



STEINDALEN 14 AS

Østre Lohnelier 65
4642 SØGNE

Saksbehandler, innvalgstelefon

Dag Petter Sødal, 38 17 61 81

Innspill til melding om oppstart av reguleringsplanarbeid for Steindalen 14 m.fl. i Kristiansand kommune – plan id 1408E1

Vi viser til brev datert 10.05.2022 fra Spiss arkitektur AS, med varsel om oppstart av detaljregulering for Steindalen 14 m.fl. i Kristiansand kommune – plan id 1408E1.

Bakgrunn

Formålet med planarbeidet er å foreta en endring av arealbruksformål og bebyggelsesstruktur i gjeldende reguleringsplan, slik at det kan innpasses en dagligvarebutikk i nederste plan mot Steindalen. Dette utløser behov for å se på endringer i plassering og utforming av leilighetsbygg, antall leiligheter og plassering av areal for lek, samt behov for å se på detaljer for parkering, innpass av varelevering, adkomst, renovasjon og fasader/utforming mot Steindalen. Detaljforhold som er omtalt og løst i gjeldende plan, og som ikke berøres av endringen, videreføres som beskrevet og sikret i gjeldende plan, plan id 1408.

Innspill fra Statsforvalteren

Statsforvalteren noterer at kommunens administrasjon er positive til endringsforslaget i grove trekk, samtidig som vesentlige utfordringer påpekes. Statsforvalteren deler vurderingen av at forslaget prinsipielt er i tråd med overordnet plan, og senterstrukturen som følger av den nye arealstrategien i kommuneplanens samfunnsdel. Samtidig ser vi at endringen reiser betydelige utfordringer som må løses i planarbeidet dersom det skal være aktuelt å iverksette en slik endring. Vi kan i det alt vesentlige slutte oss til kommunens vurderinger, og vi vil gi klar støtte til de krav og føringer som kommunen gir. Det er avgjørende for realisering at en fullt akseptabel løsning for trafiksikkerhet og logistikk i området kan utarbeides, inkludert trygg kryssing av gjennomfartsveien for myke trafikanter, og god sammenkobling med nåværende senterområde.

I vår uttalelse datert 21.03.2019 til høringen av nåværende plan gir vi råd for å bedre bokvaliteten mht. uteområder og lysforhold, og vi omtaler ivaretagelsen av en hul eik. Dette er fortsatt svært viktige hensyn som må ivaretas ved endring av planen. Forventingene til god kvalitet i bomiljø og barn og unges oppvekstmiljø ved fortetting i bymessig bebyggelse er tydelige, og en interesse som styrker seg over tid. Tydelig opplevd skille mellom private og felles uteareal/lekeareal er viktig, likedan at trygg skolevei illustreres. Vi støtter kravet om mobilitetsplan, og forutsetter at det



gjennomføres medvirkning inkludert med barn og unge. Resultatet av medvirkningen i planløsningene som velges skal framgå av planbeskrivelsen.

For øvrig minner Statsforvalteren om vår sjekkliste for utarbeidelse av reguleringsplaner. Sjekklisten kan hentes elektronisk fra vår hjemmeside; <https://www.statsforvalteren.no/agder/Plan-og-bygg/Arealforvaltning/>.

Med hilsen

Bjørn Loland (e.f.)
faggruppeleder plan

Dag Petter Sødal
spesialrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:
Agder fylkeskommune

Postboks 788 Stoa

4809

ARENDAL



Statens vegvesen

SPISS ARKITEKTUR AS
Postboks 151

4662 KRISTIANSAND S

Behandler enhet:
Transport og samfunn

Saksbehandler/telefon:
Anna Kristine Ramlet /
97431856

Vår referanse:
22/95611-2

Deres referanse:
2021 621

Vår dato:
01.07.2022

Varsel om oppstart av detaljreguleringsplan Steindalen 14 m.fl. – Kristiansand kommune –PlanID 4204-1408E1

Viser til varsel om oppstart datert 10.05.2022

Statens vegvesen har ingen kommentarer til varsel om oppstart. Vi kommer til å se nærmere på saken når den ligger ute til offentlig ettersyn.

Med hilsen

Erling B. Jonassen
seksjonsleder

Anna-Kristine Ramlet

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen håndskrevne signaturer.

