



1630 Detaljreguleringen Lauvåsen felt B7, B8 og F1 - referat oppstartsmøte

Plannummer: 1630
Saksnummer plan&build: PLAN-22/02796
Saksnummer p360 online: 20022031170
Møtedato: 10.11.23
Saksbehandler: Ellinor Borgi
Sidemannskontrollør: Åsmund Åmdal
Byggesaksbehandler: Lene Sørensen

MØTEDELTAKERE

Forslagsstiller Randesund Tomteutvikling AS; Syvert Raustøl
Konsulent Asplan Viak, Arendal; Johan Nyland
Fra kommunen Plan og bygg: Ellinor Borgi og Eirik Heddeland Martens

REFERAT SENDES

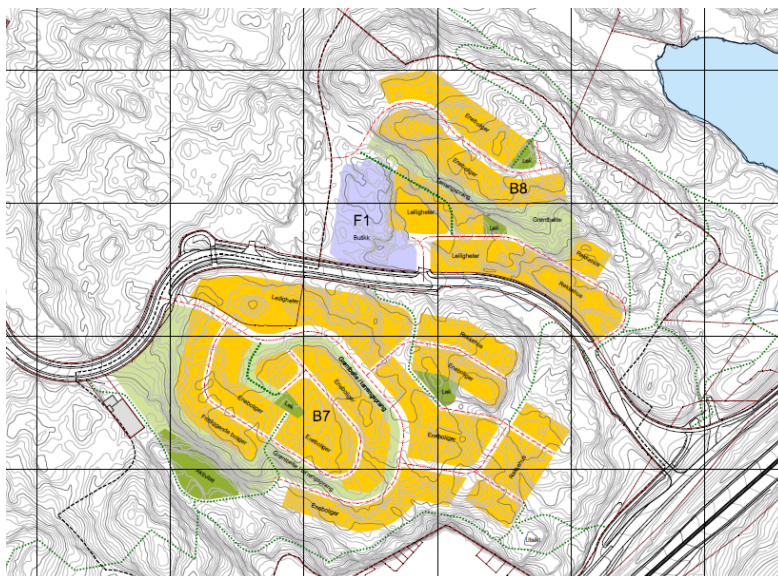
Møtedeltakere
Samarbeidsgruppas medlemmer og sektorkontakter
By- og stedsutviklings ledergruppe
Planleder
[Agder fylkeskommune](#)
[Avfall Sør](#)

FORSLAGSSTILLERS BESKRIVELSE AV PLANIDÉEN

Planideen Forslagsstiller ønsker å gjennomføre detaljregulering for delfeltene B7, B8 og F1 i reguleringsplan for Lauvåsen. Det er krav om bebyggelsesplaner, derfor startes det opp detaljregulering. Etter avklaring med plan og bygg og samarbeidsgruppa er det gitt aksept for å flytte delfeltet F1 fra B7-siden til B8-siden.

Forslagstiller foreslår

- en blanding av enebolig, rekkehus og leiligheter, til sammen 160 + 80 boenheter.
- Delfeltet for F1 har et maksimalkrav på 1500 m² BRA, og foreslås benyttet til forretning (dagligvare).



Figur 1: Skisse til planinitiativet datert 23.10.23.

