



Kristiansand  
kommune

## Referat fra oppstartmøte

Vår ref.:  
PLAN-21/03737-7  
(Bes oppgitt ved henvendelse)  
Deres ref.:

Dato  
04.02.2022

### **Ausviga felt B108 - detaljregulering**

Plannummer: 1608  
Saksnummer eByggesak: PLAN-21/03737  
Saksnummer p360 online: 2021038614  
Møtedato: 28.01.2022  
Saksbehandler: Anne Marit Tønnesland  
Sidemannskontrollør: Joann Rexen Busk  
Byggesaksbehandler: Linn Johannessen

### **MØTEDELTAKERE**

**Forslagsstiller**  
**Konsulent**  
**Fra kommunen**

Jarle Tjelland, Leireveien 26 AS  
Katrine Hesthag, Trollvegg arkitektstudio  
Plan og bygg:  
Anne Marit Tønnesland  
Eirik Heddeland Martens  
Venke Moe

### **REFERAT SENDES**

Møtedeltakere  
Samarbeidsgruppas medlemmer og sektorkontakter  
By- og stedsutviklings ledergruppe  
Planleder  
Agder fylkeskommune  
Avfall Sør

### **FORSLAGSSTILLERS BESKRIVELSE AV PLANIDÉEN**

**Planideen**

Formålet med planen er å tilrettelegge boliger på GB 429/7 m. fl på Ausviga i Søgne. Det foreslås ca. 102 nye boenheter i form av eneboliger, kjedede eneboliger, rekkehus, og flermannsboliger med hovedvekt på eneboliger.

---

Sikker digital post  
[www.kristiansand.kommune.no/eDialog](http://www.kristiansand.kommune.no/eDialog)

E-postadresse  
[post.byutvikling@kristiansand.kommune.no](mailto:post.byutvikling@kristiansand.kommune.no)

Postadresse  
Postboks 4  
4685 Nodeland

Besøksadresse  
Rådhuskvartalet,  
Rådhusgata 18

Kommunalområde  
Plan

Saksbehandlers  
telefonnummer:  
97990342

Telefon  
38 07 50 00

Nettadresse  
[kristiansand.kommune.no](http://kristiansand.kommune.no)

Org. nummer NO985713529



Fig 1 – illustrasjon av ny bebyggelse

## TILBAKEMELDING OG FØRINGER FOR PLANARBEIDET

### **Hovedgrep**

Området er regulert til bolig i områdereguleringsplanen for Ausviga. Planforslaget gjelder for felt B108 i områdeplanen. Formålet med planen er å tilrettelegge boliger, i samsvar med overordnet plan.

I områdeplanen for Ausviga er det angitt at det kan etableres 89 boenheter i felt B108. Type bebyggelse er småhusbebyggelse.

Felt B108 ligger innenfor et ubebygde område. Områdene som grenser til feltet er ikke detaljregulert, og det er ikke kjent når dette arbeidet starter opp.

Forslagsstiller ønsker:

- Å legge til rette for ca. 102 nye boenheter i form av eneboliger, kjedede eneboliger, rekkehus, og flermannsboliger med hovedvekt på eneboliger.
- Boliger med en størrelse på mellom 140 – 350 m<sup>2</sup>, mulighetsstudie viser Størrelsen og antallet kan bli endret underveis i planprosessen.
- Ny plassering av avkjørsel inn til delfeltet.
- Å skape grønne forbindelseslinjer gjennom området som knytter området sammen med de andre delfeltene på Ausvigheia. Grønndrag går på tvers av området, og det er satt av plass til møtesteder med mulighet for aktivitets- og lekeområder i naturen.
- Å sikre utsiktspunkter.
- Å sikre gode gang- og stiforbindelser i området.

### **Utnyttelse**

Det er i utgangspunktet ingen store utfordringer med å øke antall boenheter i fra 89 til 102, som foreslått. Kapasitet på veg, VA, og lekeplasser må tilpasses. Økt antall enheter er i tråd med overordnede føringer om å bygge tett.

## **Planområdet**



Fig. 2 - planområdet

### **Grønnstruktur og lekeplasser**

Tiltaket forutsetter utbygging av kvartalslekeplass innenfor planområdet.

