



## 1657 Detaljregulering, Strømme N4 og N5 - referat oppstartsmøte

Plannummer: 1657  
Saksnummer plan&build: PLAN-23/02473  
Saksnummer p360 online: 2023021676  
Møtedato: 16.02.2024  
Saksbehandler: Ellinor Borgi  
Sidemannskontrollør: Åsmund Åmdal  
Byggesaksbehandler: -ikke avklart-

### MØTEDELTAKERE

**Forslagsstiller  
Konsulent** HSH Utvikling AS v/Frode Gundersen og Kenneth Fjermeros  
Asplan viak, avd. Arendal v/ Johan Nyland

**Fra kommunen** Plan og bygg: Ellinor Borgi og Eirik H. 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 utvikle delfeltene N4 og N5 på Strømme. De foreslår å utvikle område med utgangspunkt i veien Ronatoppen.

Det foreslås rekkehus med underetasje i terrenget mot sør og lav leilighetsbebyggelse/flermannboliger i terrenget mot nord. Utnyttelsen og veiarealet er mindre enn foreslått i gjeldende overordnet regulering. Forslaget under vurderes til å ha den mest skånsomme tilpasningen til terrenget, samtidig som det gir rom for en salgbar utvikling.



Figur 1: Illustrasjon hentet fra planbeskrivelsen – foretrukket konsept.

## **TILBAKEMELDING OG FØRINGER FOR PLANARBEIDET**

### **Hovedgrep**

Administrasjonen er enig i hovedgrepet. Det er gjort en god jobb i planinitiativet med å se på ulike løsninger som er tilpasset et relativt kupert terreng. Utfra beliggenhet kan administrasjonen akseptere en lavere utnyttning enn forutsatt i gjeldende regulering.

Å ha et angrepspunkt for vei inn i planområdet kontra to, og å tilpasse strukturen til de to større kollene i øst og vest er positivt.

### **Landskap og terrengtilpasning**

Skråningen i sør er regulert til offentlig friområde. Administrasjonen kan godtar noe inngrep i dette arealet for å spare de to store kollene. Det må vurderes en kombinasjon av fylling, murer og bebyggelsestype for å få en god bearbeiding. Det er generelt viktig med gode overganger til offentlig friområder. Dette må detaljeres i forbindelse med planarbeidet – snitt og høydesatt illustrasjonsplan kreves.

Administrasjonen mener den nordlige bebyggelsen bør vurderes med en orientering mer mot øst mht. terrenget. Forslagstiller vil arbeide mer med løsningen mot nord.

Generelt må det unngås bratte skrenter og terrengsprang, særlig i bakkant av bebyggelsen, mot kommunale arealer. Pga. behovet for sikring og dårlig bruksfunksjon. Den lille kollen inn mot gang- og sykkelveien i vest aksepters at tas til bebyggelse/vei.

### **Bebyggelsestype og behov**

Det oppfordres til å benytte bebyggelse med underetasje av hensyn til terrenget. Hvis det skal være sammenhengende større volum i nord må disse arbeides med trapping av høyder for å gi mykere overganger mot høydene. Administrasjonen kan akseptere innregulering av fleksibilitet i type bebyggelse og utforming, forutsatt at det vises at utformingsparameterne kan ivaretas. Behovet for boligtyper og omfang av ulike typer i

nærområdet må dokumenteres, jf. punkt om særlige utredninger.

Fellers parkering i framkant av større bebyggelsesvolum bør så langt det er mulig unngås.

### **Adkomst og vei**

All vei vil bli offentlig. Det er ikke behov for fortau og kommunens normal benyttes i planarbeidet – A1 vei. Ikke krav om oppgradering utenfor planområdet.

Forbindelse mot gang- og sykkelvei er positivt, men «avstanden» til vendehammer må økes for å tydeliggjøre skillet. Bilsperre ønskes i utgangspunktet ikke. Husk arealer til snøopplag.

