



Kristiansand
kommune

SPISS ARKITEKTUR & PLAN AS
Postboks 151
4662 KRISTIANSAND S

Vår ref.:
PLAN-21/02077-7
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
15.11.2021

Referat oppstartsmøte - Detaljregulering, 1604 Detaljregulering Dvergsnestangen, del av 96/14 og 17, Kristiansand feriesenter

Plannummer: 1604
Saksnummer eByggesak: 21/02077
Saksnummer p360 online: 2021/024819
Møtedato 12.11.2021
Saksbehandler: Frode Solheim
Sidemannskontrollør: Jøran Syversen
Byggesaksbehandler: Kommer tilbake til dette.

MØTEDELTAKERE

<i>Forslagsstiller</i>	Kristiansand Feriesenter AS, ved Kristin Vordal og Monica Strømme Musholm
<i>Konsulent</i>	Spiss Arkitektur og Plan AS, ved Svein Erik Bjorvand
<i>Fra kommunen</i>	Plan og bygg: Venke Moe, plan- og bygningssjef. Eirik H Martens, planleder. Frode Solheim planavdelingfen

REFERAT SENDES

Møtedeltakere
Samarbeidsgruppas medlemmer og sektorkontakter
By- og stedsutviklings ledergruppe
Agder fylkeskommune, postmottak

Sikker digital post
www.kristiansand.kommune.no/eDialog

E-postadresse
post.byutvikling@kristiansand.kommune.no

Postadresse
Postboks 4
4685 Nodeland

Besøksadresse
Rådhuskvartalet,
Rådhusgata 18

Kommunalområde
Plan

Saksbehandlers
telefonnummer:
48295411

Telefon
38 07 50 00

Nettadresse
kristiansand.kommune.no

Org. nummer NO985713529

FORSLAGSSTILLERS BESKRIVELSE AV PLANIDÉEN

Dagens situasjon

Dagens bygningsmasse er stort sett oppført på 1970 og 80-tallet og har gjennomgått oppgraderinger og ombygginger jevnlig frem til i dag. I 2015 ble det oppført et nytt leilighetsbygg og møtesal i området i tilknytning til det gamle hovedbygget. I tillegg til feriesenterfunksjonene benyttes deler av lokalene i vinterhalvåret av Kristiansand Folkehøgskole.

Planideen

Hensikten med planen er å legge til rette for at området kan utvikles videre som feriesenter. Gjeldende plan fungerer dårlig for ny utvikling. Planen skal hjemle fritids- og turistformål, som det primære formålet. Det er også ønske om å sikre framtidig bruk til folkehøgskole.

Det er ønskelig å legge til rette for flere familietilpassa overnattinger. Romprogram er enda ikke avklart.

Situasjonsplan



Skisse til utvikling av området – eksisterende bygg er vist med rød strek. Grense for arealbruksformål i gjeldende plan er vist med blått.

TILBAKEMELDING OG FØRINGER FOR PLANARBEIDET

Innledning

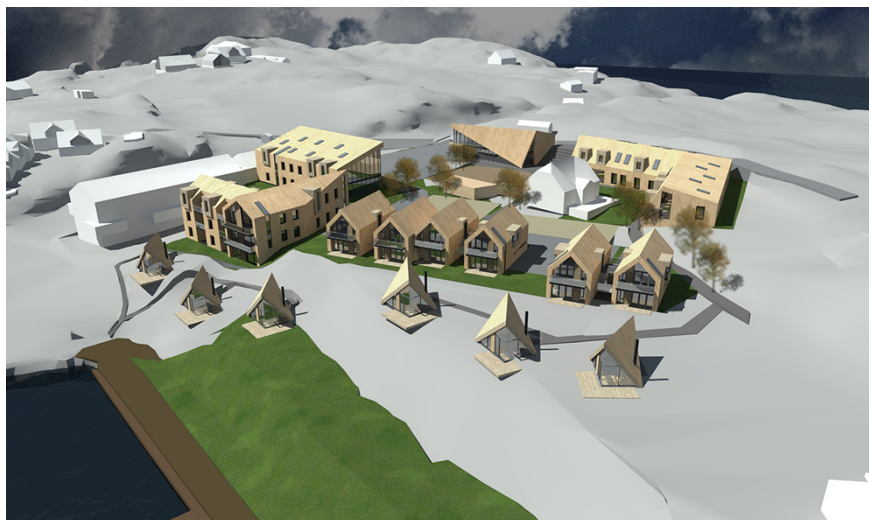
Plan og bygg anbefaler oppstart av planinitiativet, da dette i hovedsak vurderes å være i tråd med Kommuneplanens arealdel.