Øvrig antall lekeplasser må vurderes. Det er fra kommunens side mer ønskelig med færre lekeplasser med ulik profil, enn mange like sandlekeplasser. En av lekeplassene bør ha møteplassfunksjoner.

Kommunen ønsker å få tilsendt snitt tegninger, og helst en kotert plan for å kunne vurdere plassering av lekeplasser og grøntområder på en best mulig måte. Naturen kan benyttes som del av lekearealene der det er hensiktsmessig. Dette kan være utfordrende i forhold til universell utforming, tilgjengelighet for svaksynte og tilrettelegging for de med redusert bevegelse. Dette må utredes.

### **Kommunaltekniske anlegg**

Tiltaket forutsetter utbygging/ utbedring av flere tekniske anlegg i og utenfor planområdet (Gjelder både vei og VA). Det vises til punkt som omhandler rekkefølgekrav under.

Kommunen er positiv til flytting og samling av avkjørsler for en bedre tilpasning til områdets topografi. Veistandard må følge veinormalen. Det må etableres gang og sykkelvei på første del av samleveien ettersom det her blir relativt stor trafikkmengde. Antall avkjørsler bør begrenses i første del av feltet, og heller ledes til en mindre trafikkert vei.

Interne vegsystemer, blant annet for gående og syklende og evt. snarveier, blir et viktig tema i planprosessen, som må prioriteres.

Det må legges opp til 0,25 gjesteparkeringsplasser pr. boenhet. Gjesteparkeringsplasser bør ikke etableres for tett på lekeplasser.

Det er behov for en overordnet VA plan som er mer detaljert enn de prinsippkissene som er vist i forbindelse med områdeplanene Ausvigheia, Kjellandsheia og Leireheia. VA-avdelingen går i gang med denne planen og vil se på kapasiteten på eksisterende ledninger og pumpestasjoner, vurdere behov for utbedringer/nye VA anlegg til de ulike utbyggingstrinnene. Vi kommer med en mer utfyllende tilbakemelding etter at dette arbeidet er gjort, men her er en foreløpig tilbakemelding:

På spillvann ønsker vi ingen nye pumpestasjoner og en må planlegge alt med selvfølgelig så langt det er mulig. Det er tidligere vurdert at det er behov for 2 pumpestasjoner på vann i område. En må kjøre en beregning for å se om dette feltet har behov for disse. Det vil kunne bli aktuelt med rekkefølgekrav med hensyn til dette.

Eksisterende pumpestasjoner og ledninger på avløp er trolig ikke dimensjonert for å ta imot alt fra den nye utbyggingen i Ausviga og Kjellandsheia og vi må se nærmere på om det er aktuelt med rekkefølgekrav her også.

Det er ikke avholdt møte med avfall sør, men anses for sannsynlig at det vil bli krav om nedgravd avfallsløsning. Forslagsstiller må i prosessen ta initiativ til et møte der forslag til plassering av nedgravd løsning diskuteres. Forslagsstiller, Avfall Sør, ingeniørvesenet og plan og bygg deltar.

### ***Overvanns- håndtering/ blågrønne løsninger***

Det kan se ut som overvannsledningen som er lagt i Ausviga frem til barnehagen ikke har kapasitet til å ta imot noe mer, og en må prøve å håndtere alt overvannet lokalt. Vi vet også at bekken langs Leireveien har svært begrenset kapasitet, og en må derfor prøve å lede overvannet mot Lundeelven.

Overvann skal håndteres lokalt, jf. kommunens overvannsveileder.

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

### ***Mulige/sannsynlige rekkefølgekrav***

Rekkefølgebestemmelser i overordnet plan videreføres.

