



1641 Detaljregulering Kirsten Flagstads vei 43 - referat oppstartsmøte

Plannummer: 1641
Saksnummer eByggesak: PLAN-23/00496
Saksnummer p360 online:
Møtedato: 14.04.2023
Saksbehandler: Ellinor Borgi
Sidemannskontrollør: Anne Marit Tønnesland
Byggesaksbehandler: Under avklaring

MØTEDELTAKERE

Forslagsstiller Konsulent

Raam Holding AS: Espen Solheim og Rune Mesel
Asplan Viak: Anne S. Lislevand
Code Arkitekter: Ole Einejord

Fra kommunen

Plan og bygg: Ellinor Borgi og Eirik Heddeland Martens

REFERAT SENDES

Møtedeltakere
Samarbeidsgruppas medlemmer og sektorkontakter
By- og stedsutviklings ledergruppe
Planleder
[Agder fylkeskommune](#)
[Avfall Sør](#)

FORSLAGSSTILLERS BESKRIVELSE AV PLANIDÉEN

Planideen

Forslagsstiller ønsker å etablere et leilighetsbygg med 25 leiligheter, som varierer i størrelse 40 - 100 m². Parkering legges i 1. etasje innenfor sentrumsfunksjoner som ligger ut mot gaten. Det foreslås 5 etasjer i vest som trappes ned til 3 etasjer mot øst.



Figur 1: Illustrasjon hentet fra planinitiativet - sett fra nord.

Arealet er benevnt BF-1 i reguleringsplanen for Vågsbygd senterområde SS6 med krav om bebyggelsesplan.

Detaljreguleringen vil utfordre gjeldende regulering mht.:

- økning med 1 etasje på deler av bygget
- siktlinje i kryss Kirsten Flagstads vei
- total utnyttelse og byggegrense – fotavtrykk for 1. etasje
- flere typer funksjoner i 1. etasje
- krav til parkeringsdekning



Figur 2: Gjeldende reguleringsplan, hentet fra planinitiativet.

TILBAKEMELDING OG FØRINGER FOR PLANARBEIDET

Hovedgrep

Foreslått grep er i all hovedsak i tråd med administrasjonens ønsker og gjeldende regulering sine føringer for delfeltet. Dette delfeltet skal avslutte bystrukturen som er påbegynt med Kirsten Park og som også er regulert langs gaten i reguleringen for Vågsbygd bydelssenter i sørvest.

Det er viktig med gode overganger mot skolens arealer i sør og til offentlig vei i nord.

Mht. funksjoner aksepteres tjenesteyting og bevertning i tillegg til forretning, men kontorer skal ikke legges inn. Det er viktig med publikumsfunksjoner og åpen fasade mot gate i 1 etasje. Vi ønsker at planen angir andel på leilighetsstørrelser.

Høyder

Avviket på høyden må dokumenteres før administrasjonen kan konkludere endelig om høyden vil aksepteres. Skolen og nabobebyggelsen i nord er de viktigste målingspunktene. Høyden for 5. etasje kan uansett ikke være høyere enn tilgrensende bebyggelse på Kirsten Park (kote +33,5). Det må være en nedtrapping til 4 etasjer. Ned til 3 og 2 etasjer er valgfritt men et godt grep opp mot tilgrensende bebyggelse.

Vi ønsker minst mulig tekniske anlegg over øverste kotehøyde (tak 5. etasje). Overskridelsen må i så fall være så liten som mulig. Tak 5. etasje kan ikke benyttes til oppholdsareal for boenhetene.

Økning i utnyttelse og byggegrense

Økningen i total utnyttelse og byggegrenser er akseptabelt så lenge dette gjelder arealer i 1 etasje som delvis etterfylles. Byggegrense mot syd må overholdes for 2. etasje og oppover. Det må vises utnyttelse for fotavtrykket til 2 etasje.

Siktlinje og byggegrense

Etablering av et sammenhengende gateløp langs Kirsten Flagstads vei er viktig. Vegglivet til bebyggelsen Kirsten Park må følges for å ivareta dette. Det aksepteres endringer i siktlinjen i krysset opp mot skolen, byggegrensen og tverrsnittet på Kirsten Flagstads vei. Løsningen må avklares med plan og bygg og ingeniørvesenet i planprosessen.

