



Bellevue 15 - detaljregulering

Plannummer: 1655
Saksnummer plan&build: 22/03136
Saksnummer p360 online: 2022034045
Møtedato: 08.12.2023
Saksbehandler: Frode Solheim
Sidemannskontrollør: Elin Aabel Bergland
Byggesaksbehandler:

MØTEDELTAKERE

Forslagsstiller John Ove Gummedal - Bråvann Utvikling As
Morten Stubstad

Konsulent Synnøve Haukland, arealplanlegger - Stav arkitekter
Anniken Røyksland
Marie Meland

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

REFERAT SENDES

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

FORSLAGSSTILLERS BESKRIVELSE AV PLANIDÉEN

Planideen

Planinitiativet fremmes av Stav arkitekter, på vegne av tiltakshaver Bråvann Utvikling AS. Eiendommene som inngår i planinitiativet, ligger på Bellevue, på Grim.



Ortofoto som viser planområdets beliggenhet med rød ring.

Det foreslås å rive eksisterende bygg på Bellevue 15 og erstatte denne med to eneboliger i nord, oppe på et platå, og en tomannsbolig i sør i bakken nedenfor.

TILBAKEMELDING OG FØRINGER FOR PLANARBEIDET

Tidligere behandling av saken

Plan og bygg har i brev 08.12.2022 besluttet å avslutte planinitiativet, jf. pbl § 12-8, 2. ledd. Forslagsstiller har i epost 31.08.2023 bedt om å få planinitiativet forelagt for Areal- og miljøutvalget til endelig avgjørelse, jf. pbl § 12-8, 2. ledd.

Saken var til behandling i Areal- og miljøutvalget 16.11.2023, Areal- og miljøutvalget vedtak:

Areal- og miljøutvalget fremmer planinitiativet for Bellevue 15 gnr. 151 bnr. 108 datert 22.08.2023. (7/4).

Hovedgrep

Plan og bygg vil opprettholde sitt faglige råd om at boligene i skrenten tas ut, slik dette framgår av saksframstilling 31.10.2023 til Areal- og miljøutvalget. Men siden Areal- og miljøutvalget ønsker oppstart, er videre tilbakemelding under basert på 4 boliger som skissert.



3D - illustrasjon fra planinitiativet, foreslått ny bebyggelse sett fra sørvest med grønne tak. Eksisterende boliger er hvite.

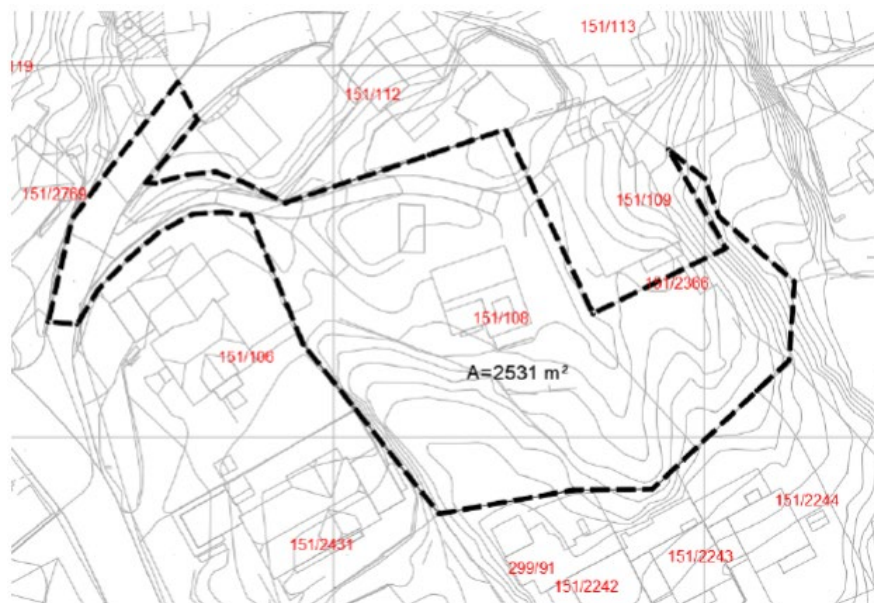
Stedstilpasning

Plan og bygg mener at forslaget er ikke er godt nok tilpasset områdets landskap og bebyggelsesstruktur. Siden tomten skråner, er det vanskelig å få etablert gode uterom, uten at det må bygges høye murer dersom det bygges i skrenten. Det er skissert inn murer på 2 og 2,5 meter. Dette bryter også med områdets bebyggelsesstruktur, og murene vil være synlige fra nærområdet. Plan og bygg mener at det må jobbes videre med bruk av underetasjer som tar opp terrenget.