Postadresse
Statens vegvesen
Transport og samfunn
Postboks 1010 Nordre Ål
2605 LILLEHAMMER

Telefon: 22 07 30 00
firmapost@vegvesen.no
Org.nr: 971032081

Kontoradresse
Langsævn 4
4846 ARENDAL

Fakturaadresse
Statens vegvesen
Fakturamottak DFØ
Postboks 4710 Torgarden
7468 Trondheim

Emne: Vs: Oppstart av planarbeid - Steindalen 14 mfl - endring av detaljregulering (4204-1408E1)
Dato: tirsdag 14. juni 2022 09:37:05 sentraleuropeisk sommertid
Fra: Postserver
Til: Svein Erik Bjorvand
Vedlegg: image001.png

Fra: Slåtterø, Bjørnar <Bjornar.Slattero@ae.no>

Sendt: tirsdag 14. juni 2022 09:30

Til: Postserver <post@spissark.no>

Emne: SV: Oppstart av planarbeid - Steindalen 14 mfl - endring av detaljregulering (4204-1408E1)

Protected - Technical information

Hei

Agder Energi Nett AS (AEN) har etter energiloven områdekonsesjon i Kristiansand kommune. Dette innebærer at vi etablerer og drifter strømnnett i kommunen.

På denne bakgrunn gjør vi oppmerksom på at det i dette planforslaget må tas hensyn til bestående anlegg og for de anlegg som det er nødvendig for oss å etablere og drifte.

AEN har etablert høyspentanlegg og lavspent anlegg i området. (Høyspent jordkabel vist som røde stiplede streker og 230 V luftnett vist som heltrukket blå streker i kartet)

Planbeskrivelsen oppgir ikke effektbehov, men det kan se ut som om effektbehov er langt større enn det som lar seg forsyne fra eksisterende lavspentanlegg.

Det må derfor påregnes at det må etableres ny nettstasjon i planområdet. Nettstasjonen kan være frittstående eller en del av bygningsmassen.

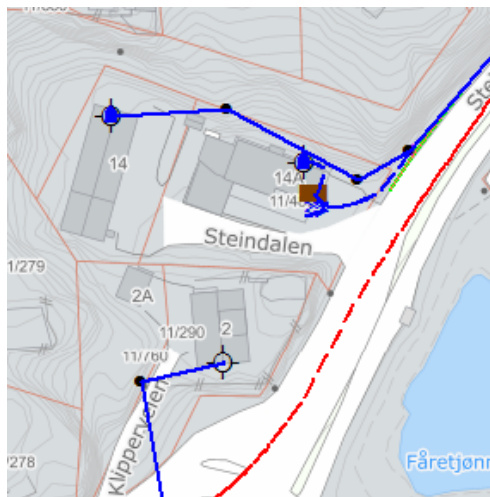
For frittstående nettstasjon er det ikke tillatt å oppføre hus eller andre innretninger nærmere nettstasjonen enn 5 meter horisontalavstand fra nærmeste bygningsdel.

Ønskes nettstasjonen plassert i bygning må dette være på yttervegg og i bakkeplan. Det stilles brannkrav i fasade over nettstasjonsdør.

Det stilles krav til tilstøtende rom at det ikke skal være varig oppholdsrom.

Angående elektromagnetiske felt, se:

<http://www.nrpa.no/>





Generelle opplysninger:

Enkelte opplysninger gitt i kart kan være unntatt fra innsyn etter Offentlighetsloven §13 og må kun benyttes til forespurt formål uten å videresende disse opplysningene til andre uten godkjenning fra oss. Når formålet er ferdig skal dataene slettes. Vi viser til taushetsplikt etter Energiloven §9-3 jf. KBF §6-2

- **Inntegning på plankart.**

Vi gjør oppmerksom på at spenningsnivået for ledningsanleggene ikke må påføres i planen, herunder plankartet. Kraftledninger skal på kart ha en enhetlig utforming, uavhengig av spenningsnivå og eventuelle fysiske forskjeller.

Parallele ledninger som går i samme trasé, skal tegnes som én ledning. Høyspenningsskabler under bakken tegnes ikke inn på kartet.

Vi viser i denne sammenheng til Forskrift om beredskap i kraftforsyningen § 6-2, og NVEs Veiledning til forskrift om beredskap i kraftforsyningen, pkt 6.2.5.

Arealer og eiendommer som brukes til, eller i fremtiden skal brukes til, transformatorstasjoner evtuellet nettstasjoner avsettes i kommuneplanen til arealformål bebyggelse og anlegg, underformål «Andre typer bebyggelse og anlegg», energianlegg kode 1500, jf. vedlegg I til kart- og planforskriften.