Parkering og varelevering

Parkering på innsiden av utadrettet gateplan aksepteres. 15 parkeringsplasser tilsier jevnt over 0,6 plasser pr. boenhet. Dette er akseptabelt beliggenheten tatt i betraktning. Det er ikke knyttet parkering eller varelevering til de andre funksjonene i bygget. Løsning for dette må vises i planforslaget. Vi gjør oppmerksom på at det er mulig til å legge korttidsparkering på sørsiden av Kirsten Flagstads vei, men dette må avklares med ingeniørvesen.

Uteoppholdsareal

Uteoppholdsareal pr. boenhet bør være i henhold til kravet på minimum 25 m². Det er likevel viktigere med kvalitet enn kvantitet. For å akseptere mindre enn 25 m² må gode kvaliteter dokumenteres.

Balkonger og takterrasser kan medregnes. Alt arealet på tomten kan benyttes til felles/privat uteoppholdsareal.

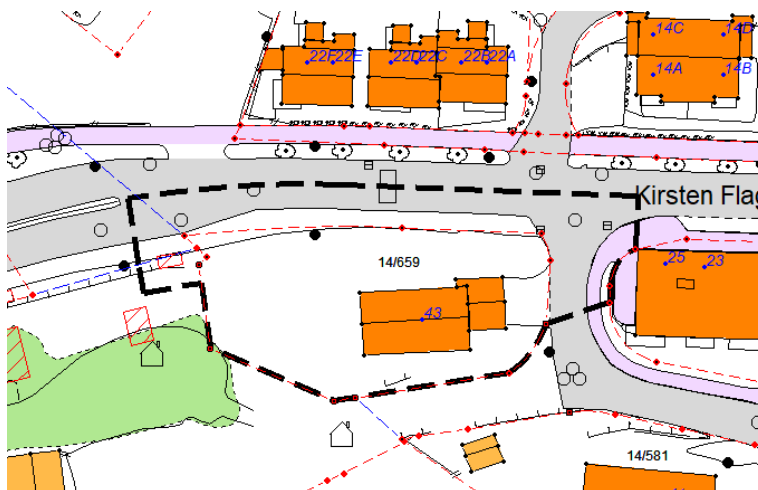
Naboskap med skolen

Oppvekst og barn- og unges representant presiserer at utearealer, varelevering og parkering til skolen vil være leilighetsbyggets nabo. Det vil derfor være støy fra elever, ansatte og trafikk enkelte tider på dagen, også utenfor normal skoletid. Det må tas hensyn til dette med tanke på at uteoppholdsarealene for boenhetene blir mot skolens bruksside.

Trafikksikkerhet langs veien opp til skolen er særlig viktig mht. adkomsten til parkeringskjelleren og helningen på veien, og må vurderes sammen med endring i byggegrenser og siktlinjer. Endring av høyder på bygget er sannsynligvis ikke utfordrende, men sol-skyggeanalyser må fremlegges før dette kan anses som avklart.

Planområdet

Planområdet må utvides slik at det også tar med deler av Kirsten Flagstads vei. Vi ettersender en SOSI-fil på oppstartsområdet og adresseliste.



Grønnstruktur og lekeplasser

Det er opparbeidet lekeplass i forbindelse med Kirsten Park i delfelt FR-1 som vil bli utvidet ved utbygging av B-1.

Nærmiljøparken sør for skolen, som også ivaretar kvartalslek og sandlek, er under opparbeidelse. Det må gis bidra til denne iht. rekkefølgekrav i gjeldende regulering.

Annen grønnstruktur er Vågsbygdmarka og kyst- og strandarealene ved Lumber og Auglandsbukta.

Kommunaltekniske anlegg og samferdsel

Det er kapasitet på offentlig VA-anlegg. Dette ligger i vei. Påkoblingspunkter 221133/265639. Det er ikke kapasitet for påslipp av overvann, se tema under. Brannvannkapasitet må beregnes på forespørsel til ingeniørvesenet.

Overordnet rammeplan for VA, plan for overvannshåndtering og teknisk plan for samferdselsanlegg må leveres med planforslaget. Fagkyndige må benyttes.

Tiltak i eller påkobling på kommunalt samferdselsanlegg og infrastruktur må bekostes av forslagstiller. Pr. nå ser det ut til at Kirsten Flagstads vei og kryssløsning vil bli berørt, i tillegg kommer oppkobling på kommunalt VA-nett.