### **Bevegelseslinjer og målepunkter**

Planområdet har et stinett som en del av bevegelsesmønsteret til nærområdet. Disse må bevares eller erstattes dersom utbyggingen avskjærer dem. Det må utarbeides et kart og beskrivelse som viser mobilitet/ bevegelseslinjer til ulike viktige målepunkt i nærområdet. Både før og etter utbygging.

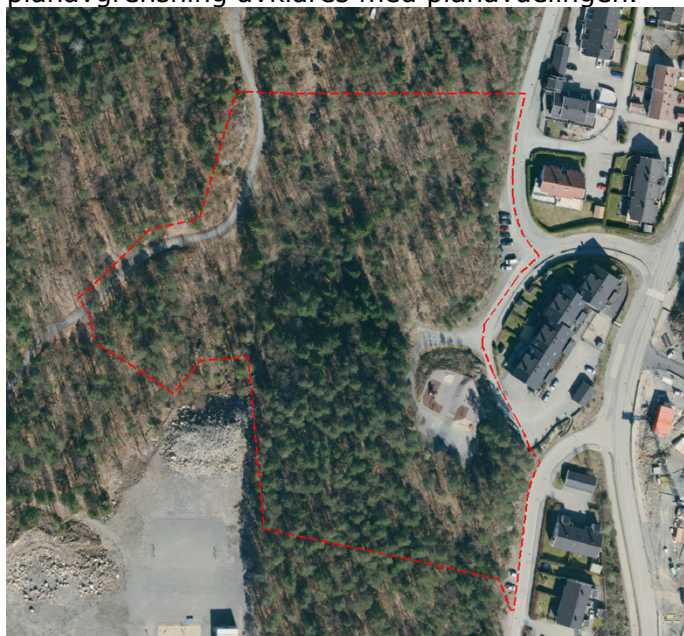
### **Kommuneplanens arealdel 2023-2034**

Administrasjonen forventer at kommuneplanens arealdel blir vedtatt 28.02.24. Forslagstiller må sette seg inn i innholdet og legge denne til grunn for planarbeidet.

### **Planområdet**

Planavdelingen har foreslått å utvide planavgrensning mot øst for å ha mulighet til å rydde i overganger mellom planer og eiendomsgrenser, jf. illustrasjonen under. SOSI-fil er vedlagt referatet.

Før innlevering av komplett planforslag må endelig planavgrensning avklares med planavdelingen.



### **Grønnstruktur og lekeplasser**

Eksisterende kvartalslek i øst vil fungere både som møteplass og lokalpark (tidl. kvartalslek). Utbyggingen forutsetter at det lages en landskapsplan (tidl. utomhusplan) for lokalparken. Det må etableres en dialog med administrasjonen vedr. innhold i landskapsplanen.

Stier må kartlegges og leggs om, ev. samles, slik at ferdselen kan fortsette. Særlig er det viktig med snarveiene mht. skolevei og adkomst til lekearealer. Det er positivt om stiene kan legges i det grønne og ikke nødvendigvis via veien i planområdet. Se også punktet *Bevegelseslinjer og målpunkter*.

Lokalparken og stier (nye/omlagte) skal vises i en illustrasjonsplan for hele planområdet, som skal følge komplett planforslaget.

Tiltaket forutsetter utbygging/ utbedring av følgende anlegg:

- Oppgradering av lokalparken.
- Omlegging av påvirkede stier i grønstrukturen.

### **Kommunaltekniske anlegg**

Spillvann mot sør er ok mht. kapasitet. Vær oppmerksom på fall mot gang-sykkelveien. Ved underetasje bør det unngås pumper i hvert hus. Det kan slippes på noe overvann, men fordelaktig om det kan fordøyas lokalt, jf. punktet under.

Alle anlegg dimensjoneres i henhold til kommunal normal. Rammeplan for vei, VA, overvann og flom skal følge komplett planforslaget.