AENs ledninger er ikke alltid innmålt og nøyaktigheten til traseer på oversendte kart vil være varierende. Bebyggelse eller andre installasjoner langs traseen må alltid planlegges ut ifra målinger i marka.

- **Andre forhold**

I god tid før utbygging må det avklares hvordan nye utbyggingsområder i planområdet skal forsynes med elektrisk strøm.

Det må avklares i hvilken grad eksisterende ledninger/kabler eventuelt kan benyttes, om nye ledninger/kabler må legges og om det er behov for ny(e) nettstasjon(er).

Den eller de som utløser tiltak i strømforsyningsnettet, både flytting, nyanlegg og forsterkning, må som hovedregel dekke kostnadene med tiltaket, inkludert eventuelle kostnader til erverv av nye rettigheter. Nye traséer må gis rettigheter med minst like gode vilkår som det vi har til de eksisterende traséene. Normalt er dette stedsevarige (evigvarende) bruksrettigheter.

Er det behov for å avklaring/utredning/bestilling bes henvendelsen gå via vår hjemmeside

www.aenett.no.

Link til bestillingsskjema : <https://www.aenett.no/bygge-og-grave/tilknytning-til-nett/nytilknytning-storre-anleg/skjema-for-tilknytning-storre-anlegg/>

Med vennlig hilsen

Bjørnar Slåtterø | Prosjektingeniør

AENett

Postboks 794 | 4809 Arendal

tlf: +47 38 60 70 00

www.aenett.no

God kraft. Godt klima.

Fra: Altinn

Sendt: onsdag 11. mai 2022 07:50

Til: Fellespostboks.AE Nett Firmapost <nett@ae.no>

Emne: Oppstart av planarbeid - Steindalen 14 mfl - endring av detaljregulering (4204-1408E1)

CAUTION: This email originated from outside of the organization. Do not click links or open attachments unless you recognize the sender and know the content is safe.

Til AGDER ENERGI NETT AS.

Forslagsstiller Steindalen 14 AS ønsker å endre eller bygge i Kristiansand kommune.

Klikk på dokumentene nederst i denne meldingen for å lese mer om planarbeidet, og for å se et kartutsnitt av hvilket område planene gjelder.

Hvorfor får jeg varsel?

Du får dette varselet fordi du kan være berørt eller har interesser i nærheten av området vi vil endre.

Har du spørsmål om planene?

Ta kontakt på e-post seb@spissark.no eller telefon 99729080.

Vil du uttale deg om planene?

Du kan bruke svarskjemaet under for å uttale deg om arbeidet med planen. Fristen for å sende uttalelse, er **01.07.2022**

Hva skjer med uttalelsene dine?

Uttalelsene dine blir sendt til Plankonsulent SPISS ARKITEKTUR AS. Du får ikke et eget svarbrev, men de skal vurdere alle uttalelser. Uttalelsene er med på å danne grunnlaget for forslaget som senere skal behandles av kommunen.

Neste skritt er at kommunen skal vurdere om planforslaget er godt nok for å sendes på høring og offentlig ettersyn. I denne fasen får du en ny mulighet til å uttale deg om detaljene i planforslaget.

Du kan lese mer om planarbeid på nettsiden www.planlegging.no

Har du ingen uttalelser?

Da trenger du ikke gjøre noe som helst.

Vedlegg:

- [Varselbrev.pdf](#)
- [0_2405_oppstartsvarsel.pdf](#)
- [1_2405_Planinitiativ mars 2022.pdf](#)
- [2_2405_Endring av reguleringsplan - Steindalen - referat oppstartsmøte.pdf](#)
- [3_2405_gjeldende plan_1408.pdf](#)

[Trykk her for å fylle ut svarskjemaet](#)



SPISS ARKITEKTUR AS

Postboks 151
4662 KRISTIANSAND S

Saksbehandler, innvalgstelefon

Sigrid Lofthus Drange, 37 01 78 66

Innspill til ny melding om oppstart av reguleringsplanarbeid for Steindalen i Kristiansand kommune

Vi viser til brev av 18.10.2022 fra Spiss arkitektur as med ny melding om påbegynt reguleringsplanarbeid for Steindalen i Kristiansand kommune.

