

## Referat oppstartsmøte



Kristiansand  
kommune

### **Birkedalsveien 20 - detaljregulering**

Plannummer: 1647  
Saksnummer plan&build: PLAN-22/03721  
Saksnummer p360 online: 2022039256  
Møtedato: 26.05.2023  
Saksbehandler: Anne Marit Tønnesland  
Sidemannskontrollør: Gisela Nilsen  
Byggesaksbehandler: Lise Grundeland

### **MØTEDELTAKERE**

**Forslagsstiller** Jan Ivar Jensen, Seabed Solutions AS  
**Konsulent** Kristin Gabrielsen og Helene Knudsen, Arkicon AS  
**Fra kommunen** Plan og bygg: Anne Marit Tønnesland, Eirik Heddeland Martens og 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 planarbeidet er å tilrettelegge for utvidelse av eksisterende næringsarealer. Seabed Solutions driver jevnlig testing av utstyr i sjø, og drar fordel av umiddelbar tilgang på kaianlegg ved Høllen Vest Industriområde for testing.

Seabed Solutins leier pr dags dato næringsarealer på Birkedalsveien 20, med opsjon på kjøp. For å kunne øke aktiviteten på denne adressen, er det avgjørende at de kan utvide næringsarealet mot nord innenfor den perimeteren som planavgrensningen viser.

---

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

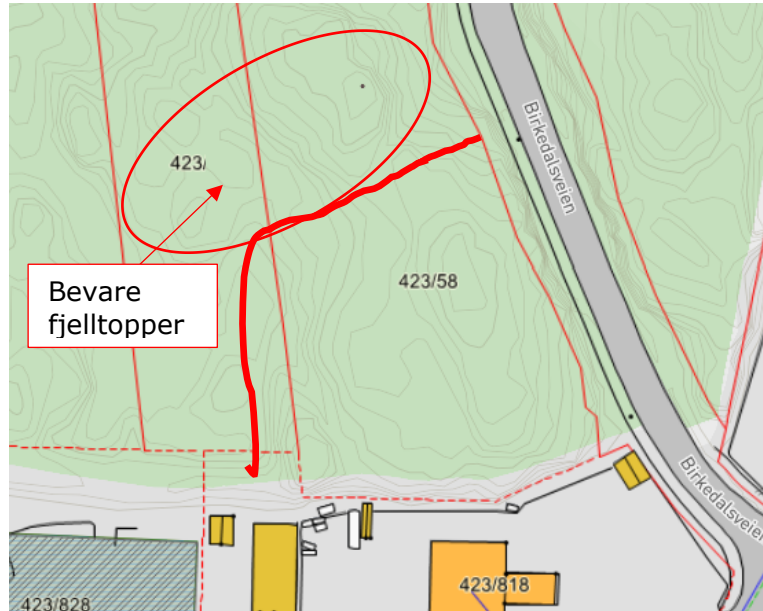
Nettadresse  
[kristiansand.kommune.no](http://kristiansand.kommune.no)

Org. nummer NO985713529

## TILBAKEMELDING OG FØRINGER FOR PLANARBEIDET

### Hovedgrep

Det er i kommuneplanen avsatt en hensynssone mellom bebyggelsen og boligområdet i nord. Foreslått planavgrensning er i strid med hensynssonen, og det blir viktig at det reguleres inn en ny sone (grønt belte) som ivaretar hensynet til naboer.



Angitt plangrense kan benyttes ved varsel om oppstart, men det må påregnes at byggeområdet i planene må trekkes lenger mot sør, slik at terreng mot boligbebyggelsen kan bevares. Det må også gjøres vurderinger i forhold til høyde på bebyggelsen og støy.

### Formål/ bestemmelser

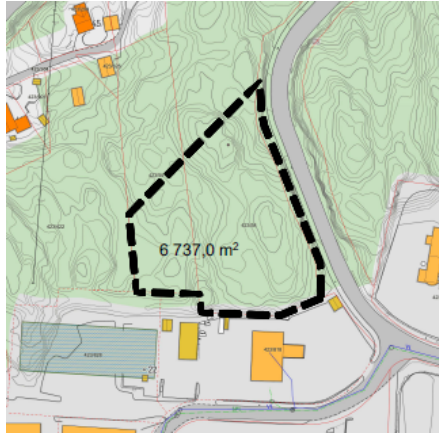
Området skal reguleres til industri/ næring og kontor som resten av industriområdet.

