



## Hamrevann, felt 1D - detaljregulering

Plannummer: 1615

Saksnummer eByggesak: PLAN-22/00599

Saksnummer p360 online: 2022008101

Møtedato: 09.09.2022

Saksbehandler: Jøran Syversen

Sidemannskontrollør: Gisela Nilsen

Byggesaksbehandler: Margrethe Nygård

## MØTEDELTAKERE

### ***Forslagsstiller:***

Drangsvann as

### ***Konsulent***

ViaNova as, WSP  
Kristiansand

### ***Fra kommunen***

Plan og bygg: Eirik Heddeland Martens, Jøran Syversen  
(ref)

## REFERAT SENDES

Møtedeltakere

Samarbeidsgruppas medlemmer og sektorkontakter

By- og stedsutviklings ledergruppe

Planleder

[Agder fylkeskommune](#)

[Avfall Sør](#)

## **FORSLAGSSTILLERS BESKRIVELSE AV PLANIDÉEN**

### ***Planideen***

Formålet med planen er å legge til rette for utbygging av inntil 500 boliger i felt 1D og resten av feltene 1A og 1B. Visjonen for planen og utbyggingen er en bærekraftig og naturbasert utvikling der natur- og klimahensyn vil spille en vesentlig rolle i planlegging, utbygging og bruk av boliger og området. Intensjonen er å gjøre minst mulig inngrep i naturen og at bebyggelse og infrastruktur skal tilpasses terreng og natur. Boligområdene skal organiseres som boliggrupper/tun som omkranser grønt- og fellesfunksjoner. Bebyggelsen vil samles i tette boliggrupper rundt et tun eller torg der den eksisterende skogen ligger tett på rundt tunene. Naturlandskapet går gjennom boligområdet i vegetasjonsbelter, slik at man i alle boliger opplever å bo i skogen. Boliggruppene omkranser koller eller søkk som utgjør flatere partier og er velegnet for uteopphold, lek, fellesaktiviteter og fellesbygg av ulik karakter og innhold. Karakteristiske landskapsrom skal bevares og inngår i grønnstruktur/naturområder utenfor byggesonene og vil ivareta spesielle landskapstypologier som myrer, små vassdrag og bratte skrenter. Det skal legges til rette for kombinert formål i planen for å utvikle et «microsenter» med lokalbutikk og muligheter for bakeri/pizzeria, frisør, og lignende småskala nærtilbud. På den måten skapes en samlingsplass for hele Hamrevannområdet. Området skal ligge nær hovedkrysset som forbinder felt 1D med felt 1A og 1B. Her skal det også være busstopp.

## **TILBAKEMELDING OG FØRINGER FOR PLANARBEIDET**

### ***Hovedgrep***

Utbyggingen vil være en fortsettelse av delfelt 1A og 1B og det skal bygges videre på etablert infrastruktur, samtidig som det skal etableres ny hovedatkomst fra rundkjøring ved Sørlandsparken i øst med ny arm. En viktig avklaring er om det skal tilrettelegges for buss inn i feltet i denne fasen. Boligmiksen bør være tett/lav bebyggelse i kombinasjon med leilighetsbebyggelse som følger opp intensjonen om en høy tetthet men som også tilpasser seg terrenget. Den tyngre delen av bebyggelsen bør komme i nærheten av hovedinfrastrukturen på Hamrevann nær framtidig offentlig regulert tomt o\_BOP. Positivt med høye ambisjoner om å skåne og tilpasse seg terrenget mest mulig, og skape noe unikt. Samtidig er utgangspunktet kommunens normaler for vann- og avløp og annen kommunal infrastruktur. Andre løsninger må drøftes tidlig i prosessen og verifiseres at dette er løsninger som kan aksepteres. Det må avklares omfanget av vann- og avløpssituasjonen og hvilke utbedringer som kreves her tidlig i prosessen og at prosjektet kan bære disse kravene. Omfanget og hva microsenter er må diskuteres videre. Etablert senterstruktur skal ikke utfordres, samtidig er det regulert lokal butikktoomt på Lauvåsen ved innkjøring til Hamrevann felt 1A og 1B.



av veistruktur, og tunløsninger (foreløpig)

**Tema:**  
**Kollektivtrafikk**

Hamrevann oppgis å kunne styrke Lauvåsen med hensyn til kollektivtransport. Det må belyses hvordan feltet skal klare målene om 0 % vekst i biltrafikken. Viktig å tilrettelegge for gode forbindelser ned til Lauvåsen hovedvei, samtidig avklare hvordan området skal kople seg på bussforbindelse.