Dette vil også kunne gi lavere murer og bedre uterom.

Byantikvaren mener at nye bygninger må tilpasses eksisterende situasjon, og at disse skal ha saltak.

Planavgrensning



Planavgrensningen må utvides noe for å forsikre oss at vi ta med nok bredde på adkomstvei med fylling og skjæring, og at denne i tillegg knytter seg på Bellevue (samlevei i vest).

Det er tidligere krevd at Bellevue 15b skal være med i planforslaget. Men siden dette er naboeiendom, og vi ikke ønsker noen fortetting her, anbefales det at denne tas ut.

Lekeplasser



Den eksisterende lekeplassen på Dueknipen 2-4 vil være den nærmeste på kommunal grunn og mulig å oppgradere for denne utbyggingen. Det foreligger ingen utomhusplan for denne lekeplassen, og det vil komme et rekkefølgekrav til en forholdsmessig opparbeiding.

Naturmangfold

Det er ikke behov for en egen naturmangfoldrapport. Dagens naturkvaliteter kan beskrives; med mengde/fordeling av gressplen, bed, busksjikt og trær, og om noe av dette tas vare på som gjenbrukbare naturverdier. Fremmede arter kan også framgå av beskrivelse.

Kommunaltekniske anlegg

Det er dårlig atkomst til tomten i dag, og veien er smal. Veien og siktforholdene må utbedres.

Overvannshåndtering/ blågrønne løsninger

Utbyggingen kan føre til at det blir mye mer overvann nedstrøms. Vannledningene har lite trykk og kapasitet. Overvann skal håndteres lokalt, jf. kommunens overvannsveileder. Brannvannskapasitet må undersøkes med ingeniørvesenet.

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

Overvann er et viktig tema som skal utredes.

Mulige/sannsynlige rekkefølgekrav

Oppgradere lekeplass og veiarealer som nevnt over.

Materialbruk - klimaavtrykk

Plan og bygg stiller krav om:

- bruk av tre som fasadekledning og i bærende konstruksjoner
- normalt at alle takflater som ikke brukes til uteopphold skal utføres med materiale som bidrar med fordrøyning av regnvann eller energitiltak. Dette må sees i sammenheng med endelig valg av takform og tilpasning til omkringliggende bebyggelse.

Skole og barnehage

Sosial infrastruktur anses tilstrekkelig med hensyn til barnehage- og skolekapasitet. Barnehagekapasiteten er foreslått utvidet i 2024 i forbindelse med etablering av barnehage på Grim Torv.

Kunnskapsgrunnlag

- [Kulturminnevernregistreringen](#)
- [Strøksanalysen](#)
- Forurensa masser ([Kommunens temakart](#))
- [Grønnstrukturutredningen](#)
- Naturmangfold (GisLine)
- [Økologiske grunnkart](#)
- Friluftsområder ([Kommunens tur- og friluftskart](#))
- Flom-/ rasfare ([NVE kartveileder](#), [NVE atlas](#), [kvikkleirerapport for Kristiansand](#) og kommuneplanen). Planområdet ligger utenfor marin leire området på Grim.
- Kjente støykilder, østre del av eiendommen ligger i gul sone. [KOMMUNEPLAN 2023-2034 - Sluttbehandling \(arcgis.com\)](#)