Aktuelle fellesbestemmelser i reguleringsplanen for Høllen Vest industriområde videreføres.

I utgangspunktet tenker vi at reguleringsbestemmelsene mht. utnyttelsesgrad kan videreføres. Det må gjøres en grundig vurdering mht. høyder med tanke på skjerming mot boligbebyggelsen.

Hensynet til boligbebyggelsen i nord er svært viktig. Det vil kanskje kunne være aktuelt å etablere en voll mot bebyggelsen, men ulike løsninger må utredes. Dersom nødvendig skjerming (eksponering og støy) ikke lar seg gjøre, vil ikke plan og bygg kunne anbefale planforslaget.

## **Planområdet**



Planområdet er på ca. 6,7 daa.

## **Kommunaltekniske anlegg**

Adkomst til området kan være felles med Birkedalsveien 20.

Det må leveres inn en overordnet VA plan, og gjøres vurderinger med hensyn til overvann og brannvann.

Det planlegges utvidelse av eksisterende avfallsordning. Avfallsløsning avklares i samråd med Avfall Sør i prosessen.

## **Overvannshåndtering/ blågrønne løsninger**

Overvann skal håndteres lokalt, jf. kommunens overvannsveileder. Bebyggelse og utearealer skal utformes med blågrønne løsninger som bidrar til fordrøyning av overflatevann.

## **Vannmiljø/ vannforekomst**

Vannforskriften § 12 kommer ikke til anvendelse.

## **Mulige/sannsynlige rekkefølgekrav**

Det er pr i dag ingen rekkefølgekrav knyttet til planlagt utbygging.

## **Materialbruk – klimaavtrykk**

Det skal leveres inn et klimagassregnskap som dokumenterer hvilket klimagassavtrykk utbyggingen gir. Takflater som ikke brukes til uteopphold skal utføres med materiale som bidrar med fordrøyning av regnvann eller energiltak.

## **Byggesak**

Det er ikke aktuelt med felles behandling av plan og byggesak jf pbl 12-15.

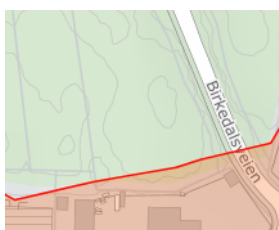
## **Kunnskapsgrunnlag**

### [Kulturminnevernregistreringen](#)

Det er ingen kulturminner av betydning innenfor planområdet. Området grenser inn mot Eik-Sangvik området, som er viktig kulturmiljø.

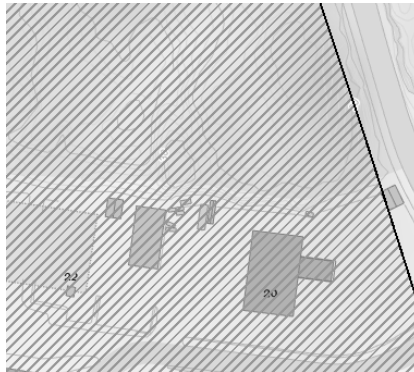
### Forurensa masser ([Kommunens temakart](#))

Det er ikke registrert forurensende masser innenfor planområdet, men det foreligger registreringer på tilgrensede områder.



Det er registrert tungmetaller, aromater, fenoler, PAH, BTEX og THC.

### Naturmangfold



Det er registrert nær truede arter innenfor planområdet. Det gjelder fugl herunder makrellterne, teist mm. Området må kartlegges.

Nyeste grunnkart for området må brukes. Ved innsendelse av planforslag, bør ikke basiskartet være eldre enn 6 måneder. *Geodata kan konsulteres.*

### **Eiendomsforhold**

Planområdet strekker seg over tre eiendommer henholdsvis Gnr 423 Bnr 55, 58 og 937. Av hensyn til planens gjennomføring er det viktig at uklare eiendomsforhold avklares tidlig i planprosessen. Forslagsstiller må dokumentere skriftlig at de har tilgang til nødvendig grunn for å gjennomføre planen med tilhørende rekkefølgekrav. Dokumentasjon må følge innsendt planforslag.