Utdrag rekkefølgebestemmelsene:

- a. *Utbygging av planområdet skal ikke igangsettes før det er dokumentert at det vil bli etablert et godt busstilbud som skal settes i drift ved innflytting av første bolig. Tilbudet skal være i samsvar med plan for kollektivtrafikk jfr bestemmelsenes § 1-8.*

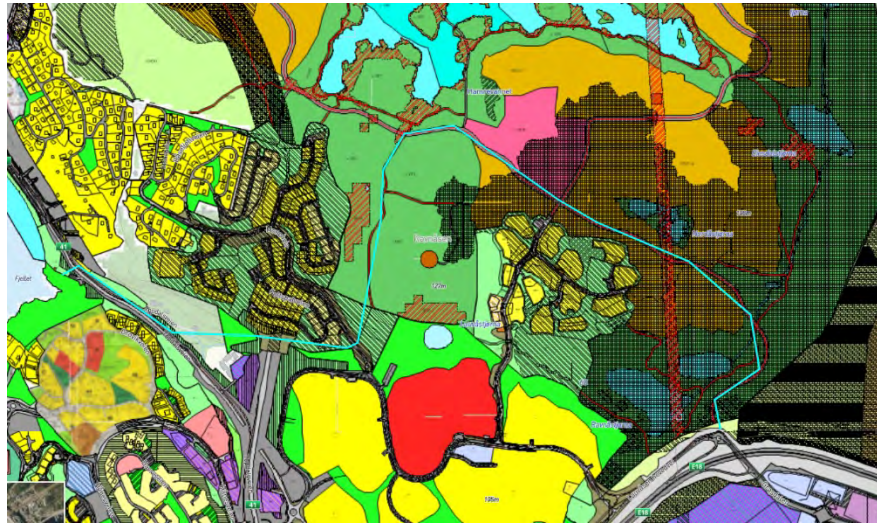
**Stråling**

Det skal undersøkes om magnetfeltet nær høyspentanlegg kan bli høyere enn 0,4  $\mu\text{T}$  i årsgjennomsnitt ved lekeplasser, barnehager, skoler og boliger med tilhørende uteområder. Dersom magnetfeltet kan bli over 0,4  $\mu\text{T}$ , skal utredning gjennomføres for å vurdere alternative løsninger eller tiltak for å redusere magnetfeltet.



Hamrevannområdet (på Ravnåsen) Høydebasseng må anlegges som regulert sørvest av planområdet.

Det er derfor en forutsetning at dette nye ledningsanlegget for vann og avløp som beskrevet over etableres når videre utbygging av Hamrevann felt 1A-D vurderes utover de inntil 300 boligene som allerede er godkjent innenfor A og B-feltet.



Forslagsstiller må i prosessen ta initiativ til et møte der forslag til plassering av avfalls løsning diskuteres. Forslagsstiller, Avfall Sør, ingeniørvesenet og plan og bygg deltar.

Ønsker ikke x-kryss mellom felt 1A og 1D. Må løses med forskyvning eller rundkjøring.

### **Overvanns- håndtering/ blågrønne løsninger**

Overvann skal håndteres lokalt, jf. kommunens overvannsveileder.

Bebyggelse og utearealer skal utformes med blågrønne løsninger som bidrar til fordrøyning av overflatevann.

### **Vannmiljø/ vannforekomst**

Planområdet ligger i nærheten av tilgrensende vassdrag. I planprosesser må derfor virkningen av tiltak og inngrep veies mot virkninger på miljøtilstanden til en vannforekomst. Vannforekomster finnes på [Vann-Nett](#). Planområdet ligger i og inntil vannforekomster som blir berørt, og [vannforskriften](#) § 12 kommer til anvendelse. Ny aktivitet som påvirker vannforekomster eller nye inngrep i en vannforekomst må vurderes etter vannforskriften § 12.