Tilbakemelding på illustrasjoner i planinitiativ

Planområdet har en tydelig landskapsform, der bebyggelsen ligger på et platå, og en skrent ned mot båthavn i vest. Det er naturlig at det bygges oppe på platået, og det bør tilrettelegges for naturlige gjennomganger videre til friluftsområder her. Friluftsområde ved sjøen må ikke privatiseres ytterligere.

En bebyggelses skissert i maksimalt 3 etasjer som skissert anses som akseptabelt. Det skal jobbes videre med illustrert bebyggelse. Det ble i møte diskutert formmessige intensjoner. Bl.a. at bebyggelsen skal brytes opp, særlig mot sjøsiden.

Hovedformålet er fritids- og turistformål. Framtidig bruk til folkehøgskole er sekundært og kan reguleres i bestemmelser.



Illustrasjoner og volumstudier av mulig utvikling i området

Friluftsområde

Området er et viktig friluftsområde for befolkningen på Dvergsnes. Det er viktig at friluftinteressene ivaretas og/ eller forbedres ved ny reguleringsplan. Det viktigste er å sikre allmenhetens tilgang, som sikres i plankart og/ eller bestemmelser. Det er også viktig at bebyggelsesstrukturen legges slik at denne ikke sperrer/ fører til en økt opplevd grad av privatisering.

Materialet skal omtale og illustrere hvordan tilgang til friluftsområde ivaretas/ gjøres bedre tilgjengelig.

Naturmangfold

Det er krav om at forholdet til naturmangfold skal beskrives. Dette for å opplyse saken, og sikre et tilfredsstillende kunnskapsgrunnlag. Kartlegging etter miljødirektoratets instruks vil være nærliggende. Park kan kontaktes ved utarbeidelse av rapport.

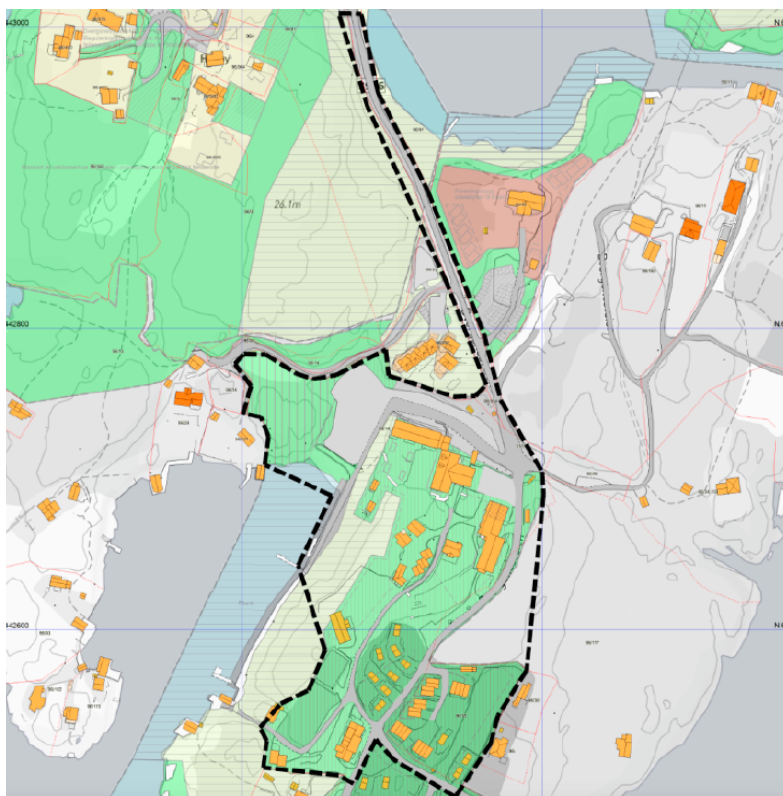
Adkomstvei - Dvergsnesveien

Det er viktig med en trafikk sikker tilkomst til området.