TILBAKEMELDING OG FØRINGER FOR PLANARBEIDET

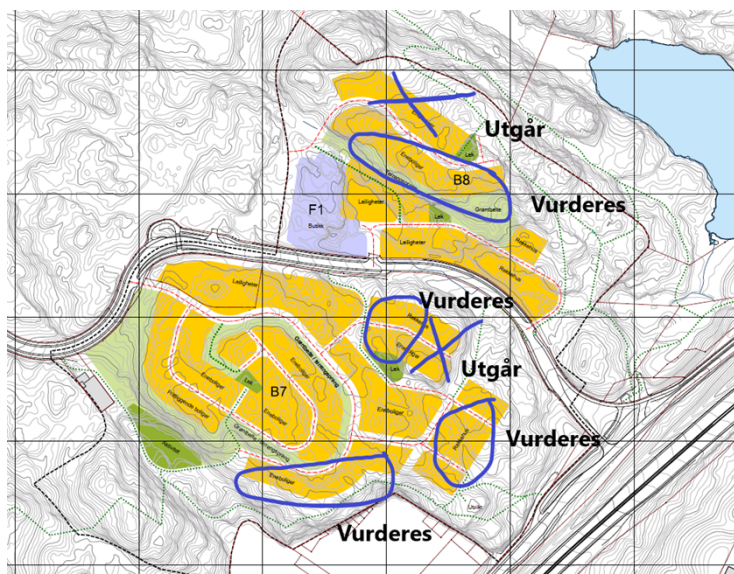
Hovedgrep

Plan og bygg er positive til at det startes opp utvikling av disse delfeltene. Det er også positivt at dette kommer nå når kommunen har startet utvikling av skolen.

Det har vært dialog knyttet til utvikling av forretningen og type boliger. Plan og bygg mener dette er et bedre konsept mht. boligtyper nå enn tidligere, men det kommer fortsatt til å bli stilt krav om en analyse av boligbehovet i planarbeidet. Vi er positive til å øke utnyttelsen for å ivareta en bredde i boligtypologien.

Når det gjelder utvidelsen av B8 ut i regulert offentlig friområde, som også er opparbeidet med turløype aksepteres ikke dette. De resterende eneboligene øverst i feltet er også utfordrende mht. terreng og landskap, men kan vurderes.

I område B7 anbefales det at kollen i nordøst bevares. Å tilrettelegge for noe inntil kollen kan vurderes. Eneboliger og rekkehus ut mot E18 og næringsområde må vurderes nøye mht. eksponering og støy.



Landskaps-tilpasning

Tilpassing til tilgrensende terreng vil være viktig i videre prosess. Gode snitt og høydesatte illustrasjoner – 3D-modell – vil være en viktig del av planforslaget. Vi mener det er fornuftig å arbeide med underetasje for å redusere terrenginngrep. Vi forutsetter at en landskapsanalyse ligger til grunn for planarbeidet.

Grønnstruktur

Det vil fokuseres på gode forbindelser mellom bomiljøene og de omliggende friområdene og sti- og tursystemet. Friområdene og turløypene skal som hovedregel forbli urørte.

Enkelte justeringer av overganger kan vurderes, men terrengendringer skal som hovedregel tas innenfor avsatte byggeområdet. Vi minner om krav til snarvei gjennom F7 i gjeldende regulering.

Bruk og funksjoner

Forretningsområdet må få en utforming som er utadrettet, og kan svært gjerne kombineres med møteplassfunksjoner. Plassering på nordsiden av Lauvåsen hovedvei er fornuftig, sett i lys av utviklingen som kommer i nærområdet. Arealet skal ha en lokalsenterfunksjon og det må derfor være åpnet for at offentlige funksjoner kan etablere seg, selv om dette ikke er aktuelt pr. i dag.

Støy

Særlig den sørøstlige delen av B7 er utsatt for støy. Det er støy fra E18 og muligens anlegg i Sørlandsparken som må undersøkes og det er viktig at støyutredningen ivaretar sumstøyvurdering.

Naturmangfold

Det er gjennomført NiN-kartlegging, ny kartlegging anses ikke som nødvendig.

Etter kartleggingen er det gjennomført hogst i B7 som gjør at forekomsten av kystfuruskog er borte. I delfelt B8 er det dokumentert en gammel eik og det er to myrer som foreslås benyttet til utbygging. Myrene er delvis preget av inngrep. Planforslaget må vise konsekvenser av inngrep i disse naturforekomsten og avbøte tiltak.

Klimaregnskap

Siden dette er et naturområde med både skog og myr må det lages et klimaregnskap for utbyggingen.

Planområdet

Plangrensen ved oppstart endres slik at den går:

- midtlinje vei i Lauvåsen hovedvei og Gullvingeveien for å sikre mulighet til å endre plassering av adkomst.
- Tar med nok areal i B5 for å ivareta innregulering av høydebasseng.