### **Mulige/sannsynlige rekkefølgekrav**

- *Turløypene (o\_GTD6) ved Ravnåsvassdraget, grønnstruktur ved Nordåstjønn (o\_GF9) og naturområdet o\_GN2 skal opparbeides i tilknytning til utbygging i felt 1D.*
- *Turløype ved Ravneheia, (o\_GTD3) og o\_GF1 og o\_GF2 skal opparbeides i tilknytning til utbygging i felt 1A.*
- *Turvei Lauvåstjønn – Ravnåstjønn, (o\_GTD1) og o\_GN1 skal opparbeides i tilknytning til utbygging i felt 1B.*

- *Planskilt kryssing av gang- og sykkelvei skal bygges samtidig med etablering av hovedadkomst fra Skjøringsmyrkrysset.*
- *Det skal etableres brannhemmende korridor og skjerming mot Dyreparken før bygging øst for 2x110 kV kraftlinjene.*
- *Påslipp fra Hamrevann-området til kommunalt avløpsledningsnett på mer enn 11 l/sek er ikke tillatt før avløpskapasiteten er økt.*
- Før godkjenning av første detaljreguleringsplan skal det foreligge overordnet godkjent teknisk plan og godkjent overordnet utomhusplan for delområde 1, felt 1 A, B, C og D med tilstøtende veier og tilhørende grønnstruktur fastsatt i rekkefølgekrav. Tidspunkt for ferdigstilling av tiltak i tråd med godkjent utomhusplan innenfor hvert enkelt felt og tilhørende grønnstruktur skal avklares i rekkefølgebestemmelser til den enkelte detaljreguleringsplan.
- Nødvendige tekniske anlegg, vannforsyning, avløpsnett, energiforsyning og veier, herunder også anlegg for gående og syklende, kollektivtransportanlegg og viktige samfunnstjenester som skoletilbud og barnehager mv. skal være etablert før det kan gis rammetillatelse for ny bebyggelse, jf. bestemmelsene § 1-9 nr. 4 f.
- 7'er fotballbaner skal etableres i feltene 1D, For 7'er fotballbaner skal det settes av minimum fire dekar.
- Det skal etableres en kvartalslekeplass innenfor hvert felt, 1A, B, C og D.

### **Skole og barnehage og idrett**

Nærmeste barnehage er Solkollen, Hånes og ved Læringsverkstedet, Sørlandsparken. Det skal settes av areal for framtidig barnehage innenfor felt 1D. Skoletilbud for området er på Hånes med Hånes barneskole og Vigvoll ungdomsskole. Hånes skole blir full i 2028. Ungdomstrinnet må utvides i 2024.

Det må startes opp regulering av skoletomt i nær framtid på Lauvåsen for ny ungdomsskole.

7 bane bør innpasses nær o\_BOP for sambruk med funksjoner her i framtida. Bør ligge åpent til med innsyn fra folk. etter type aktivitet, ballbinger og skateanlegg kan medføre mer støy enn en ren 7'er bane.

### **Kommunalt boligbehov**

Behov for framtidig handlingsrom. Må tilrettelegges for bemannede boliger (formål tjenesteyting) og robuste boliger (formål bolig) i utkanten av området/avskjermet.

Må avklare om arealbehovet for bemannede boliger kan dekkes innenfor o BOP eller om det må reserveres - areal i områder avsatt til bolig.

### **Kunnskapsgrunnlag**

- Kulturminnevernregistreringen, forundersøkelse er foretatt i rapport av 31.05.2013 men detaljert undersøkelse må foretas/avklares.
- Barns bruk av arealer (se planbeskrivelsen kommunedelplan) Skolens bruk i området er kartlagt. Se illustrasjoner i kap 4.4. Områdene som er i bruk blir ikke berørt av utbyggingen. Siden viktige områder for friluftsliv blir avsatt til grønnstruktur vil området fortsatt være attraktivt for bruk for barn- og unge. Turveier og badeplasser vil gjøre områdene lettere tilgjengelig og mer egnet for bruk. Områder vil bli tilrettelagt samtidig som mye natur fortsatt vil være «uberørt» og klar til utforskning.