Dvergsnesveien inngår i planavgrensningen, (slik at den møter plan 935). Det er viktig at nok bredde for utvidelse varsles.

Vi ser her for oss at standarden som er etablert langs Børresvågen, bør videreføres. Der dagens vei suppleres med fortau og møtelommer, videreføres frem til campingen. Det kan forventes rekkefølgekrav til opparbeidelse av denne.

Planavgrensning



Foreslått planavgrensning

Foreslått planavgrensning for området viser i tillegg til adkomstvei, beskrevet over, til den delen av feriesenteret der det ønskes utvikling. Dette er en del av gjeldende reguleringsplan 685. Området i nordvest, grøntareal med fornminner og strand kan tas ut av planavgrensning siden det ikke skal skje noe utvikling her.

Trafikkvurdering/ trafikkanalyse

Det skal gjennomføres en trafikkvurdering, som viser økningen av trafikk som følge av økt utbygging.

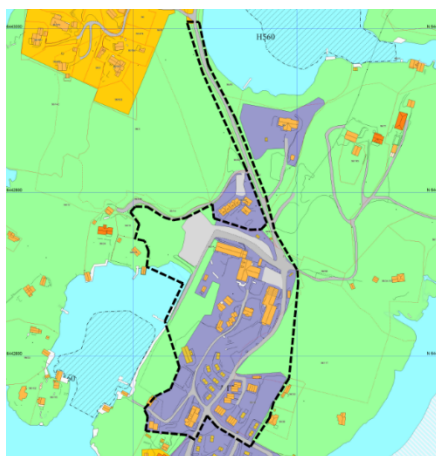
Parkering

Behov for økt parkering vil måtte vurderes i planprosessen. Det ble opplyst på møte at det er i dag et problem at dagens parkeringsplass ble benyttet som langtidsparkering av folk som ikke er tilknyttet feriesenteret, og at det vurderes tidsregulering/ parkeringsavgift. Dette bestemmes ikke i en reguleringsplan, men vil ha indirekte virkning på reelt parkeringsbehov.

	Tilrettelegging for handikapparkering må vises. Størrelse, og behov for parkering må belyses for alle funksjoner, og hvordan disse ev. kan sambrukes. Det er viktig med gode løsninger for sykkelparkering, og at disse vises på illustrasjonsplan.
Avfallsløsning	Må beskrives som følge av økt utnyttelse. Hytterrenovasjonen vurderes som tilfredsstillende ved at avfallsdunkene fortsatt plasseres utenfor planområdet som i dag.
Overvanns- håndtering/ blågrønne løsninger	<u>Brannvann</u> Dere kan oppgi minste og høyeste kotehøyde på bebyggelsen, og vurdere brannvannsbehovet for deres virksomhet. Dette oversendes til ingeniørvesenet, og de henter ut beregninger fra eksisterende brannvannsnett. <u>Overvann</u> Overvannet må løses internt i planområdet, jf. kommunens overvannsveileder, og det må sikres gode og trygge flomveier til sjø. <u>Avløp</u> Det må oversendes hvor mange sengeplasser feriesenteret har i dagens situasjon og hvor mange det kan bli i fremtiden, for å kunne vurdere kapasiteten på avløp. Dette kan gjøres tidlig i prosessen for å få en oversikt over omfang. Avløpssystemet på Dvergsnes og i Randesund har dårlig kapasitet, og planinitiativet legger opp til en stor økning i størrelse, Det må påregnes at det vil stilles rekkefølgekrav knyttet til oppgradering av avløp eller utjevning. Ingeniørvesenet må komme tilbake til detaljene rundt dette når kommunen har fått en tilbakemelding på hvor omfattende økningen er, og vurdert dette opp mot eksisterende kapasitet.
Utbyggingsavtale og rekkefølgekrav	I utgangspunktet ser en ikke behov for utbyggingsavtale. Eventuelle bidrag i forhold til VA oppgradering o.l. vil kunne endre dette. Det kan forventes rekkefølgekrav for ev. utvidelse av Dvergsnesveien.
Kart	Nyeste grunnkart for området må brukes.
Eiendomsforhold	Forslagsstiller må dokumentere skriftlig at de har tilgang til nødvendig grunn for å gjennomføre planen med tilhørende rekkefølgekrav. Dokumentasjon må følge innsendt planforslag.
Veinavn	Eksisterende veinavn dekker planområdet.
Illustrasjoner	Illustrasjonene skal vise volumer tilpasset terrenget og nabobebyggelse i 3D og snitt. Det skal vises perspektiver fra bakkeplan. Det skal utarbeides en illustrasjonsplan for alle utearealer. Sol- og skyggeanalyser på ulike tidspunkt, for

Konsekvens- utredning - vurdering

vårjevndøgn og midtsommer. Analyser kan beskrives med temakart.



