



Referat oppstartsmøte

Plannavn: 20101125E5 Mindre reguleringsendring, Åros Feriesenter

Plannummer: eByggesak: PLAN-22/01833 / p360: 2022021455

Saksnummer eByggesak: PLAN-22/01833 20101125E5 Mindre reguleringsendring, Åros Feriesenter <https://kristiansand-eb.public360online.com/locator.aspx?name=Common.Details.Navigate&module=Case&subtype=99997&recno=212710>

Saksnummer p360 online: 2022021455 20101125E5 Mindre reguleringsendring, Åros Feriesenter <https://kristiansand.public360online.com/locator.aspx?name=Common.Details.Navigate&module=Case&subtype=2&recno=397445>

Møtedato: 09.09.2022

Saksbehandler: Åsmund Åmdal

Sidemannskontrollør: Anne-Marit Tønnesland

Byggesaksbehandler:

MØTEDELTAKERE

Forslagsstiller Åros Feriesenter AS (Kristian Herlofsen, Bjarne Larsen)

Konsulenter WSP Norge AS (Camilla Tronsen, Morten Nandrup Stallemo)
NOVO Arkitekter AS (Øystein Myklebust)

Fra kommunen Plan og bygg:
Venke Moe, plan- og bygningssjef
Eirik Heddeland Martens, planleder
Åsmund Åmdal, saksbehandler

REFERAT SENDES

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

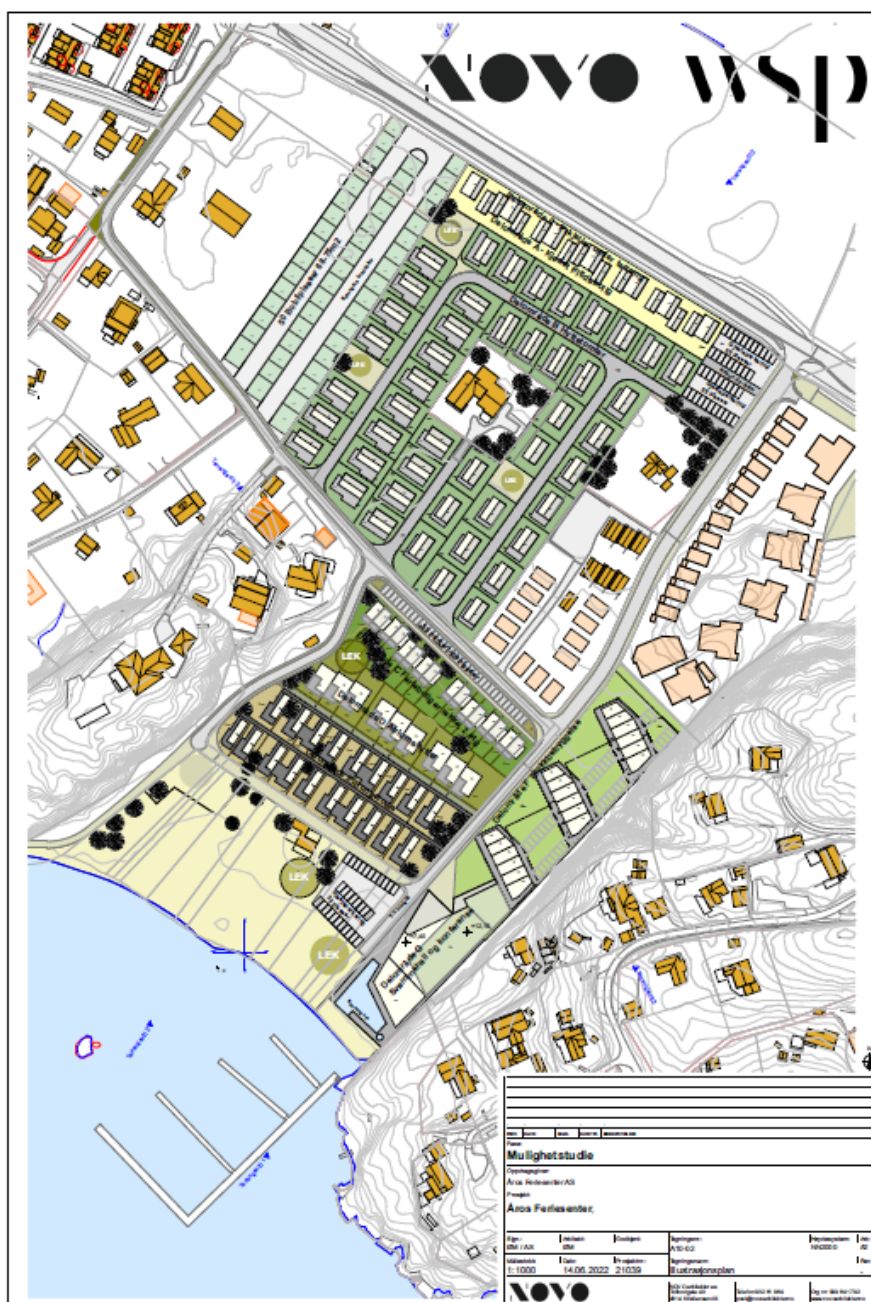
FORSLAGSSTILLERS BESKRIVELSE AV PLANIDÉEN

Planideen

Fra planinitiativet:

«Formålet med planendringen er å utvikle Åros Feriesenter til Sør-Norges mest foretrukne feriedestinasjon. For å kunne gjennomføre denne satsingen må området moderniseres, og man ser behov for å gjøre enkelte endringer i gjeldende detaljreguleringsplan».