- Forutsetter at medvirkning i forhold til barn og unge i området ivaretas. Ve skole, Haumyrheia skole og Hånes skole sine elevråd bør brukes.
- Grønnstruktur (se planbeskrivelsen, Natur og landskap s. 66)
- Naturmangfold (GisLine) Gammel furuskog
- Flom-/ rasfare ([NVE kartveileder](#), [NVE atlas](#), [kvikkleirerapport for Kristiansand](#) og kommuneplanen)
- Kjente støykilder er fra E 18 samt flystøy som må beskrives.
- Området ligger i nedslagsfelt for Vesvann innenfor hensynsone H 740. Tiltak i forbindelse med dette skal være avklart.

### **Kart**

Nyeste grunnkart for området må brukes.

### **Eiendomsforhold**

Forslagsstiller må dokumentere skriftlig at de har tilgang til nødvendig grunn for å gjennomføre planen med tilhørende rekkefølgekrav. Dokumentasjon må følge innsendt planforslag. Oppheving av eksisterende eiendomsgrenser må gjøres i planen

### **Veinavn**

Det må etableres nye veinavn. Regulant må foreslå navn, og oppfordres til å ta kontakt med historielag, velforeninger etc. slik at evt. lokale stedsnavn kan vurderes.

### **Boligprogram og utbyggingsavtale**

Resten av Hamrevann (er det utenom denne reguleringen, eller også denne reguleringen? Litt uklart) er gitt fargekode rød, for å få fram at dette området sannsynligvis ikke er en reell boligreserve på kortere sikt. Rød fargekode er lagt på utbyggingsområder som ligger inne i kommuneplan, og ikke er igangsatt regulert. Før igangsetting av reguleringsplanarbeid skal det vurderes om området er i henhold til kommunedelplaner, og om det foreligger tilstrekkelig infrastruktur, for å sikre en bærekraftig utvikling, som er i samsvar med dagens politikk. Det er som tidligere beskrevet viktig infrastruktur med vann – og avløp som må sikres gjennomført for dette området.

Kommunen anbefaler at det inngås utbyggingsavtale før utbygging innenfor planområdet igangsettes.

### **Illustrasjoner**

Viktig å få illustrert ny bebyggelse godt, og hvordan denne møter terrenget. Alle tomter må cotesettes og høyder på plan med vei må vises. 3 D illustrasjon av ny bebyggelse med nytt terreng må modelleres. Illustrasjonsplanen må vise kotehøyder, skjæringer, fyllinger og murer. Det må lages terrengsnitt på kritiske steder. Se også krav til innhold i illustrasjonsplan: <chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://www.kristiansand.kommune.no/contentassets/f31fa06a172245c59715e2930ceac09b/illustrasjonsplan---innhold.pdf>

### **3D-modell**

Det er ønskelig at det leveres 3D-modell som viser planforslaget i følgende to formater:

- Komplette 3D-modell (BIM) (kan benyttes til VR-briller og til digital bymodell).

- Enkel 3D-modell i IFC-format (andre formater må avklares spesielt) til webapp i ArcGis (benyttes som arbeidsverktøy).

Visningsområdet skal omfatte dagens område i sør og omkringliggende områder til planen.

### **Særskilte utredninger**

Det må trekkes ut konklusjoner av de fagrapporter som foreligger i forbindelse med kommunedelplan.

Naturmangfold må utredes etter NIN -metoden av kvalifisert firma som ha dokumentert kompetanse for den metoden, støy, sulfidkartlegging, stråling fra høyspent, overvann - flomvurdering

### **Konsekvens-utredning og planprogram**

Det er ikke krav om KU. Dette er gjort i kommunedelplan.

### **Samarbeid og medvirkning**

*Det må iverksettes spesielle medvirkningstiltak, se [medvirkningsveileder](#) (intern). Beskriv hvilken metode som skal brukes. Strategien må diskuteres med forslagstiller slik at det er enighet og forståelse for opplegget.*

*Ved oppstart av planarbeidet er det utbygger som organiserer og gjennomfører medvirkningsprosessen. Det er likevel viktig at både forslagstiller og saksbehandler deltar aktivt gjennom hele medvirkningsforløpet.*

Som tidligere antydnet anbefaler vi møte med parkvesenet og ingeniørvesenet tidlig i planprosessen for avklaringer for deres fagfelt.

Det anbefales møte med statlige og fylkeskommunale etater tidlig i prosessen.

Kristiansand kommune ønsker et tett samarbeid med forslagsstillere, både på skissenivå før hovedgrep fastsettes, og underveis ved utarbeidelse av planmaterialet.