Utklipp av kommuneplan

Det er aktuelt å inkludere en del av bruksnummer 117 i feriesenterets område til bruk for campingplass. Dette arealet ligger øst for adkomstveien i området, og vises på utklipp av kommuneplan over.

Arealet er vist som nåværende grønnstruktur i kommuneplanens arealdel. Det er også spilt inn til arbeidet med ny kommuneplan at det er ønskelig å endre arealbruken for denne parsellen til campingplass.

Dette betyr at planinitiativet ikke er iht. gjeldende kommuneplanens arealdel for dette arealet, og vurderes under mot KU- forskriften. Planinitiativet faller ikke inn under Vedlegg 1, over planer som alltid skal konsekvensutredes.

Planinitiativet faller inn under Vedlegg 2, punkt 12 d, permanente campingplasser. Dette gjelder detaljplaner som skal vurderes nærmere.

& 8 sier at reguleringsplaner for tiltak i vedlegg 2 skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger etter § 10, for miljø og samfunn. Det kreves ikke planprogram.

Vi vurderer at det ikke er vesentlige virkninger for miljø eller samfunn iht. §10, og det stilles ikke krav til konsekvensanalyse.

Men vi mener at omdisponeringen av det konkrete arealet skal belyses særskilt. Dette gjelder for temaene friluftsinnteresser, og naturmangfold iht. §10.

Det vises til ny veileder for konsekvensutredninger juni 2021:

<https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/veileder-om-konsekvensutredning-for-planer-etter-plan-og-bygningsloven/id2864622/>

Utredninger

Det er listet opp temaer som skal utredes i planinitiativet. Vi er enige i at det jobbes videre med disse temaene.

Det vises også til:

- Kulturminnevernregistreringen
- Strøksanalysen
- Grønnstrukturutredningen
- Forurensa masser (Kartløsning på nett)
- Naturmangfold (GisLine)
- Flom-/ rasfare ([NVE kartveileder](#), [NVE atlas](#), [kvikkleirerapport for Kristiansand](#) og kommuneplanen)

Byggesak

Det er gitt godkjenning i byggesak 21/02642 med hensikt om å få erstattet 2 hytter. Disse etableres som vist på utsnitt av gjeldende reguleringsplan under.



Samarbeid og medvirkning

Barn- og unges representant mener at beskrivelse av medvirkning i planinitiativet ser tilfredsstillende ut, når det gjelder medvirkning med elevråd ved skolene i nærområdene. Barn- og unges representant påpeker at temaene barnetråkk og vurdering av trafiksikkerhet er viktig. Da med tanke adkomstveien til området.

I tillegg kan dette suppleres med medvirkning for brukere av friluftsområde. Dette kan f.eks. være VEL – foreninger og barnehager. Det ble avtalt at forslagstiller lager en plan for medvirkning med relevante parter, som diskuteres med plan og bygg.

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

I forbindelse med plan for VA og overvann vil det være nødvendig med et samarbeid mellom forslagstiller og ingeniørvesenet.

Fagkyndighet

Kommunens vurderer at kravet til fagkyndighet i plan- og bygningsloven § 12-3 fjerde ledd er oppfylt.

Fremdrift

Framdriftsplanen i planprogrammet kan oppdateres, siden det allerede nå foreligger forsinkelser.

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.