Det må dokumenteres avtale om felles løsning for søppel med skolen, og at dette også er avklart med Avfall Sør. Hvis ikke må forslagstiller ta initiativ til et møte hvor plan og bygg og ingeniørvesenet deltar.

Det er ikke kapasitet til påslipp av overvann på kommunalt nett. Dette må løses på egen tomt, jf. kommunens overvannsveileder.

**Overvanns-
håndtering/
blågrønne
løsninger**

Plan for håndtering av overvann må følge planforslaget. Denne må vise dagens og ny situasjon, og ta med aktuelt overvann fra omkringliggende terreng.

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

**Mulige/sannsynlige
rekkefølgekrav**

Tekniske planer for samferdselsanlegg og tekniske infrastruktur inkl. overvann, samt krav til opparbeidelse av offentlig funksjoner.

Bidrag til nærmiljøpark.

**Materialbruk -
klimaavtrykk**

Det vil bli stilt 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 overvann eller energitiltak.
- At fasade mot gate i 1. etasje må være utadrettet/ publikumsrettet. Behov for konkret krav til andel glass i fasaden vil bli vurdert.

Dersom dette ikke gjennomføres, må det begrunnes godt i lys av materialenes klimaavtrykk.

Det må følge med en omtale av klimakonsekvenser- og tilpasning, men det settes ikke krav til egen utredning. Dette kravet vil kunne komme om planarbeidet trekker ut i tid og kommuneplanen, hvor dette kravet er hjemlet, blir vedtatt.

Byggesak

Ikke aktuelt med parallell framdrift.

Skole og barnehage

Skole er nærmeste nabo og under utvidelse. Trinnvis ferdig i løpet av 2023 og 2024. Kapasiteten vil dermed bli bedre.

Ingen informasjon om kapasitet på barnehage er blitt gitt. Det er 10+ barnehager innenfor en radius på ca.1 km.

**Kunnskaps-
grunnlag**

Strøksanalysen: Eldre boligområde med fortettinger etter plan fra 80-90 tallet og utover.

Ingen registreringer av nasjonale eller lokale kulturminner. Arkeologi må avklares med Fylkeskommunen ved oppstart. Lite sannsynlig at det er behov.

Ingen registreringer av forurensede masser.

Ingen barnetråkk registreringer på delfeltet. Arealer i bruk sør for delfeltet.

Ingen registreringer av naturmangfold. Det er ikke nødvendig å gjøre undersøkelser.

Ikke i soner for flom eller ras.

Ligger under marin grense, men fjell i dagen tilsier at det ikke er kvikkleire på delfeltet. Det er det imidlertid markerte områder i nærheten med mulig kvikkleireforekomster. Tilgjengelig informasjon må sjekkes ut, og vi anbefaler at det fås en avklaring med en geoteknikker.

Støysone er ikke dokumentert langs Kirsten Flagstads vei, kun langs Vågsbygdveien. Støykartlegging må gjennomføres og innarbeides i planforslaget.

Luftsonekart langs Vågsbygdveien berører ikke delfeltet, men vi ser at dette kan være utfordrende mht. kollektivtraseen. Veileder T-1520 må vurderes i planprosessen og ev. tiltak innarbeidet i planforslaget.

Kart

Nyeste grunnkart for området må brukes. Ved innsendelse av planforslag, bør ikke basiskartet være eldre enn 6 måneder.

Eiendomsforhold

Det er ikke gjennomført arealoverdragelse i forbindelse med opparbeidelse av Kollektivterminalen og Kirsten Flagstads vei. Eiendomsgrensene følger derfor ikke formålsgrenser i gjeldende planer. I og med at det er ønskelig å se på gatetversnittet vil dette komme opp på nytt og eiendomsgrensene vil justeres.

Forslagsstiller må dokumentere skriftlig at de har tilgang til nødvendig grunn for å gjennomføre planen med tilhørende rekkefølgekrav. Dokumentasjon må følge innsendt planforslag.

Veinavn

Eksisterende veinavn dekker planområdet.

Boligprogram og utbyggingsavtale

Delfeltet er spilt inn til planprogrammet.

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

Illustrasjoner

Illustrasjoner som viser bebyggelsen og uteområdet i sammenheng med nærområdet. Det må være relevante utsnitt fra ståhøyde. Generalisering av volum er ok.

