



Plannavn - 1621 Detaljregulering, Hølleveien 144

Plannummer: 1621
Saksnummer eByggesak: PLAN-22/00041
Saksnummer p360 online: 2022000263
Møtedato: 10.02.2023
Saksbehandler: Åsmund Åmdal
Sidemannskontrollør: Anne-Marit Tønnesland
Byggesaksbehandler:

MØTEDELTAKERE

Forslagsstiller Steffen Fardal, FS Mur AS

Konsulent Bjørn Andresen, Planfolket AS

Fra kommunen Plan og bygg:

- Eirik Heddeland Martens, planleder, plan og bygg
- Åsmund Åmdal, saksbehandler, plan og bygg

REFERAT SENDES

Møtedeltakere

Samarbeidsgruppas medlemmer og sektorkontakter

By- og stedsutviklings ledergruppe

Planleder

[Agder fylkeskommune](#)

[Avfall Sør](#)

FORSLAGSSTILLERS BESKRIVELSE AV PLANIDÉEN

Planideen

Eiendommen Hølleveien 144 (423/86) er på ca 5340 m². I nordre del ligger eldre våningshus, låve og garasje. Søndre del er ubebygd.

Forslagsstiller ønsker å innpasse 8 nye boenheter på eiendommen i tillegg til eksisterende i våningshuset (2 der låven er og 6 i sør).



Illustrasjoner over og under fra planinitiativ datert 08.11.22



TILBAKEMELDING OG FØRINGER FOR PLANARBEIDET

Hovedgrep

Bevaring, innpassing av ny bebyggelse og terrengtilpasning er sentrale spørsmål i videre planprosess. Planinitiativet som følger varsling om oppstart av planarbeid må i tilstrekkelig grad hensynta disse. Før varsling om oppstart må planinitiativet justeres (ikke i detalj, men med noen hovedprinsipper):

- Planlagte bygg må trekkes bort fra eksisterende våningshus slik at åpnes opp rundt dette
- Nye bygg må plasseres med møneretning i samsvar med omkringliggende bebyggelse
- Det må vises adkomst med minst mulig negativ konsekvens (mye areal til intern vei og høy skjæring i fjellskråning bak må unngås). Det bør undersøkes om en kan få til to adkomster til området. Kommunen tar initiativ til et møte med fylkeskommunen (med representanter for veieier og kulturminnevern).

Tema

Forslaget må vise at bevaringshensyn er ivare tatt og at innpassing av ny bebyggelse og terrengtilpasning er gjort på en god måte.

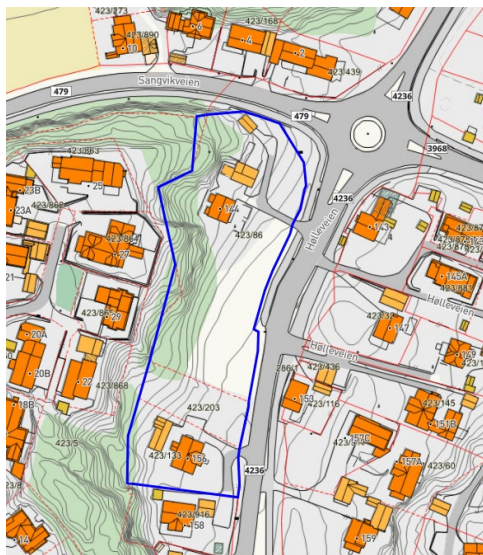
Det må vises at utbyggingen gir et godt bomiljø med gode uteoppholdsarealer. Sol/skyggeillustrasjoner må lages.

Det tilrettelegges med 1 parkeringsplass pr boenhet og gjesteparkering 0,2 pr boenhet.

Det må unngås behov for sikring av skjæring/stup på kommunal eiendom i vest som medfører vedlikehold. Alternativt kan areal som må sikres fradeles og vurderes solgt dersom dette blir restarealer uten funksjoner. Avklares i planprosessen.

Trafikksikkerhet (barn/unge) må beskrives.

Planområdet



Planområdet må omfatte tilstøtende eiendommer i sør 423/133 og 203 som også er vist som Kulturmiljø 38g3 i forslag til kommuneplan. Også mindre deler av kommunal eiendom 423/5 tas med siden de er regulert til landbruksformål og dette ikke lenger er aktuelt formål for her.

Grønnstruktur og lekeplasser

Det må vises lekeplass/møteplass (fellesområde).

Kommunaltekniske anlegg

- Adkomst forutsettes som privat felles vei
- Adkomst fra Hølleveien samt plassering av avfallsdunker må vises og godkjennes av veieier (fylkeskommunen)

Overvannshåndtering/ blågrønne løsninger

- Overordnet VA-plan må lages og sendes ingeniørvesenet for godkjenning.
- Overvann skal håndteres lokalt, jf. kommunens overvannsveileder.
- Bebyggelse og utearealer skal utformes med blågrønne løsninger som bidrar til fordrøyning av overflatevann.

Vannmiljø/ vannforekomst

Vannforskriften § 12 kommer ikke til anvendelse.

Mulige/sannsynlige rekkefølgekrav

Opparbeiding møteplass/lekeplass.