Planområdet er utvidet for å avklare trafikksituasjonen på en helhetlig måte. Det fremgår at endring av planområdet ikke vil få konsekvenser for den øvrige planprosessen og planinitiativet, og de foreslåtte arealbruksformålene vil fortsatt være aktuelle.

Innspill fra Statsforvalteren

Planområdet er utvidet, og inkluderer nå kryss ved Klipperveien og Korvettveien samt gang-/sykkelvei langs Steindalen. Endringen gjør at planområdet kommer nærmere Fåretjønn. Selv om planområdet ikke omfatter tjenna, er det viktig at dette området med tilhørende kantvegetasjon og arter ikke blir negativt berørt av planendringer. Statsforvalteren minner om at kantvegetasjonen langs vassdrag med årssikker vannføring er lovbeskyttet, jf. vannressursloven § 11. Videre bemerker vi at det i tjenna er registrert stjertand som er rødlistet med kategori sårbar (VU). Det er også registrert at andre rødlistede fuglearter, blant annet gråmåke og grønnfink, bruker området til matsøk. Tiltakene må vurderes opp mot prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8 til 12, iht. krav i § 7.

I alle saker med ny aktivitet eller nye inngrep i/ved vann og vassdrag, må det følge en vurdering av om § 12 i vannforskriften kommer til anvendelse. Vannforskriftens § 12 kommer til anvendelse dersom tiltaket/ene kan føre til at miljømålene i § 4 til 7 ikke nås, eller at tilstanden forringes. Den forutsetter at visse vilkår er oppfylt dersom tiltaket skal kunne tillates.

Viser til veiledning til bruk av vannforskriften § 12 - med presisering, datert 9 juli 2021;

<https://www.vannportalen.no/aktuelt/2021/nye-presiseringer-om-bruk-av-vannforskriftens--12/>

For øvrig viser til vårt brev av 17.6.2022.



Med hilsen

Heidi Johansen (e.f.)
seniorrådgiver

Sigrid Lofthus Drange
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Statens vegvesen
Vest-Agder fylkeskommune

Postboks 1010 Nordre Ål
Postboks 517 Lund

2605 LILLEHAMMER
4605 KRISTIANSAND S



AGDER
fylkeskommune

SPISS ARKITEKTUR & PLAN AS
Postboks 151
4662 KRISTIANSAND S

Dato: 24.11.2022
Vår ref: 20/14600-8
Deres ref:
Saksbeh.: Inger Egeland

Kristiansand kommune - innspill til oppstart av planarbeid for endring av detaljregulering for Steindalen 14

Vi viser til oversendelse datert 04.05.2022

Endring av reguleringsplanen gjelder i hovedsak tilrettelegging for mulig etablering av dagligvarebutikk i leilighetsbyggets underetasjen.

I oppstartsmøtereferatet ser vi at kommunen har gjort gode vurderinger av foreslått endring.

En dagligvarebutikk generer mye trafikk både av biler, myke trafikanter og varelevering, og forslaget om å utarbeide en mobilitetsplan med trafikkanalyse er derfor svært viktig.

Med hilsen

Inger Egeland
rådgiver
Plan

[Klikk eller trykk her for å skrive inn tekst.](#)

Brevet er godkjent elektronisk.

Kopi til: KRISTIANSAND KOMMUNE BYUTVIKLING

Besøksadresse:
Tordenskjolds gate 65 4614
KRISTIANSAND S

Postadresse:
Postboks 788 Stoa, 4809 Arendal

Telefon:
+47 38 05 00 00

E-post:
postmottak@agderfk.no

Org.nr.:
921 707 134

Nettsted:
www.agderfk.no

Uttalelser etter varsel oppstart av reguleringsplanarbeid

Plannavn: Steindalen 14 mfl - endring av detaljregulering

Arealplanid: 4204-1408E1

Frist for innspill: 01.07.2022

Altinnreferanse: AR488700573



Svar fra mottatte parter:

Navn:

KRISTIANSEN BERIT OPLAND

Telefon:

97768633

Epost:

beritopland@gmail.com

Uttalelse

Kan det bli skade på mitt hus eller eiendom som følge av sprengningsarbeidet? Husker at hele huset ristet når de holdt på over veien ved suppa. Og dette blir jo veldig nærme. Og hvor lang tid varer byggeprosessen? Det medfører mye bråk. Håper at det ikke blir bråk langt utover kvelden. Vennlig hilsen Berit Opland Kristiansen