Sol/skygge illustrasjoner på skolens arealer på dagtid, gjennom hele året (unntagen sommerferie), og sol/skygge på bebyggelsen nord. Alt bør være sammenlignbart i form av gjeldende regulering vs. nytt volum.

En illustrasjonsplan skal følge planforslaget. Det er viktig at denne er koblet opp mot og viser overganger til offentlige samferdselsanlegg og skolens uteområde.

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 web-app i ArcGis (benyttes som arbeidsverktøy).

Visningsområdet skal omfatte bebyggelsen på motsatt side av Kirsten Flagstads vei, nærmeste del av Kirsten Park og nærmeste del av skolen.

Særskilte utredninger

Det må gjennomføres egne utredninger for:

- Støy
- Overvannshåndtering
- Områdestabilitet, hvis det skulle vise seg å være usikkerhet mht. grunnforholdene.
- Luftforurensing, hvis det er grunn for å tro at området er utsatt.
- Klimakonsekvenser- og tilpasning, hvis planforslaget drøyer ut i tid, jf. punkt over.

Konsekvensutredning og planprogram

Tiltaket er vurdert etter forskrift om konsekvensutredning. Den omfattes ikke av § 6 og vedlegg I. Planen er også vurdert etter § 8 (planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlig virkninger for miljø og samfunn), men tiltaket er ikke listet opp i Vedlegg II. Vi anser planen også som i tråd med gjeldende reguleringsplan og overordnet kommuneplan.

Planforslaget utløser ikke krav om konsekvensutredning iht. forskriften.

Samarbeid og medvirkning

Skolen/ elevrådet kontaktes for å høre om de ønsker medvirkning i planarbeidet. Ev. opplegg avklares i etterkant av tilbakemelding. Kontakt med kommunen som byggherre av skolen må ivaretas i det videre arbeidet.

Naboer, særlig de som ligger på nordsiden, anbefales at kontaktes personlig i oppstarten for informasjon.

Det er ikke behov for å ha saken i regionalt planforum.

Videre deltakelse fra ingeniørvesenet er mht. byggegrense, siktlinjer og gatesnittet er viktig. Saksbehandler på plan vil ta initiativ til et møte.

Kristiansand kommune ønsker et tett samarbeid med forslagsstiller, 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.

Fagkyndige på vei, VA, overvann, støy og ev. geoteknikk må kobles inn på enkeltfag.

Fremdrift

Forventede tidspunkt:

- drøfting av hovedgrep: mai 2023
- innsending av komplett plan: mai/juni 2023
- tilbakemelding på mottatt planforslag: juni/juli/august 2023
- offentlig ettersyn: oktober 2023
- sluttbehandling: februar/mars 2024

Saken må igjennom politisk 1. gangs behandling.

Konklusjon

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

Ellinor Borgi, 14.04.2023

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 samfunnsdel og overordnet arealstrategi 2020 – 2030

Tre satsingsområder:

- Attraktiv og miljøvennlig
- Inkluderende og mangfoldig
- Skapende og kompetent

Kommuneplanens arealdel 2011 – 2022

Formål: Senterområde og hensynssone støy med tilhørende bestemmelser.

Reguleringsplan for Vågsbygd senterområde SS6 ID 1107

Formål: Kombinert bolig og forretning
Bestemmelser: Bebyggelsesplan, 4 etasjer, tekniske installasjoner, BYA 50%, parkeringsdekning, uteareal, universell utforming, rekkefølgekrav trafikkstøy og bydelsepark/kvartalslek
Ny detaljregulering vil gjelde foran deler av denne reguleringsplanen.

Reguleringsplan for Vågsbygd Kollektivterminal ID 1330

Formål: Vei, fortau og annen veigrunn med tilhørende bestemmelser.

Reguleringsplan for Kirsten Flagstads vei fra Vågsbygdv. – Vågsbygd Ringvei ID 379

Formål: Kjøreveg. Det er ikke bestemmelser til denne planen.

Annet planarbeid i området

Reguleringsplan for Vågsbygd bydelssenter er nylig vedtatt. Det er kommet klage på vedtaket. Klagen er under behandling.

Kommunale føringer

Samferdselsanlegg 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 overvann).

Aktuelle politiske vedtak

Høringsforslaget til revisjon av kommuneplanens arealdel.

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, 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 oppstartsvarelet.

Adresseliste må bestilles fra plan og bygg v/ Ellinor Borgi.

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 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:
Raam Holding AS