Det vil være krav til et felles anlegg for søppel – nedgravdløsning. Skissert plassering i innersving aksepteres ikke. Plassering og antall avklares i dialog med Avfall Sør. I møter skal administrasjonen delta.

Tiltaket forutsetter utbygging/ utbedring av følgende tekniske anlegg i og utenfor planområdet (gjelder både vei og VA):

- Opparbeiding av de interne anlegg fram til kommunale påkoblingspunkter.

### **Overvannshåndtering/ blågrønne løsninger**

Administrasjonen er positiv til en felles grønn håndtering og mest mulig infiltrering lokalt. Foreslått overvann- og flomhåndtering kan arbeides videre med, men det antas at arealbehovet må økes. Arealbehov avsette i planforslaget.

Vær oppmerksom at naboreguleringen forutsetter oppfylling av «dumpa». Overvannshåndteringen må derfor ta naboreguleringen med i sine vurderinger.

Kommunens overvannsveileder skal benyttes, og ett egen notat vedr. overvannshåndtering skal følge planforslaget. Det minnes om at flomveier må tas med i notatet.

### **Rekkefølgekrav**

Det vil bli satt følgende rekkefølgekrav:

- Landskapsplan (tidl. utomhusplan) for offentlige friområder og opparbeidelse/oppgradering av arealene. I hovedsak gjelder dette møteplass-/ lokalparkfunksjoner og stier.
- Tekniske planer for vei, VA og overvann/flom og opparbeidelse av anleggene internt og til kommunale påkoblingspunkter.

### **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 regnvann eller energiltak.

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

**Skole og barnehage** Det arbeides med en samlet skolebehovsplan for hele kommunen, samt en plan for prioritering av oppgraderinger av skoleanlegg. Når det gjelder Strømme kan dette medføre forslag om strukturendringer frem i tid. Isolert sett vil ikke N4 og N5 bety at kapasiteten sprenkes verken i skole eller barnehage.

Det vises til punktet om *Bevegelseslinjer og målpunkter*. Skole og barnehager og trygge veier inngår i denne.

### **Kunnskapsgrunnlag**

[Strøksanalysen](#) har en analyse for omliggende boligfelt. Det er ikke et tydelig grep, men består av flere mindre klynger.

[Økologiske grunnkart](#) har ingen registreringer i området med det er dokumentert eik og denne type skogsarealer i forbindelse med regulering av N1 og N2. Arealet ønsker vurdert iht. gjeldende instruks fra miljødepartementet.

Flom-/ rasfare ([NVE kartveileder](#), [NVE atlas](#), [kvikkleirerapport for Kristiansand](#) og kommuneplanen) det er ingen treff i tilgjengelige baser, men arealet ligger rett over marin grense og det er mulighet for en større leireflate sørøst for planområdet. Inngrep i arealet mot sør kan være utfordrende. Dokumentasjon fra N1 og N2 kan innhentes.

I [kommunens temakart](#) og i forslaget til ny kommuneplan er det vist offentlig friluftsområder i skråningen ned mot N1 og N2 – se tidligere omtale. I temakartet vises også stiene gjennom planområdet.

### **Kart**

Nyeste grunnkart for området må brukes. Ved innsendelse av planforslag, bør ikke basiskartet være eldre enn seks måneder. SOSI for tilstøtende reguleringsplaner er sendt over tidligere.

### **Eiendomsforhold**

I dette område forutsetter administrasjonen at eiendomsforholdene og avtalen om kjøp er avklart. Dere må foreslå oppheving av eiendomsgrenser i reguleringsplanen.

### **Veinavn**

Det må etableres nytt veinavn. Fortrinnsvis Rona... som navn. Nytt veinavn vil også omfatte adresse Ronatoppen 1. Forslag til veinavn følger ved innlevering av komplett planforslag.