«Hovedgrepet med planendringen er å samle parkeringsareal under terreng og bebyggelse, for å rydde opp i parkeringsutfordringer og skape bilfrie gater og tun. Det skal etableres flere ulike typer ferieboliger, fra hotell til større familieenheter for å imøtekomme en større kundegruppe. Område for hotell, kurs og konferansesenter med utanlegg vil bli vesentlig oppgradert i forhold til dagens situasjon. Campingvirksomheten opprettholdes, og det skal tilrettelegges egen plass for bobiler.»



TILBAKEMELDING OG FØRINGER FOR PLANARBEIDET

Hovedgrep

Fra gjeldende reguleringsbestemmelser (§1.1.):

«Tilrettelegge for ny utvikling av Åros som feriesenter. Videre ivareta kulturlandskapshensyn og friluftssinteressene i strandsonen».

Forslaget anses å være i samsvar med dette formålet.

Forslagsstiller ønsker primært at endringen behandles som mindre endring. Med de endringene som foreslås er plan og bygg usikker på om dette kan behandles som en mindre endring – eller evt må tas som en planendring (dvs full endring av planen, men begrensede krav til rapporter mm). Det bør derfor varsles oppstart av planendring, så kan det på grunnlag av merknadene vurderes om forslaget videre kan behandles som mindre endring.

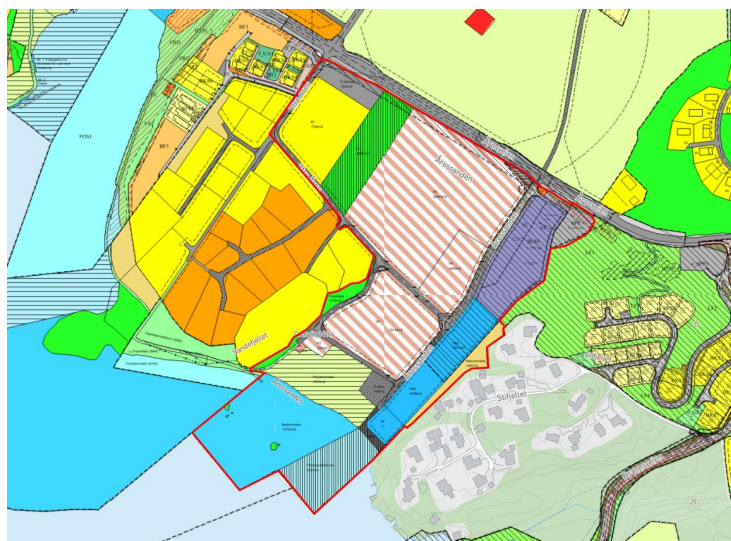
Temaer

Temaer som må belyses videre (ikke utfyllende liste):

- Er det mulig å få til en friere plassering av hyttene og bevare flere av trærne? Dette vil være mer i samsvar med dagens uttrykk som har en mindre «stram» karakter enn det som vises i skissene.
- Er VA-anlegg tilstrekkelig dimensjonert for øking av antall hytter dersom det skal kobles opp på kommunalt anlegg? Avklares med ingeniørvesenet.
- Minner om avstandskrav bobiler/camping.
- Det forutsettes at adkomst til bobilcamp er som i gjeldende plan – fra bestemmelsene §3.1: *«Området camping C1 og annet kombinert formål H3 skal ha avkjørsel sørøst for bommen».*
- Antall hytter, utnyttelse, parkeringsdekning og parkeringsløsning inkl p-kjeller må redegjøres for.
- Veiene i dag er smalere enn det som er regulert. Hvor vurderes evt utvidelse i samsvar med gjeldende plan?

Planområdet

Gjeldende reguleringsplan er 20101125 Åros Feriesenter 25.11.2010, sist endret 11.11.2021.