Med hilsen

Frode Solheim
Arkitekt

Eirik Heddeland Martens
Leder/virksomhetsleder
Venke Moe
Leder/virksomhetsleder

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Mottakere:
SPISS ARKITEKTUR & PLAN AS
KRISTIANSAND FERIESENTER EIENDOM

OVERORDNA PLAN OG STYRINGSVERKTØY

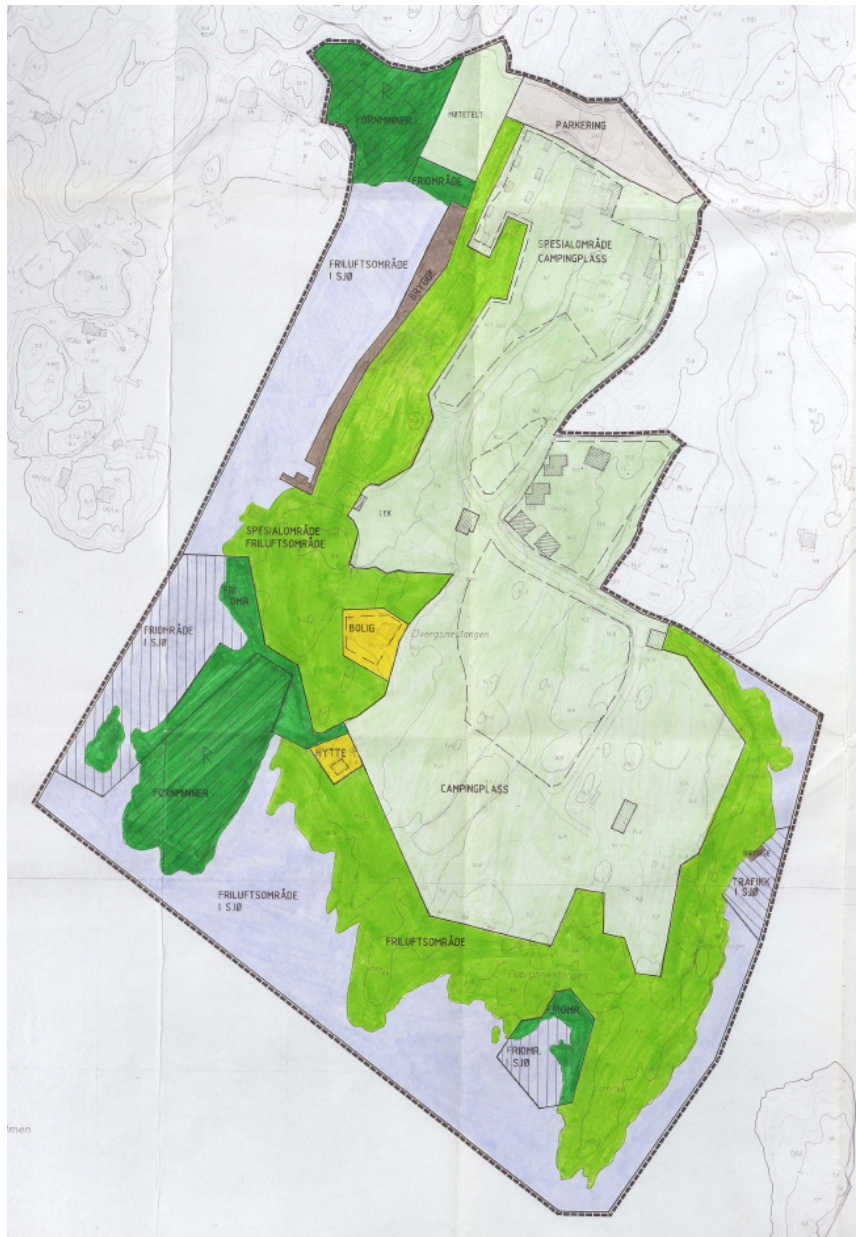
**Kommuneplanens
arealdel 2011 –
2022 og
Kommuneplanens
samfunnsdel og
overordnet
arealstrategi 2020
- 2030**

Det vises til avsnittet Konsekvensutredning – vurdering for beskrivelse av avvik.

Kommuneplanens samfunnsdel tre satsingsområder er førende for planarbeidet.

- Attraktiv og miljøvennlig
- Inkluderende og mangfoldig
- Skapende og kompetent

**Reguleringsplan for
Dvergsnestangen,
plan 685, datert
27.11.1996**



Gjeldende reguleringsplan.

Innenfor planen er det regulert til ulike formål som framgår av plankart over.

Kommunale føringer

Samferdelsanlegg 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 (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)

Veileder, barn og unge i plan og byggesak, (2020)

Om barn og planlegging, rundskriv T-2/08

Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen (T-1520, 2012)

Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, (T-1442, 2016)

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.

Adresseliste må bestilles fra plan og bygg.