Kart	Nyeste grunnkart for området må brukes. Ved innsendelse av planforslag, bør ikke basiskartet være eldre enn 6 måneder.
Eiendomsforhold	<p>Av hensyn til planens gjennomføring er det viktig at uklare eiendomsforhold avklares tidlig i planprosessen. Grensene mot eiendommen Bellevue 13 er blå (usikre). Utbygger må rekvirere oppmålingsforretning.</p> <p>Naboeiendommene eier deler av veiarealet. Utbygger må tidlig i planprosessen dokumentere at de har tilgang på nødvendige arealer for nødvendige utbedringer av kjøreatkomsten. Dokumentasjon på tilstrekkelige rettigheter til vei skal være levert før innlevering av plan.</p>
Veinavn	Eksisterende veinavn dekker planområdet.
Boligprogram og utbyggingsavtale	<p>Kommunen anbefaler at det inngås utbyggingsavtale før utbygging innenfor planområdet igangsettes.</p> <p>Det bør være en parallell prosess med reguleringsplanen.</p>
Illustrasjoner	<ul style="list-style-type: none"> - Snitt gjennom ny og eksisterende bebyggelse. - Sol- og skyggeanalyse, eksisterende og ny situasjon. - 3d illustrasjoner. - Fasader (i sammenheng med nabobebyggelse) - Adkomst - Illustrasjonsplan, se Skal du utarbeide en detaljregulering - Temakart barn og unge, inkl. trygg skolevei
Særskilte utredninger	<p><i>Tema som må utredes med egen fagrapport:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>støy etter T-1442, herunder om støy i anleggsfasen skal inngå i utredningen</i> - <i>VA og overvann.</i>
Konsekvensutredning og planprogram	Forslagstiller har foretatt en vurdering av behov for konsekvensutredning. Plan og bygg kan ikke se at planen utløser krav om konsekvensutredning, jf. forskrift om konsekvensutredninger §§ 2 og 3, siden planen og foreslåtte formål, boligbebyggelse er i tråd med Kommuneplanen.
Samarbeid og medvirkning	<p>Ved oppstart av planarbeidet er det utbygger som organiserer og gjennomfører medvirkningsprosessen. Saksbehandler kan delta hvis det er ønskelig. Det er viktig å holde naboer orientert og medvirke med dem i arbeidet mot førstegangsbehandling.</p> <p>Kristiansand kommune ønsker et tett samarbeid med forslagsstiller, både på skissenivå før hovedgrep fastsettes, og underveis ved utarbeidelse av planmaterialet.</p>
Fagkyndighet	Kommunens vurdering av kravet til fagkyndighet i plan- og bygningsloven § 12-3 fjerde ledd er oppfylt.
Fremdrift	<p>Forventet tidspunkt for drøfting av hovedgrep: Før hovedgrep løses.</p> <p>Forventet tidspunkt for innsending av komplett plan: Til våren. Avhenger av tidsbruk for avklaring av veirettigheter.</p>

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.

Eirik Heddeland Martens, 08.12.2023

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

Kommuneplanens arealdel

Foreslått planområdet er vist som eksisterende bebyggelse og anlegg. I dagens kommuneplan grenser planområdet til B13, tidstypiske områder, vist med blå strek på kart til venstre under.

Dette tidstypiske B13-området er nå regulert i 1530 Områderegulering for Brønnstykket, Møllevannsveien og Bellevue, vedtatt i bystyret 25.10.2023.



Gjeldende kommuneplanens arealdel



Ny kommuneplanens arealdel (Forslag)

I kommende kommuneplan er aktuelt område avsatt til kulturmiljø med høy og middels verdi og inngår i bestemmelsesområde #2: Nye bygninger innenfor sonen tillates forutsatt at form, materialbruk, skala, plassering i forhold til bygninger og terreng er tilpasset kulturmiljøet og viderefører dets særpreg. Tiltak innenfor bestemmelsesområde #2, og øvrige saker som gjelder kulturminner og kulturmiljøer, som etter kommunens skjønn kan få vesentlige konsekvenser for kulturmiljøet, skal forelegges byantikvaren for uttalelse.

Reguleringsplan for Vestsiden

Reguleringsplan

Vestsiden datert 26.10.1942. Planområdet inngår i denne planen. Området er regulert til trebebyggelse, nåværende bebyggelse.



Utsnitt av reguleringsplan Vestsiden



Utsnitt av gjeldende reguleringsplaner

Annet planarbeid i området

Utsnittet til venstre viser gjeldende reguleringsplan. Dagens enebolig på tomten er tegnet inn som eksisterende bebyggelse. Utsnittet til høyre viser 1530 Områderegulering for Brønnstykke, Møllevannsveien og Bellevue, vedtatt i bystyret 25.10.2023. Det er kommet en henvendelse for en endring av reguleringsplan for eiendommen Bellevue 9. Innsyn til sak:

<https://opengov.360online.com/Cases/KRSANDEBYGG?q=22%2F02584>

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) samt utomhusplan (grønnstruktur).

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

Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, (T-1442, 2021)

Aktuelle lover

Plan- og bygningsloven

Naturmangfoldloven (§8-§12)

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

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

Gebyr sendes:

Bråvann utvikling, Marcus Thranes gate 25, 4630 Kristiansand S.