### **Fagkyndighet**

Kommunens vurdering er at kravet til fagkyndighet i plan- og bygningsloven § 12-3 fjerde ledd er oppfylt med de konsulenter som er valgt.

### **Fremdrift**

Plan- og bygningsloven har behandlingsfrist på 12 uker for private planforslag. Denne kan fravikes ved avtale. Både forslagsstillere og kommunen er tjent med mest mulig forutsigbarhet i saken og ønsker et konstruktivt samarbeid og mener det er hensiktsmessig at planforslaget bearbeides før det legges fram politisk. Partene er innstilt på at det er aktuelt å avtale en annen framdriftsplan enn lovens hovedregel på 12 uker, for at kommunen kan gi en skriftlig tilbakemelding på mottatt planforslag, og forslagsstillere kan revidere planforslaget før politisk behandling.



## **Konklusjon**

Kommunen anbefaler oppstart av planarbeid. Kommunen samtykker til å gjennomføre varsling og kunngjøring av planoppstart, jf. pbl § 12-8, 3. ledd.

Saksbehandler: Jøran Syversen, dato 09.09.2022

Referent

Denne tilbakemeldingen fra kommunen bygger på de opplysninger og planfaglige forhold som forelå på det tidspunkt oppstartsmøtet ble avholdt. Planfaglige tema og prioriterte utredningsbehov for planarbeidet er angitt så langt dette har vært mulig på grunnlag av tilgjengelige opplysninger gitt i planinitiativet og etter interne kommunale avklaringer. Verken oppstartsmøtet eller referatet gir rettigheter i den senere saksbehandlingen.

## **VEDLEGG**

### **OVERORDNA PLAN OG STYRINGSVERKTØY**

#### ***Regionalplan for Kristiansandsregionen 2020 – 2050***

Hamrevann ligger inne i Regional plan for Kristiansandsregionen 2020- 2050. Områdene ble lagt inn som potensielle utbyggingsområder i et langsiktig perspektiv (frem mot år 2050). Regional plan ble vedtatt før statlige retningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging fra 2014 og nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging fra 2015.

#### ***Kommuneplanens samfunnsdel og overordnet arealstrategi 2020 – 2030***

I overordnet arealstrategi som skal legges til grunn for revisjon av kommuneplanens arealdel og gi føringer for plan- og byggesaksbehandlingen heter det: *Kristiansand skal styrkes som landsdelshovedstad ved å utvikles til en kompakt by med urbane kvaliteter som utnytter nærheten til sjøen som en ressurs. Det skal utvikles attraktive og levende sentre med stor grad av funksjonsblanding.*

Planinitiativet er i strid med kommunens overordnede arealstrategi. Denne gir en tydelig prioritet for lokalisering av boligbyggingen som skiller seg fra hovedgrepet for arealpolitikken i gjeldende kommuneplan 2011 - 2022, som lå til grunn da kommunedelplan for Hamrevann ble vedtatt. Utvikling av Hamrevann vil ikke bygge opp under målsettingene om å redusere transportbehovet gjennom samordning av bolig-, areal- og transportplanlegging, legge til rette for at veksten i persontransporten tas med gange, sykkel eller andre kollektive løsninger, og strider mot strategien det er å fortette og transformere eksisterende bebygde områder før nye utbyggingsområder tas i bruk.

Dette er avklart i politisk sak 74/22, i FORM, dato: 01.06.2022

**Kommuneplanens  
arealdel 2011 –  
2022**

De deler av Hamrevann som nå er tenkt bygd ut er avsatt til bebyggelse og anlegg, framtidig og offentlig friområde. Videre er det stilt krav om kommunedelplan for området som er utarbeidet, og det vises til denne for detaljer.

**Kommunedelplan  
for Hamrevann,  
vedtatt 01.06.2016**

Formål: Bebyggelse og anlegg, fetl 1A, 1B, 1C og 1D, vei – framtidig, friområde – framtidig, turvei, hensynsone – nedbørsfelt H740, båndlegging etter annet lovverk  
Bestemmelser: Se bestemmelser nevnt tidligere, samt krav til detaljreguleringsplanen.