Oppstartsvarsel sendes til
post.byutvikling@kristiansand.kommune.no

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-, bygg- og oppmålingsetatens krav til detaljreguleringsplaner, se internett: www.kristiansand.kommune.no – teknisk og eiendom – Reguleringsplaner – [Skal du utarbeide en detaljregulering?](#) eller kortadressen kristiansand.kommune.no/detaljregulering

Plangebyr

Det må betales gebyr for behandling av reguleringssaker i samsvar med en hver 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:
Kristiansand Feriesenter Eiendom
Dvergsnesveien 571
4639 Kristiansand
Orgnr 859 049 192
kristin@kristiansandferiesenter.no

<mailto:faktura@oksoyeiendom.no>

Emne: Tillegg til oppstartsmøtereferat - Detaljregulering Kristiansand feriesenter - Geotekniske forhold og forurensing i grunn
Dato: onsdag 24. november 2021 13:46:52 sentraleuropeisk normaltid
Fra: Frode Solheim
Til: Svein Erik Bjorvand
Kopi: Eirik Heddeland Martens
Vedlegg: image001.jpg, image002.png, image003.jpg, image004.png, image005.jpg

Hei, her er to temaer som ikke er kommet med i oppstartsmøtereferatet. Derfor kan denne eposten ligge som et vedlegg til varslingen, som et tillegg til oppstartsmøtereferatet.

Geoteknikk

Planområdet er avmerket med marin leire, og det kan være fare for kvikkleireskred.

Her er link til NVEs kartløsning: <https://nve.maps.arcgis.com/apps/MapSeries/index.html?appid=66271d2e94014aff80fc065a18ad1f50>

Dette må vurderes i arbeidet med reguleringsplanen, av geotekniker, og vi må varsle NVE ved oppstart. I varselet kan det komme fram at det avmerket marin leire i området. Slik at NVE er oppmerksom på forholdet.

Sulfid

«Planområdet ligger i et område hvor det er mistanke om sulfidholdig berggrunn. Dersom det skal sprenges må det avklares om tiltak i området kan medføre sur avrenning. Hvis det er tilfelle skal det utarbeides en tiltaksplan for håndtering av sulfidholdig grunn jamfør den regionale veilederen:

Retningslinjer for tiltak i områder med syredannende gneis.