1. Før det kan gis igangsettingstillatelse til nye boenheter eller bygg for offentlig- eller privat tjenesteyting skal det være etablert nytt kryss på eksisterende E39 med tilhørende veganlegg
2. Før utbyggingsområdene B102-B109, BBH100 kan utbygges skal Leireveien (fv. 204) utbedres med standardklasse U-H02 øvrige hovedveger (Håndbok N100) fra Uffortjønnebekken og fram til E39. Etablering av

- ny avkjørsel (SV102) til eksisterende boligområde BFS100 inngår i utbedringen.
3. Før det kan gis igangsettingstillatelse til mer enn 250 boenheter skal gang- og sykkelveg med tilhørende bru over Lundelva være etablert fra samlevei og fram til Eikeveien.
  4. Før det kan gis igangsettingstillatelse til bebyggelse på nye boligtomter skal samlevei med tilhørende veianlegg, rundkjøring og gang- og sykkelveg være etablert fram til byggefeltets avkjørsel.
  5. Før det kan gis igangsettingstillatelse til bebyggelse på nye boligtomter skal ny avkjørsel til Ausviga og Ausvigheia med tilhørende fortau og fotgjengerfelt være etablert.
  6. Før B108 kan utbygges skal samleveien med tilhørende veianlegg og gang- og sykkelveg være etablert helt fram til plangrensen i nord.
  7. Før det kan gis igangsettingstillatelse til bebyggelse på nye boligtomter skal atkomstvei med tilhørende fortau, annen veianlegg være etablert.
  8. Før det kan gis igangsettingstillatelse til mer enn 60 boenheter skal friområde GB100 med tilhørende badeplass VB100 være etablert.
  9. Før det kan gis igangsettingstillatelse til mer enn 150 boenheter skal turvei/sti GTD100-102 langs Lundeelva være etablert gjennom planområdet.
  10. Før det kan gis igangsettingstillatelse til mer enn 300 boenheter innenfor plangrensen til kommunedelplan for Kjellandsheia (planid 20110616-1) skal nærmiljøanlegg/park o\_NM301 i områderegulering for Kjellandsheia syd (planid 201219) være etablert
  11. Før det kan gis igangsettingstillatelse til mer enn 50 boenheter innenfor byggeområde B106, B107 og B108 skal det være etablert kvartalslekeplass innenfor B108.
  12. Som nevnt under punktet kommunaltekniske arbeid, kan det bli aktuelt med rekkefølgekrav knyttet til utbedringer av VA anlegget i området.

Vi kan opplyse om at det er på gang en kvalitetssikringsprosess av rekkefølgekravet til kryss på E 39 som også kan ha innvirkning på kravet til Leireveien. Foreløpig er det likevel de gjeldende rekkefølgekravene som gjelder.

### ***Byggesak***

Det anses ikke for hensiktsmessig med felles behandling av plan- og byggesak etter plan- og bygningsloven § 12-15.

### ***Skole og barnehage***

Det god kapasitet på skolene. Avstand til skolene fører til at enkelte elever må ta buss til skole. Det går skolebuss i fra området i dag. Standarden på skoleveien langs Leireveien og frem til skolene på Tinntjønn, Lunde og Tangvall er god. Snarvei i fra området, via traktorvei og ned til Leireveien vil kreve etablering av sikkert krysningspunkt på Leireveien.

Det må redegjøre for skolevei i en første fase før veien nordover er etablert i henhold til reguleringsplanen.

Havåsen barnehage ligger ca. 700 meter syd for planområdet. Ut over dette finnes Søgne barnehage (Læringsverkstedet) i Moneveien, Sjøstjerna barnehage i Sørheia, Torvmoen barnehage med flere, i tilknytning til Tangvall.

### ***Kunnskaps- grunnlag***

#### Kulturminnevernregistreringen

Det foreligger ingen registrerte kulturminner innenfor planområdet.

#### Barns bruk av arealer

Det er ikke kjent hvorvidt området er i bruk av barn og unge i dag. Dette vil fremkomme av medvirkningsprosessene.

#### Forurensa masser

Det foreligger ingen registreringer av forurensete masser i området

#### Naturmangfold

Det er innenfor planområdet registrert nyttbar myr, registrert som torvdjup/djup myr.

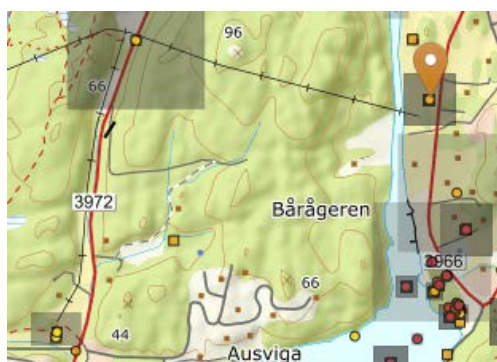


Lundeelva er registrert som brakkevannsdelta, svært viktig verdi. Det er også registrert ålegress i samme område.