Materialbruk - klimaavtrykk

Normalt skal det stilles krav om:

- bruk av tre som fasadekledning og i bærende konstruksjoner
- at alle takflater som ikke brukes til uteopphold skal utføres med materiale som bidrar med fordrøyning av regnvann eller energitiltak.

Byggesak

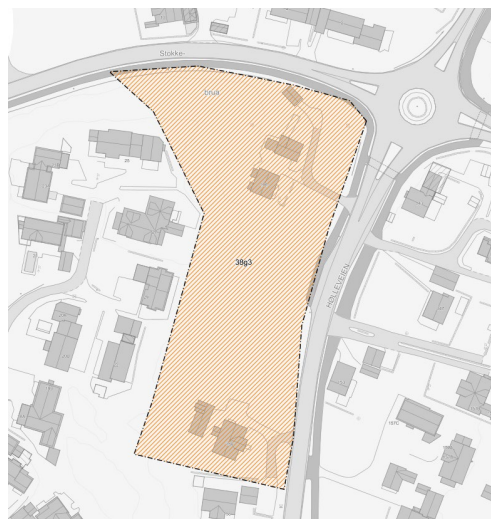
Det er ikke lagt opp til felles behandling av plan- og byggesak etter plan- og bygningsloven § 12-15.

Skole og barnehage

Det er ikke pekt på særskilte problemstillinger til dagens anlegg eller vedtatt handlingsplan.

Kunnskapsgrunnlag

- Bolig og låve på Hølleveien 144 er SEFRAK-registrert og inngår med eiendommer i sør i *Kulturmiljø 38g3* i forslag til kommuneplan (utsnitt til høyre)



- Forslag til kommuneplan viser området som støyutsatt (gul sone)

Kart

Nyeste grunnkart for området må brukes.

Eiendomsforhold

Det er ikke kjennskap til kompliserende eiendomsforhold.

Veinavn

Eksisterende veinavn dekker planområdet.

Boligprogram og utbyggingsavtale

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

Illustrasjoner

Utbyggingen må redegjøres for med:

- Illustrasjonsplan - <https://www.kristiansand.kommune.no/contentassets/f31fa06a172245c59715e2930ceac09b/illustrasjonsplan---innhold.pdf>
- Sol/skyggeillustrasjoner
- Snitt
- Perspektiver

3D-modell

Det er ikke krav til at det leveres 3D-modell. Det kan evt vurderes om det er ønskelig med dette til offentlig ettersyn.

Særskilte utredninger

- Vurdering av støy fra vegtrafikk (som drøftet tidligere ønskes ikke skjemmende støyskjermer)
- Vurdering av rasfare/steinsprang og sikring av fjellskråninga bak bebyggelsen
- Det må utarbeides matjordplan som viser at jord som fjernes skaper samme areal ny dyrkbar jord. Planen godkjennes av parkvesenet.

Konsekvensutredning og planprogram

Planen utløser ikke krav om konsekvensutredning.

Samarbeid og medvirkning

Det må gjennomføres medvirkning med barn unge i området. Ved oppstart av planarbeidet er det utbygger som organiserer og gjennomfører medvirkningsprosessen. Saksbehandler stiller som observatør. Kontakt elevrådet ved Nygård skole. Relevante tema er trafikksikkerhet/skolevei, bruk av tilstøtende friområde og eventuelle snarveier i området. Link til medvirkningsveileder: <https://www.kristiansand.kommune.no/contentassets/18db5abe>

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

Fagkyndighet

Kommunens vurderer at kravet til fagkyndighet i plan- og bygningsloven § 12-3 fjerde ledd er oppfylt.

Fremdrift

Plan- og bygningsloven har behandlingsfrist på 12 uker for private planforslag. Denne kan fravikes ved avtale. Både forslagsstillier 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 forslagsstillier 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. Det forutsettes at planinitiativ datert 08.11.2022 revideres.

Åsmund Åmdal, 21.02.2023

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

**Kommuneplanens
arealdel (Søgne
kommuneplan
2018-2022)**

Området er vist som byggeområde. I beskrivelsen sies:

«Slår negativt ut på støysituasjon og kulturverdier. Dette må avklares i en reguleringsplan. Er ellers et område som vil styrke ønsket utbyggingsstruktur og slår positivt ut på samfunnstemaene».



**Reguleringsplan
19870204, Del av
Høllen, 04.02.1987**

Hølleveien 144 er i hovedsak vist som jordbruksområde.

Ny reguleringsplan vil gjelde foran deler av denne reguleringsplanen.



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).

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)

Folkehelsesloven (§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 oppstartsvarselet.

Adresseliste må bestilles fra plan og bygg v/ saksbehandler.

Oppstartsvarsel sendes til
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 – Bolig, kart og eiendom – Plan og bygg – Reguleringsplan – [Skal du utarbeide en detaljregulering](#) eller kortadressen 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:

FS Mur AS
Org.nr. 915622690
Mjåvannsvegen 162B
4628 Kristiansand

Kontaktperson: Steffen Fardal - 95 96 96 85 - steffen@fsmur.no