

Kristiansand kommune  
Post Byutvikling  
post.byutvikling@kristiansand.kommune.no

Vår dato: 05.05.2020

Vår referanse: P111 – Arenfeldts vei 15 – Kristiansand kommune

Vår saksbehandler:

Deres dato:

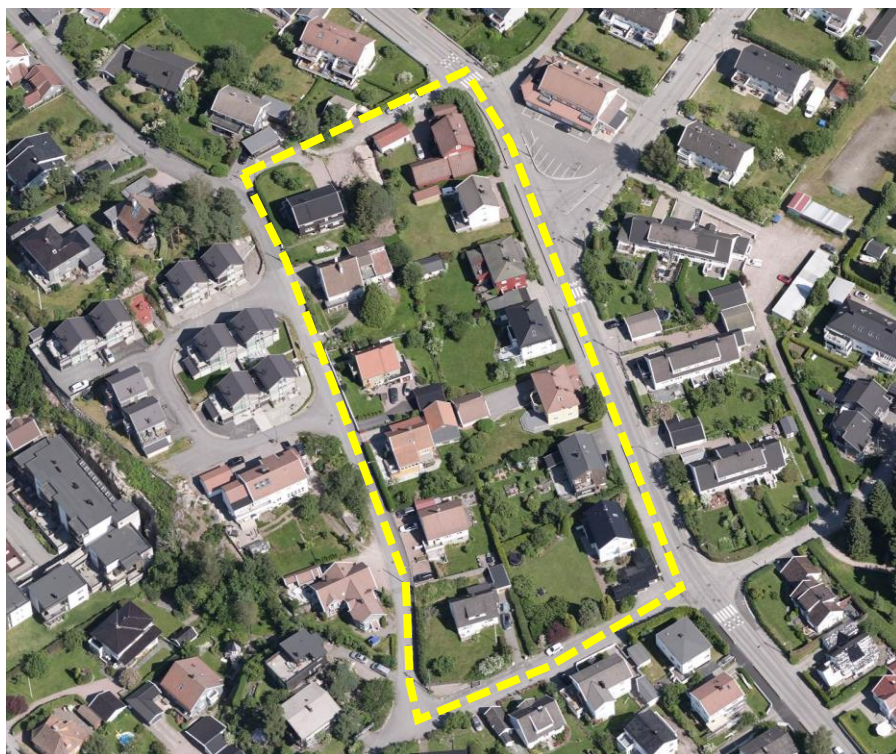
Deres referanse:

Endre Fennefoss Balchen

## Planinitiativ - fortetting på Gimlevang

### Bakgrunn

Grunneier av Arenfeldts vei 15 har tidligere initiert en byggesaksprosess hvis formål var å fortette sin eiendom med en enebolig. Fylkesmannen avsto dette initiativet på grunn av manglende detaljregulering for området. Planfolket AS er engasjert for å bistå i en planprosess. Det har vært gjennomført innledende møter med Kristiansand kommune, og tilbakemeldingen har så langt vært at kommunen er positive til å se på en fortetting i området, men at planavgrensningen må omfatte mer enn Arenfeldts vei 15. I samråd med Kristiansand kommune foreslår vi plangrense som vist under.



Etter ønske fra Kristiansand kommune er det også sett på potensiale til fortetting på samtlige eiendommer innenfor planområdet.

**PLANFOLKET AS**  
Tollbodgata 52  
4614 Kristiansand S

Telefon  
**+47 46 62 98 44**  
E-postadresse  
**post@planfolket.no**

Nettsted  
**www.planfolket.no**  
Foretaksregisteret  
**NO 917 968 292 MVA**

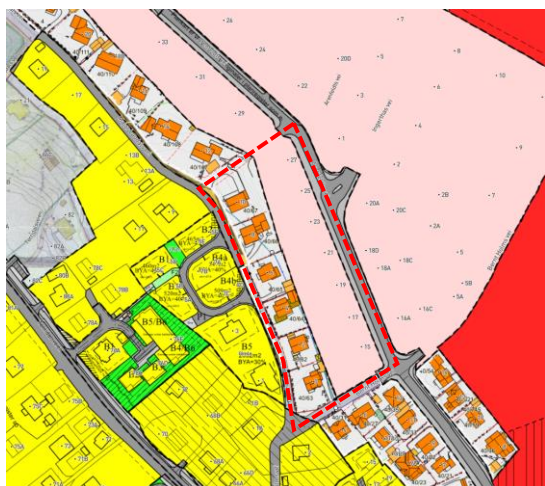
## Formålet med planen

Hensikten med planarbeidet er å se på potensialet for fortetting av et eksisterende boligområde. Fremtidig arealformål er bolig. Planarbeidet er vurdert opp mot forskrift om konsekvensutredninger og slik vi ser det, utløses det ikke krav om konsekvensutredning. Det tenkes at fremtidig bebyggelse blir videreføring av områdets steds- og identitetsuttrykk, boligbebyggelse i form av eneboliger.