#### Økologisk grunnkart

Det foreligger registreringer av rødlistede fuglearter i tilknytning til området, herunder Stær, Tårnseiler og Tjeld



### Statlig sikra friluftsområder

Det foreligger ingen statlig sikrede friluftsområder innenfor planområdet. Arealet langs lundeelva er registrert som tilgjengelig strandsone opp mot planområdet.

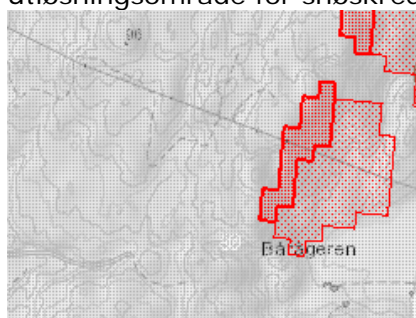


### Flom-/ rasfare (NVE kartveileder, NVE atlas, kvikkleirerapport for Kristiansand)

Det er registrert elvenett innenfor planområdet.



Det foreligger også registrering over område markert som utløsningsområde for snøskred, i kanten av planområdet.



#### Kjente støykilder

Området ligger utenfor kjente støysoner.

#### Nedbørsfelt

Planområdet ligger innenfor nedslagsfeltet til Lundeelva.

#### **Kart**

Nyeste grunnkart for området må brukes.  
Geodata kan konsulteres.

#### **Eiendomsforhold**

Av hensyn til planens gjennomføring er det viktig at uklare eiendomsforhold avklares tidlig i planprosessen. Saksbehandler vurderer i samarbeid med geodata om:

- Utbygger bør rekvirere oppmålingsforretning.
- Om sammenføring er nødvendig
- Om oppheving av eiendomsgrenser er nødvendig.

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

#### **Veinavn**

Det må etableres nytt veinavn. Nytt veinavn blir Bårågerlia

#### **Boligprogram og utbyggingsavtale**

Området inngår i boligprogrammet. Det er ikke inngått utbyggingsavtale for området, og kommunen anbefaler at det inngås utbyggingsavtale før utbygging innenfor planområdet igangsettes.

Kommunen anbefaler at arbeidet med utbyggingsavtale kjøres som en parallell prosess med reguleringsplanen

#### **Illustrasjoner**

Det er ønskelig at det utarbeides illustrasjoner over følgende:

- Illustrasjonsplan (bebyggelse, murer etc.).
- Høyder og volum på planlagt bebyggelse i forhold til omgivelsene.
- Det må foreligge illustrasjoner fra bakkeplan.
- Sol- og skyggeanalyse.
- Illustrasjon som viser primære og sekundære forbindelser.
- Parkeringsløsning-/oversikt.
- Kommunen ønsker 3D modell av prosjektet til bruk i saksbehandlingen og også i forbindelse med offentlig ettersyn.

#### **3D-modell**

Det er ønskelig at det leveres 3D-modell som viser planforslaget i følgende to formater:

Enkel 3D-modell leveres i IFC 4-format eller IFC 2x3-format.  
Annet format må eventuelt avtales spesielt.

Komplett 3D-modell leveres i 3ds/.obj/.dxf/.kml/.dae/.fbx/.gdb format.

Kontaktperson i forhold til 3D-modellering er Ilja Palkhanov, tlf. 48 00 98 50 eller e-post

[Ilja.Palkhanov@kristiansand.kommune.no](mailto:Ilja.Palkhanov@kristiansand.kommune.no)



Visningsområdet skal omfatte hele området.

### **Særskilte utredninger**

Tema som må utredes i egen fagrapport:

- Overordnet VA plan. Det vil bli gitt en tilbakemelding etter møte med ingeniørvesenet er gjennomført.
- Overvannshåndtering og flom
- Støy. Det er store deler av planområdet som ikke er bygget ut. Det må i støyutredningen tas hensyn til forventet økning i biltrafikken som følge av videre utbygging.
- Kartlegging av området mht. sulfidholdig berggrunn
- Naturmangfold/biologisk mangfold
- Eventuell nedbygging av myrer må vurderes særskilt. Dette er i tråd med økt nasjonalt fokus knyttet til å hindre omdisponering av myr. Det må i forbindelse med dette fremlegges et CO2 regnskap.