Med hilsen

Frode Solheim

Arkitekt | Plan og bygg, Plan

Mobil.: (+47) 482 95 411 | Sentralbord (+47) 38 07 50 00

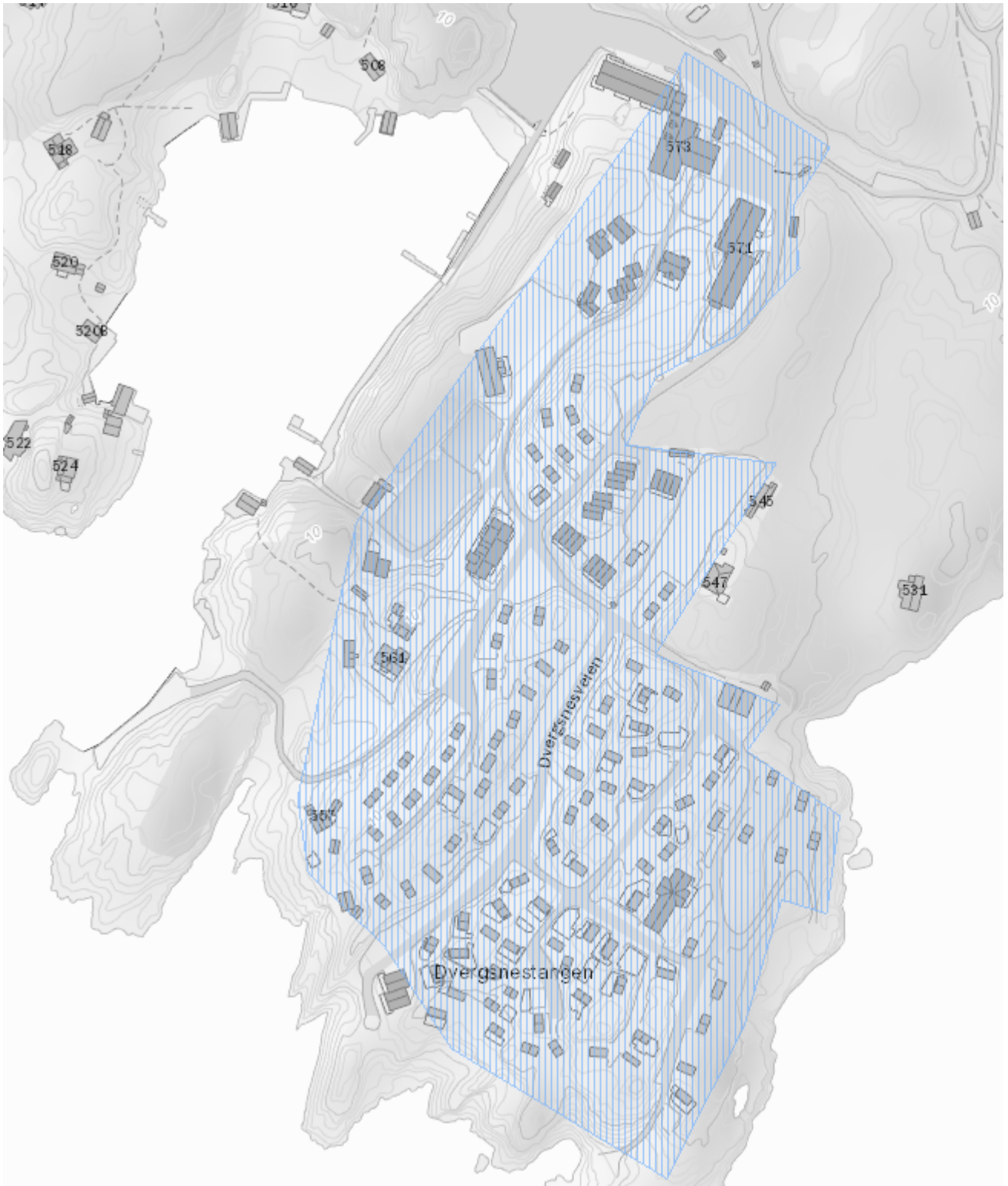
E-post: post.byutvikling@kristiansand.kommune.no

Postadresse: Kristiansand kommune, Postboks 4, 4685 Nodeland

Besøksadresse: Rådhusgata 18, Kristiansand



Kristiansand
kommune



Fra: Svein Erik Bjorvand <seb@spissark.no>

Sendt: mandag 22. november 2021 16:02

Til: Frode Solheim <Frode.Solheim@kristiansand.kommune.no>

Emne: Dvergsnestangen regulering

Skal jeg bare benytte standard varslingsliste til varselet, eller vil du sende over en liste over naboer og offentlige etater og organisasjoner som skal ha varsel?

Med vennlig hilsen

Svein Erik Bjorvand

SPISS Arkitektur & Plan AS
Postboks 151
4662 Kristiansand S
Sentralbord: 41778000 Direkte: 99729080
www.spissark.no



Fra: Frode Solheim <Frode.Solheim@kristiansand.kommune.no>
Dato: fredag, 12. november 2021 kl. 11:55
Til: Svein Erik Bjorvand <seb@spissark.no>
Kopi: Åsmund Åmdal <Asmund.Amdal@kristiansand.kommune.no>
Emne: VS: Sender e-post: 1. Forslag til endrede bestemmelser, sist datert 11.11.2021

Hei, her er bestemmelser fra Åros. Se § 2.6

Denne har ikke vært på høring, og jeg stusser litt på ordlyden i denne. Men sender den mest over som en påminning.

Bestemmelsen må gjennom en kvalitetssikring her.

Med hilsen

Frode Solheim
Arkitekt | Plan og bygg, Plan

Mobil.: (+47) 482 95 411 | Sentralbord (+47) 38 07 50 00
E-post: post.byutvikling@kristiansand.kommune.no
Postadresse: Kristiansand kommune, Postboks 4, 4685 Nodeland
Besøksadresse: Rådhusgata 18, Kristiansand



Fra: Åsmund Åmdal <Asmund.Amdal@kristiansand.kommune.no>
Sendt: fredag 12. november 2021 11:49
Til: Frode Solheim <Frode.Solheim@kristiansand.kommune.no>
Emne: Sender e-post: 1. Forslag til endrede bestemmelser, sist datert 11.11.2021