## Planområdet

Planområdet består av 13 eiendommer avgrenset av Arenfeldts vei i øst, Major Laudals vei i vest, Bernt Holms vei i sør og snarvei mellom Arenfeldts vei og Major Laudals vei i nord.

Planområdet er i dag delvis regulert av arealplan for Gimlejordet (vedtatt i 1947) og delvis uregulert. I kommuneplanen er området avsatt til nåværende bebyggelse og anlegg.



Planområdet ligger sentralt plassert mellom Universitetet i Agder og Kvadraturen. Området har gode sykkel- og gangforbindelse til viktige funksjoner og vi er av den oppfatning av at fortetting innenfor dette området er hensiktsmessig. Nord/nordvest for planområdet er det etablert to kvartalslekeplasser. Gimle gård er et utmerket område for natur- og rekreasjonsopplevelser, hvor det også er et område for lek.



**PLANFOLKET AS**  
Tollbodgata 52  
4614 Kristiansand S

Telefon  
**+47 46 62 98 44**  
E-postadresse  
**post@planfolket.no**

Nettsted  
**www.planfolket.no**  
Foretaksregisteret  
**NO 917 968 292 MVA**

## Forutsetninger for fortettingsanalyse

Det er tatt utgangspunkt i eiendomsstørrelser fra kommunens kartløsning. Størrelse eksisterende bebyggelse er tatt fra viste tak, reelle størrelser vil være mindre grunnet takutstikk og overbygg.

De nye tomtene er i tabellen benevnt X-2, og det er i beregningene benyttet et fotavtrykk på boligbebyggelse på 8\*12 m og garasje 3\*6, til sammen 114 m2 BYA

## Eksisterende situasjon

Gnr.	Tomtestørrelse	Avtrykk tak	%BYA
40/63	797	145	18 %
40/69	1223	218	18 %
40/62	546	143	26 %
40/70	837	147	18 %
40/64	635	216	34 %
40/71	836	210	25 %
40/65	694	173	25 %
40/72	821	161	20 %
40/66	767	216	28 %
40/73	796	257	32 %
40/67	1037	140	14 %
40/74	751	123	16 %
40/75	758	306	40 %
Hele område	10498	2455	23 %

Det er 13 tomter i området med en størrelse fra 546 til 1223 m2. Gjennomsnittlig tomtestørrelse er 808 m2. Bebyggd areal varierer fra 143 til 306 m2, og fra 14 til 40 %BYA, med ett snitt på 23%.

## Fremtidig situasjon

Vi mener at tomtene langs Arenfeldts vei har potensiale for «eplehagefortetting» og har valgt å vise en mulig fremtidig situasjon der seks av eiendommene langs Arenfeldts vei fortettes med en boenhet hver.

Det er nå 19 tomter i området med en størrelse fra 327 til 1037 m<sup>2</sup>. Gjennomsnittlig tomtestørrelse er ca. 552m<sup>2</sup>. Bebygd areal varierer fra 114 til 306 m<sup>2</sup>, og fra 14 til 55 %BYA, med ett snitt på 29%.



Fortetting med 6 tomter			
Gnr.	Tomtestørrelse	Avtrykk tak	%BYA
40/63	797	145	18 %
40/69	665	218	33 %
40/69-2	558	114	20 %
40/62	546	143	26 %
40/70	488	147	30 %
40/70-2	349	114	33 %
40/64	635	216	34 %
40/71	397	166	42 %
40/71-2	439	114	26 %
40/65	694	173	25 %
40/72	386	161	42 %
40/72-2	435	114	26 %
40/66	767	216	28 %
40/73	469	257	55 %
40/73-2	327	114	35 %
40/67	1037	140	14 %
40/74	397	119	30 %
40/74-2	354	114	32 %
40/75	758	306	40 %
Hele området	10498	3091	29 %

Det vil i en planprosess også kunne gjøres ytterligere vurderinger omkring bestemmelser for hele området, der for eksempel noen av eksisterende boliger lar seg konvertere til tomannsbolig.

Bebyggelsestype- og størrelse må vurderes i en videre planprosess, men er forutsetning bør være at man viderefører eksisterende størrelser og struktur i området.

Avkjøring til de nye boenhetene tenkes via Arenfeldts vei via eksisterende avkjørsler. Det planlegges ikke nye avkjørsler fra Arenfeldts vei.

## Videre prosess

Flere av grunneierne i området er kontaktet for å bli informert om at det foreligger et initiativ fra grunneier av Arenfeldts vei 15 om detaljregulering av området. Selv om tilbakemeldingene i stor grad har vært positive, er det viktig å involvere naboer, samt sikre god informasjon og prosess.

## Oppsummert

En fortetting med seks tomter er mulig, samtidig som kvalitet og struktur ivaretas. Tomtene, bebyggelsen og utnyttelsesgrad ligger innenfor det som er vanlig i dag. Trafikkøkning og belastning av VA nett er minimal.

Med vennlig hilsen

**Endre Balchen**

*daglig leder*

*PLANFOLKET AS*