Grønnstruktur og lekeplasser	Gjeldende plan har bestemmelser om etablering av lekeplasser når grupper bygges ut. Bestemmelsen videreføres i planendringen. Dette er ikke kommunale lekeplasser.
Kommunaltekniske anlegg	<p>Ledninger for spillvann, overvann og vann går gjennom planområdet. Utbygger må hensynta og evt flytte disse ved utbygging.</p> <p>I dag behandles avfall som næringsavfall. Videreføres denne ordning? Avklares - saksbehandler kontakter ingeniørvesenet.</p>
Overvannshåndtering/blågrønne løsninger	Overvann er ikke omtalt i gjeldende bestemmelser. Det må gjøres en overvannsanalyse.
Vannmiljø/vannforekomst	Vannforskriften § 12 kommer ikke til anvendelse.
Mulige/sannsynlige rekkefølgekrav	Det forventes ikke rekkefølgekrav.
Byggesak	Det er ikke bestemt felles behandling etter plan- og bygningsloven § 12-15.
Skole og barnehage	Ikke aktuell problemstilling.
Kunnskapsgrunnlag	<ul style="list-style-type: none"> - Kulturminnevernregistreringen: Det er to flintfunn innen planområdet. Ett av disse er omtalt i bestemmelsene: «<i>I området er det gjort funn av steinalderlokalitet ID115564. Før utbygging skal området endelig undersøkes ved maskinell sjakting</i>». Begge ligger utenfor der det nå søkes om endringer. - Naturmangfold (GisLine) – flere funn registrert. Rapport utarbeidet i forbindelse med utvidelse av bryggeanlegget kan legges til grunn - Økologiske grunnkart – flere funn registrert. - Vest i planområdet er statlig sikra friluftsområde (420/160) (Kommunens tur- og friluftskart) – berøres ikke av forslaget. - Deler av feltene H2 og HB1-3 og stranda er vist som flomutsatt – 200-årsflom: (https://temakart.nve.no/link/?link=flomsone) Foreslått utbygging må vurderes i forhold til TEK17 §7.2. - Området ligger under marin grense og kan være skredutsatt. Vurder etter pkt 14: (https://nve.maps.arcgis.com/apps/MapSeries/index.html?appid=66271d2e94014aff80fc065a18ad1f50) - Andre tema i kommunens temakart <ul style="list-style-type: none"> - Naturområde – stranda vist som svært viktig naturtype - Merket tur- og friluftsrute (vest i området)

Kart	Nyeste grunnkart for området må brukes.
Eiendomsforhold	Forholdene omkring de tre umatrikulerte eiendommene avklares.
Veinavn	Eksisterende veinavn dekker planområdet.
Boligprogram og utbyggingsavtale	Formålet inngår ikke i boligprogrammet.
Illustrasjoner	<p>Det er allerede laget flere illustrasjoner som viser forslaget på en god måte. Vi ber ellers om at materialet suppleres med:</p> <ul style="list-style-type: none"> - For planlagt bebyggelse i HB1-3 må det også vises sammenhengen med ny bebyggelse BUH (tidligere HB4-5). - Det må vises høyder og forslag til ny bebyggelse i snitt fra Årosveien ned til sjøen. Særlig forholdet mellom foreslåtte nord på H2 og eksisterende hytter på H4 må belyses. <p>Ellers 3D-utsnitt som fulgte første innsendelse og planinitiativet.</p>
3D-modell	Det er ikke behov for interaktiv 3D-modell. Prosjektet belyses med illustrasjoner – se over.
Særskilte utredninger	Det er ikke krav til særskilte utredninger utover det som er nevnt over.
Konsekvensutredning og planprogram	Planen utløser ikke krav om konsekvensutredning.
Samarbeid og medvirkning	<p>I forbindelse med oppstartsvarslingen bør det holdes informasjonsmøter. Planprosessen har mye å tjene på god informasjon til berørte parter. Berørte parter som bør informeres er:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Innenfor planområdet: grunneiere, seksjonerte eiendommer og eiere av de umatrikulerte eiendommene - Utenfor planområdet: grunneiere, velforening (ingen registrert i nærheten av planområdet), andre foreninger <p>Kristiansand kommune ønsker et tett samarbeid med forslagsstiller, både på skissenivå før hovedgrep fastsettes, og underveis ved utarbeidelse av planmaterialet.</p>

Fagkyndighet

Kravet til fagkyndighet i plan- og bygningsloven § 12-3 fjerde ledd vurderes som 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

Det er sannsynlig at planidéen kan gjennomføres.

Det er ingen uenigheter på vesentlige punkter.

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

Saksbehandler, dato

Åsmund Åmdal, 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

OVERORDNET PLAN OG STYRINGSVERKTØY

Kommuneplan Søgne 201615

Formål: Næringsvirksomhet - nåværende
Det er vist flomsone.

Reguleringsplan for 20101125 Åros Feriesenter 25.11.2010, sist endret 11.11.2021.

Plankartet er vist over. Planendring vil erstatte denne reguleringsplanen, i hovedsak med samme formål.

Kommunale føringer

VA-anlegg skal planlegges i henhold til kommunens VA-norm, herunder kommunens overvannsveileder.
Renovasjonsløsning skal planlegges i henhold til kommunens avfallstekniske norm.

Aktuelle lover

Plan- og bygningsloven

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

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 reguleringsaker 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:

Åros Feriesenter AS
Årossanden 9
4640 SØGNE

Org. Nr. 912643093

aaos@aaos.no