Saksbehandler vurderer i samarbeid med geodata om:

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

### **Veinavn**

Eksisterende veinavn dekker planområdet.

### **Illustrasjoner**

Det må leveres inn illustrasjoner som viser ny bebyggelse i forhold til boligbebyggelsen i nord.

### **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 hele planområdet.

### **Særskilte utredninger**

Tema som må utredes med egen fagrapport:

- Sulfid
- mobilitetsplan
- naturmangfold etter miljødirektoratets instruks
- landskapspåvirkning og tilpasning

tema som må omtales i planbeskrivelsen:

- forurensing

### **Konsekvensutredning og planprogram**

Forslagsstiller har vurdert at tiltaket ikke utløser krav om konsekvensutredning. Plan og bygg er ikke enige i den vurderingen. Planforslaget er i strid med kommuneplanens arealdel. Etter vår vurdering faller planen inn under forskriftens §8, planer som kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn, og av den grunn skal vurderes nærmere og konsekvensutredes. Den faller også inn under vedlegg II pkt. 13. Følgende temaer som må utredes er:

- Hensynssone, støvpåvirkning på eksisterende bebyggelse.
- Naturmangfold, herunder fugleliv.

Det er ikke krav om planprogram.

### **Samarbeid og medvirkning**

Det er viktig å involvere naboer i prosessen. Ved oppstart av planarbeidet er det utbygger som organiserer og gjennomfører medvirkningsprosesser. 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 for oppfylt.

### **Fremdrift**

Ønsker å starte involvering med naboer, og evt. ha et møte med kommunen i løpet av juni 2023.

Forventet tidspunkt for innsending av komplett plan: August 2023

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.

### **Konklusjon**

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

Anne Marit Tønnesland, 26.05.2023  
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

<b><i>Regionalplan for Kristiansands-regionen 2020 – 2050</i></b>	Regionen har en god reserve av næringsareal for industri og lager. Planforslaget vil føre til at det utvikles et nytt næringsområde, men det skal vektlegges at planområdet er tilknyttet det eksisterende næringsområde på Høllen vest.
<b><i>Kommuneplanens samfunnsdel og overordnet arealstrategi 2020 – 2030</i></b>	Tre satsingsområder: <ul style="list-style-type: none"><li>- Attraktiv og miljøvennlig</li><li>- Inkluderende og mangfoldig</li><li>- Skapende og kompetent</li></ul>
<b><i>Kommuneplanens arealdel for tidligere Søgne kommune</i></b>	Formål: LNFR Det er i tillegg en hensynsone med bredde 50 meter rundt industriområde, for å sikre en avskjerming mot eksisterende boliger nord for området.
<b><i>Annet planarbeid i området</i></b>	Det er ingen planarbeider i nærområder som har påvirkning på reguleringsplanen for Birkedalsveien 20.
<b><i>Kommunale føringer</i></b>	Samferdselsanlegg skal planlegges i henhold til kommunens veinormal. 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><i>Aktuelle politiske vedtak</i></b>	By- og stedsutviklingsutvalget behandlet saken i møte 04.05.2023. Av protokollen så fremkommer det at ingen forslag ble vedtatt. Dette skyldes at det ikke ble fremmet et nytt skriftlig forslag til vedtak. Diskusjonen og avstemningen viser derimot at det var et ønske om å starte regulering av området.
<b><i>Nasjonale føringer</i></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)

Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen (T-1520, 2012)  
Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, (T-1442, 2021)

**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 oppstartsvarselet.

Adresseliste ettersendes.

Oppstartsvarsel sendes til  
[post.byutvikling@kristiansand.kommune.no](mailto:post.byutvikling@kristiansand.kommune.no)

Det varsles samtidig oppstart av arbeid med utbyggingsavtale.

Dersom det er krav om konsekvensutredning, skal normalt forslag til planprogram legges ut til høring samtidig med oppstartsvarselet.

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](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:

Seabed Solutions AS  
Birkedalsveien 20  
4640 SØGNE

Org. Nr: 915 861 814