### **Boligprogram og utbyggingsavtale**

Administrasjonen anbefaler at det varsles oppstart av utbyggingsavtale på grunn av oppgradering av kommunale strukturer. Forslagstiller kan så vurdere hvor om dette er ønskelig fra deres side. Hvis det ikke enes om utbyggingsavtale vil rekkefølgekravene ha et mer konkret innhold enn hav som er listet opp under punktet i referatet. Planavdelingen vil vurdere dette ved innsending av komplett planforslag.

Justert antall boenheter meldes inn til boligprogrammet.

### **Illustrasjoner og vedlegg**

Det skal leveres en illustrasjonsplan som omfatter hele planområdet. Den vil være grunnlaget for utarbeidelse av landskapsplaner for de offentlig arealer. Illustrasjonsplanen må være høydesatt. [Her kan du lese mer om innholdet i en illustrasjonsplan.](#)

Illustrasjoner/perspektiver/bilder må leveres. Noen av disse må være i øyehøyde.

Sol og skygge situasjon må leveres. Det kan diskuteres underveis hvilke tidspunkt som er mest aktuelle å ha oversikt over.

Snitt gjennom planområdet og for utvalgte skjæringer og fyllinger må leveres. Det kan diskuteres underveis hvilke snitt som er mest relevante å ta ut.

Det skal som alltid leveres overordnede tekniske planer, overvann og flom vurdering som en del av planforslaget.

### **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 planområdet med det nærmeste omlandet. Dette kan bli aktuelt å utvide visningsområdet nå prosjektet er nærmere avklart – særlig mht. fjernvirkning.

### **Særskilte utredninger**

Det må gjennomføres:

- Naturmangfoldkartlegging iht. gjeldende instruks fra departementet.
- Om det er fare for sulfid må dette dokumenteres i planforslaget. Dokumentasjon fra tidligere utbygging kan være tilstrekkelig.
- Boligbehovsanalyse skal leveres. Denne kan legges inn som en del av planbeskrivelsen. Innledningen til presentasjonen i samarbeidsgruppa er et godt utgangspunkt.
- Klimaregnskap skal leveres. Denne kan legges inn som en del av planbeskrivelsen. Det arbeides med en lokal veileder. Frem til dette er ferdig vises det til miljødirektoratets verktøy for beregning, NS 3720 Klimagass beregninger for bygninger, eller Bergen og Oslo sine veiledere.

### **Konsekvensutredning og planprogram**

Planen utløser ikke krav om konsekvensutredning jf. Plan- og bygningsloven og/eller Folkehelseloven § 11, helsekonsekvensutredning.

### **Samarbeid og medvirkning**

Dialog med velforeningene (Strømme terrasse og Strømme), skolene (Oasen og Strømme) og familiebarnehager i nærheten må opprettes for å undersøke bruken av planområdet og for å gi informasjon om arbeidet. Dialog og innhold må dokumenteres (referat). Dokumentasjon fra tidligere arbeider i området kan benytte som underlag for dialog. Planavdelingen ønsker å være orientert om hvordan og når dialogen gjennomføres.

Velforeningen vil involveres i forbindelse med funksjoner/innhold i lokalparken. Dette vil være i regi av parkvesenet.

Kristiansand kommune ønsker et tett samarbeid med forslagsstiller, både på skissenivå før hovedgrep fastsettes, og underveis ved utarbeidelse av planmaterialet. Planavdelingen v/saksbehandler skal alltid være informert om direkte kontakt med andre fagområder i administrasjonen.

- Parkvesenet kontaktes for konkrete innspill til innholdet i kvartalslekeplassen.
- Ingeniørvesenet hvis det er behov for konkrete innspill til teknisk infrastruktur, og for beregning av brannvann.
- Utbyggingstaben for oppstart av utbyggingsavtaler.

Det er ikke nødvendig med gjennomgang i regionalt planforum.

### **Fagkyndighet**

Administrasjonen vurderer plankonsulenten som fagkyndig iht. plan- og bygningsloven § 12-3 fjerde ledd. Til spesifikke vurderinger og detaljer må det hentes inn relevant fagkompetanse for eksempel arkitekt, landskapsarkitekt, veiingeniør, VA-ingeniør og naturforvalter.

