



Kristiansand
kommune

Referat oppstartsmøte

Plannavn - detaljregulering

Plannummer: 1588
Saksnummer eByggesak: PLAN-20/05679
Saksnummer p360 online: 2020101471
Møtedato: 16.02.2021
Saksbehandler: Anne Marit Tønnesland
Sidemannskontrollør: Åsmund Omdal
Byggesaksbehandler: Linda Haraldstad

MØTEDELTAKERE

Forslagsstiller Konsulent

Kristiansand boligstiftelse v/ Ole Petter Opsahl
Planfolket AS v/ Bjørn Andresen og Anne Marie Hovland Hansen,
John Øyna, Egg arkitektur

Fra kommunen

Plan og bygg: Anne Marit Tønnesland, Eirik Heddeland Martens
Andre sektorkontakter:
Regina Margrieta Van Lingen, Helse og mestring.

REFERAT SENDES

Møtedeltakere
Samarbeidsgruppas medlemmer og sektorkontakter
By- og stedsutviklings ledergruppe
Planleder
Agder fylkeskommune, postmottak.

FORSLAGSSTILLERS BESKRIVELSE AV PLANIDÉEN

Planideen

Forslagsstiller ønsker å etablere 6 habiliteringsboliger i Harald
Gillesvei 24

Sikker post
(adresse til e-dialog)

E-postadresse
post.byutvikling@kristiansand.kommune.no

Postadresse
Postboks 4
4685 Nodeland

Besøksadresse
Rådhuskvartalet,
Rådhusgata 18

Kommunalområde
Plan

**Saksbehandlers
telefonnummer:**

Telefon
38 07 50 00

Nettadresse
kristiansand.kommune.no

Org. nummer NO985713529



Illustrasjon av bebyggelsen

TILBAKEMELDING OG FØRINGER FOR PLANARBEIDET

Hovedgrep

Harald Gilles vei 24 er ett bofelleskap med 4 boenheter og døgnbemanning. Bofellesskapet har 2 ansatte på dagskift (7-15), 2 ansatte på ettermiddag/kveld (15-23) og 1 våken nattevakt + evt. 1 sovende nattevakt hvis det er behov for ekstra beredskap.

Hovedformålet med planarbeidet er å tilrettelegge for ett døgnbemannet bofellesskap med 6 boligenheter for psykisk utviklingshemmede.

Utforming av bebyggelse og utearealer

Det planlegges en relativt stor utnyttelse av eiendommen. I henhold til innsendte situasjonskart skal bebyggelsen plasseres helt ut mot grensen til friluftsområde i sør. Det gjøres oppmerksom på at friluftsområdet er et statlig sikret friluftsområde, som ikke kan benyttes i forbindelse med opparbeidelse av byggetomten. Det tillates ikke fyllinger ut i friluftsområdet. Med forbehold om høyden, kan forstøtningsmurer i eiendomsgrensen vurderes. Bebyggelsens plassering må av den grunn vurderes på nytt.

Plan og bygg ber også om at prosjektet vurderes på nytt med hensyn til kvaliteten på uteområdene. Dette gjelder både for områdene som skal være fellesområder, og for de private uteområdene. Det gjøres i den forbindelse oppmerksom på at det er hensiktsmessig å kunne etablere uteområder som er skjermet.

Det er viktig med god kvalitet på fellesarealene.

Erfaringer i fra tilsvarende bygg på Tinnheia viser at det er behov for noe mer areal til fellesareal og til personale. Det er viktig å planlegge for fremtiden, og legge inn noe fleksibilitet mht. til arealer/høyder. Det er viktig med god kvalitet på fellesarealene.

Det må tas høyde for litt økt trafikk. I henhold til helse og mestring vil det være 5 ansatte på dag- og kveldstid. Det må i tillegg til ansatte beregnes 1 parkeringsplass pr. beboer.

Planområdet

Det er kun den ene eiendommen som skal reguleres, og planområdet følger eiendomsgrensen til gnr. 37 bnr. 381, Harald Gillesvei 24.



Kommunaltekniske anlegg

Det er usikkerhet rundt kapasitetskrav på brannvann. Dette må klarlegges i planprosessen.

Overvannshåndtering/ blågrønne løsninger

Det må gjøres en vurdering av flomveier og overvann. Overvann skal håndteres lokalt, jf. kommunensovervannsveileder. Bebyggelse og utearealer skal utformes med blågrønne løsninger som bidrar til fordrøyning av overflatevann.