Tema som må omtales spesielt i planbeskrivelsen:

- Kartlegging av skolevei og trafikksikkerhet (mobilitetsplan). Som nevnt må det redegjøres for skolevei i en første fase før veien nordover er etablert i henhold til reguleringsplanen.
- Overvannshåndtering og flom.
- Sol/skygge analyser.

### **Konsekvens-utredning og planprogram**

Denne planen er i samsvar med overordnede planer og utløser dermed ikke KU etter forskriftens §§ 6 eller 8.

### **Samarbeid og medvirkning**

Det må legges til rette for god medvirkning i planprosessen, og vi viser til kommunens veileder.

Det må avholdes orienteringsmøte for berørte parter. Det må minimum avholdes et møte ved oppstart av planarbeid og når planen legges ut til offentlig ettersyn. Form på møtene, og om det er behov for flere offentlige møter, må vurderes i planprosessen.

Det må avholdes medvirkningsprosess med elevrådene ved Samfunnet skole, Lunde, Tinntjønn og Tangvall skole, og evt. også med barn og unge og beboere som bor i området, samt velforeningen. Det må kartlegges om det er noen foreninger, skoler og barnehager etc. som bruker området i dag. Det kan bli behov for å kontakte dem.

Ved oppstart av planarbeidet er det utbygger som organiserer og gjennomfører medvirkningsprosessen. Det er likevel viktig at både forslagstiller og saksbehandler deltar aktivt gjennom hele medvirkningsforløpet.

Det anmodes om at ingeniørvesenet kontaktes tidlig i prosessen i forhold til overordnet VA plan.

Kristiansand kommune ønsker et tett samarbeid med forslagsstiller, både på skissenivå før hovedgrep fastsettes, og underveis ved utarbeidelse av planmaterialet.

**Fagkyndighet**

Kravet til fagkyndighet i plan- og bygningsloven § 12-3 fjerde ledd anses 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**

Plan og bygg kaller inn til et møte med ingeniørvesenet mht. overordnet VA plan, og utbyggingsstaben for å klargjøre rekkefølgekravene. Forslagsstiller vil bli holdt orientert.

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

Anne Marit Tønnesland, 28.01.2022  
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**

**OVERORDNA PLAN OG STYRINGSVERKTØY**

*(Planer som ikke er relevante, tas ut av referatet. Beskriv kun det som er relevant)*

**Regionalplan for  
Kristiansands-  
regionen 2011 –  
2050**

**Kommuneplanens  
samfunnsdel og  
overordnet  
arealstrategi 2020  
– 2030**

- Tre satsingsområder:
- Attraktiv og miljøvennlig
  - Inkluderende og mangfoldig
  - Skapende og kompetent

<b>Kommuneplanen for Søgne, arealdel 2018-2030</b>	Formål: Bolig Kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer gjelder.
<b>Områdereguleringsplan for Ausviga, vedtatt 17.12.2015</b>	Formål: Bebyggelse og anlegg, boligbebyggelse. Bestemmelsene ligger vedlagt.  Ny reguleringsplan vil gjelde foran deler av denne reguleringsplanen.
<b>Annet planarbeid i området</b>	Det er søkt endring av reguleringsplanen for felt B100, som ligger ca. 300 meter syd for planområdet. Endringen omhandler fortetting av området. Det er også startet et planarbeid for Skalleråsen, ca. 500 meter nord for B108. Vi kan ikke se at disse prosessene påvirker dette planarbeidet.
<b>Kommunale føringer</b>	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).
<b>Nasjonale føringer</b>	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 Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag (T-1078, 1994) Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen (T-1520, 2012) Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, (T-1442, 2021)
<b>Aktuelle lover</b>	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 oppstartsvarselet.

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 by- og stedsutviklingsutvalget for avklaring etter pbl § 12-8, 1. eller 2. ledd.

Gebyr sendes:  
Leireveien 26 AS  
Postboks 43  
4661 Kristiansand

Vedlegg:  
Medvirkning-i-planprosesser  
Gjeldende bestemmelser - områdeplanen