**Reguleringsplan for  
Lauvåsen, med  
aktuelle selfelt: felt  
B7, B8, F1 og O1.  
Dette er de  
tilliggende felter  
langs Lauvåsen  
hovedvei**

Formål: Bolig - B7, 78 daa med TU = 45 %, B8, 36 daa med TU = 35 %

O1 – offentlig formål:

1. Området kan bebygges med skoler, barnehager, grendehus, kirke/forsamlingshus, offentlig tilbud innenfor helse- og sosialsektor, og evt. annen offentlig virksomhet som kommunen bestemmer. Tillatt tomteutnyttelse skal ikke overstige % TU = 40 %.
2. Utformingen av de enkelte bygningsanlegg skal godkjennes ut fra arkitektoniske og miljømessige hensyn.
3. Parkeringsbehovet skal dekkes innenfor områdets begrensning.

F1 – område for forretning:

1. Området kan benyttes til etablering av forretning og offentlige funksjoner. Tillatt bruksareal skal ikke overstige T-BRA = 150 m<sup>2</sup>. Tillatt tomteutnyttelse skal ikke overstige % TU = 30 %.
2. Parkeringsbehovet skal dekkes innenfor områdets begrensning.

**Annet planarbeid i  
området**

Endring av reguleringsplan for Dyreparken, høring – intensjonen med denne endringen er større fleksibilitet i planen, noe hovedinfrastruktur som skal etableres.

**Kommunale  
føringer**

Samferdelsanlegg skal planlegges i henhold til kommunens veinormal.  
Offentlig grønnstruktur skal planlegges i henhold til kommunens normaler for utomhusanlegg.  
VA-anlegg skal planlegges i henhold til kommunens VA-norm, herunder kommunens overvannsveileder.  
Renovasjonsløsning skal planlegges i henhold til kommunens avfallstekniske norm.  
Det vil bli stilt krav om godkjente tekniske planer (vei, vann, avløp) samt utomhusplan (grønnstruktur).

**Aktuelle politiske  
vedtak**

Avklaring av planinitiativ: sak 74/22, i FORM, dato: 01.06.2022

**Nasjonale føringer**

Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging (2019)

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014)  
Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen (2011)  
Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018)  
Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (1995)  
Om barn og planlegging, rundskriv T-2/08  
Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag (T-1078, 1994)  
Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen (T-1520, 2012)  
Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, (T-1442, 2021)

### **Aktuelle lover**

Plan- og bygningsloven  
Naturmangfoldloven (§8-§12)  
Folkehelseloven (§4)

## **GENERELL INFORMASJON**

### **Oppstartsmelding**

Kommunens mal for avisannonse, adresseliste og brev til grunneiere, naboer, offentlige etater og andre berørte interesser skal benyttes.

Planinitiativ og referat fra oppstartsmøte skal legges ved oppstartsvareselet.

Adresseliste må bestilles fra plan og bygg v/ saksbehandler.

Oppstartsvarsel sendes til  
[post.byutvikling@kristiansand.kommune.no](mailto:post.byutvikling@kristiansand.kommune.no)

Det varsles samtidig oppstart av arbeid med utbyggingsavtale.

Hører ikke tiltakshaver fra fylkeskommunen innen fristen angitt i melding om oppstart, vil det ikke komme ytterligere innspill fra fylkeskommunen. Fylkeskommunen kan likevel komme med faglige råd og innsigelser ved offentlig ettersyn.

### **Planmateriale**

Komplett planmateriale skal være i henhold til plan- og bygningsloven § 12-1 og kart- og planforskriften §§ 9 og 10 samt plan og byggs krav til detaljreguleringsplaner, se internett: [www.kristiansand.kommune.no](http://www.kristiansand.kommune.no) – Bolig, kart og eiendom – Plan og bygg – Reguleringsplan – [Skal du utarbeide en detaljregulering](#) eller kortadressen [kristiansand.kommune.no/detaljregulering](http://kristiansand.kommune.no/detaljregulering)

### **Plangebyr**

Det må betales gebyr for behandling av reguleringssaker i samsvar med enhver tids gjeldende gebyrregulativ når planen legges ut til offentlig ettersyn. Det er også gebyr på saker som

fremmes til by- og stedsutviklingsutvalget for avklaring etter pbl § 12-8, 1. eller 2. ledd.

Gebyr sendes: Hamrevann as  
Forslagsstillers navn og adresse: Hamrevann as, postboks 640,  
4606 Kristiansand