Mulige/sannsynlige rekkefølgekrav

Bygget og funksjonen er der allerede. Krav skal være forholdsmessig i forhold til det som bygges ut, og her er det kun en økning i 2 boenheter. Det er liten sannsynlighet for at det vil bli stilt rekkefølgekrav av noe slag.

Byggesak

Det anses ikke for å være hensiktsmessig med felles behandling av plan- og byggesak etter plan- og bygningsloven § 12-15.

Kunnskapsgrunnlag

- Kulturminnevernregistreringen
Ingen registrerte kulturminner innenfor området (naturbase, miljødirektoratet).
- Strøksanalysen
Eiendommen er i dag bebygget med bolig og garasje/bod. Etter plan og bygg sin vurdering vil ikke området karakter endres vesentlig som følge av utbyggingen.
- Barns bruk av arealer
Det er ikke kjent at området brukes spesielt av barn og unge
- Forurensa masser
Ingen registrerte forurensninger i grunnen (kart, Miljødirektoratet).
- Naturmangfold
Ingen kjente arter av nasjonal forvaltningsinteresse innenfor området (naturbase, miljødirektoratet)
- Statlig sikra friluftsområder
Området grenser inn til et statlig sikret friluftsområde, ID FS00000927. Verdi: viktig.
- Flom-/ rasfare
Eiendommen grenser inn mot område der det ofte kan finnes

marin leire. (NVE atlas)



- Kjente støykilder
Området ligger ikke innefor kjente støysoner.

Radon

Område grenser inn mot områder registrert med høy aktsomhet i forhold til radon. Dette må ivaretas i byggesaken.



Rosa farge angir høy aktsomhet.

Kart

Nyeste grunnkart for området må brukes.
Geodata kan konsulteres.

Eiendomsforhold

Eiendommen eies av forslagsstiller som er Kristiansand Boligstiftelse

Veinavn

Eksisterende veinavn dekker planområdet.

Illustrasjoner

Det må synliggjøres forbindelseslinjer mellom boligen og andre funksjoner som butikk, kollektivtilbud og senterområde.

3D-modell

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

- Komplet 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 tilgrensende bebyggelse, som vist på figuren under.



**Konsekvens-
utredning og
planprogram**

Planen utløser ikke krav om konsekvensutredning.

**Samarbeid og
medvirkning**

Hanne Kro Sørborg kontaktes for dialog med rådet for funksjonshemmede.

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

Fagkyndighet

Kravet til fagkyndighet i plan- og bygningsloven § 12-3 fjerde ledd anses oppfylt.

Fremdrift

Plan- og bygningsloven har behandlingsfrist på 12 uker for private planforslag. Denne kan fravikes ved avtale. Både forslagsstiller 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 forslagsstiller 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, dato 16.02.2021
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.

OVERORDNA PLAN OG STYRINGSVERKTØY

**Regionalplan for
Kristiansands-
regionen 2011 –
2050**

**Kommuneplanens
samfunnsdel og
overordnet**

- Tre satsingsområder:
- Attraktiv og miljøvennlig
 - Inkluderende og mangfoldig
 - Skapende og kompetent

**arealstrategi 2020
– 2030
Kommuneplanens
arealdel 2011 –
2022**

Formål: Boligbebyggelse

**Reguleringsplan for
Bleget/ Fagerholt
ID 354**

Deler av eiendommen ligger innenfor reguleringsplanen for Bleget/ Fagerholt.
Formål: Friområde

Ny reguleringsplan vil gjelde foran deler av denne reguleringsplanen.

**Kommunale
føringer**

Planen omfatter kun en privat eiendom. Det vil i planprosessen bli vurdert om det må sendes inn teknisk plan og/ eller utomhusplan, eller om dette kan sendes inn i forbindelse med byggesaken.

Nasjonale føringer

Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging (2019)
Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014)
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
Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen (T-1520, 2012)
Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, (T-1442, 2016)

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.

Adresseliste må bestilles fra plan og bygg v/ saksbehandler.

Oppstartsvarsel sendes til
post.byutvikling@kristiansand.kommune.no

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 regulerings saker 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:
Kristiansand Boligstiftelse
Postboks 4
4685 Nodeland