### **Fremdrift**

Oppstart varsels i løpet av kort tid etter oppstartsmøtet. Komplette planforslag forventes innlevert sommer 2024.

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. Planforslaget er ikke mer omfattende enn at det kan behandles innenfor 12 ukers fristen, så fremt ikke komplett leveranse kommer i forbindelse med ferieavvikling sommer eller jul. Da vil avvikende fremdrift, utover 12 uker, kunne avtales.

### **Konklusjon**

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

Ellinor Borgi, 16.02.24  
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 2023 –  
2034 (til  
sluttbehandling  
28.02.2024)**

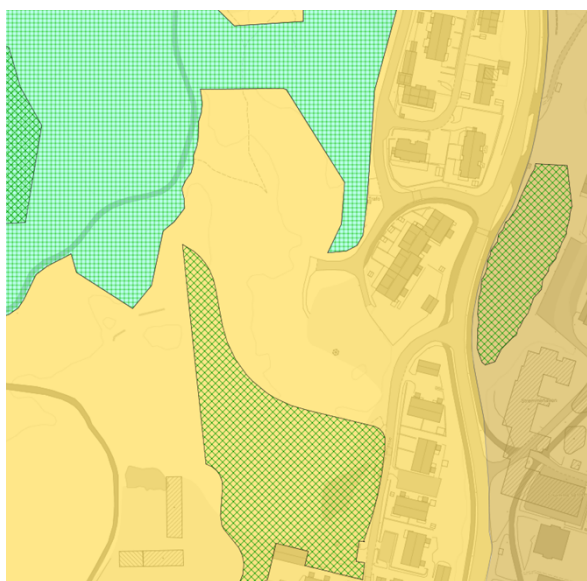
Formål: Bebyggelse og anlegg

De viktigste bestemmelsene:

- §3 innhold i detaljreguleringer
- §4 rekkefølgekrav – nr 1, 2 og 3.
- § p krav til tekniske løsninger for nye bygge- og anleggstiltak – nr. 1, 2 og 3
- §12 byggegrenser – nr. 3
- §14 utbyggingsvolumer og utnyttelsesgrad
- §17 uteareal – bokstav c og d
- § 19 estetikk
- §21 parkering – sone 2
- §22 møteplasser, parker, lek og idrettsanlegg - nr. 1 og 3

Retningslinjer: tilhørende de aktuelle bestemmelsene over.

Temakart: Grønnstruktur og flysikkerhet (se bestemmelse §33)



**Reguleringsplan for  
Strømmeområdet  
ID 668**

Formål: Boliger; terrassert bebyggelse med krav om bebyggelsesplan, friområde og kvartalslek.

Bestemmelser:

- §2 om bebyggelsesplan og krav til innhold i denne.
- §3 om boligtyper
- §3 tiltak i friområder

Ny reguleringsplan vil gjelde foran deler av denne reguleringsplanen.

**Annet planarbeid i  
området**

Områderegulering Randesund bydelssenter. Arbeidet er i oppstartsfasen. Det planlegges for et økt antall funksjoner og boliger i nærområdet.

**Kommunale  
føringer**

Samferdselsanlegg skal planlegges i henhold til kommunens veinormal.

Offentlig grønnstruktur skal planlegges i henhold til kommunens landskaps norm – obs. denne er nylig revidert.

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 landskapsplan (tidl. utomhusplan) for offentlig friområder.

**Nasjonale føringer** Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging (2023)  
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

**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/ 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** Komplette 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 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 areal- og miljøutvalget for avklaring etter pbl § 12-8, 1. eller 2. ledd.

Gebyr sendes:  
HSH Utvikling AS, Markensgate 42, 4612 Kristiansand  
Kontaktperson: Frode Gundersen (900 54544)