I utgangspunktet skal regulerte grøntarealer ikke røres, men vi aksepterer at de er en del av avgrensingen i oppstartsvarselet, så kan grensen heller trekkes tilbake i løpet av prosessen.

Forslagstiller tar stilling til hvor mye av B8 som det er realistisk at kan planlegges nå, og dermed inngå i oppstartsvarslingen.

Møteplasser/ lekeplasser

Ny [Landskapsnorm](#) anbefales benyttet. Utgangspunktet er to møteplasser og en lokalpark i delfelt B7 og gamle F1, og en møteplass og en lokalpark i delfelt B8. Å kombinere møteplass og lokalpark er vi positive til.

Foreslått lokalpark i kløfta nedenfor B7 vurderes som aktuelt, men terrenget må i så fall løftes mer. Denne plasseringen er mest aktuell om den samtidig løser behovet for kvartalslek for B5 og B6.

Mht. plassering, antall og størrelse er det fornuftig med dialog underveis i prosessen.

Tiltaket forutsetter utbygging av følgende anlegg: møteplasser, lokalparker og påkoblinger på omliggende turveier og friområder, jf. bestemmelse til delfelt F7 i gjeldende regulering.

Vei og andre kommunaltekniske anlegg

Endring av regulerte adkomster fra Lauvåsen hovedvei kan vurderes. Kommunens veinormal må følges og x-kryss anbefales ikke. Foreslått innkjøring fra Gullvingeveien er ikke avklart i gjeldende regulering, i og med at det også skal løses avkjørsel til skolen langs denne strekningen er ikke dette uproblematisk.

VA-anlegg planlegges slik at pumpestasjon(er) unngås. Etablert høydebasseng reguleres inn med 3 meter rundt bygget foruten mot vest hvor det legges inn 5 meter – det vil være litt inn i B5.

Overordnede tekniske planer for vei, VA og overvann og flom må følge planforslaget.

Tiltaket forutsetter utbygging av følgende tekniske anlegg: Kommunal VA og vei internt i delfeltene, med oppkobling til etablert hovedstruktur.

Avfallsløsning

I denne planen vil det stilles krav til nedgravdløsning for boenhetene, jf. [Avfallsteknisk norm](#). For forretningsarealet kan annen løsning vurderes. 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**

Overvann skal håndteres lokalt, jf. kommunens overvannsveileder. Bebyggelse og utearealer skal utformes med blågrønne løsninger som bidrar til fordrøyning av overflatevann. Dere utfordres på å lage fellesløsninger og å bruke naturen og terrenget for å håndtere overvannet.

Konkret må overvannet ikke slippes med direkte avrenning ned i Timenesbekken, og det er også strenge krav til håndtering av overvann mot Vesvann, jf. tema under. Forslagstiller har allerede etablert tiltak i forbindelse med Timenesbekken og er klar over problematikken.

**Vannmiljø/
vannforekomst**

Deler av planområdet er innenfor nedslagsfeltet til Vesvann, som er kommunens reservekilde for drikkevann. Det stilles krav til at planforslaget dokumenterer en forsvarlig håndtering av overvann og flomveier under anleggsfasen og i drift. Hamrevann har samme problemstilling og deres erfaringer/løsninger er aktuelle å forhøre seg om.

Planforslaget må også vurdere vannforeskriften § 12 mht. Ravnåstjønnene, Vesvann og Timenesbekken. Vi minner om at planområdet ligg i kanten av vernet vassdrag Tovdalsvassdraget.

**Mulige/sannsynlige
rekkefølgekrav**

Krav til godkjente landskaps(utomhus)- og tekniske planer og opparbeidelse av:

- Kommunalt vei, vann og avløp.
- Møteplasser og lokalparker, delfelt F7.
- Stier- og turveier og overganger til omliggende friområder.

Støyskjerming, om dette viser seg at vil være nødvendig.

Krav til håndtering av overvann.

På grunn av utfordrende skolekapasitet foreslås det å legge inn et tidsbegrenset rekkefølgekrav. Mht. planoppstart av felt O1 vil vi vurdere nødvendigheten av rekkefølgekravet ved 1. gangs behandlingen:

- Før juni 2025 kan det ikke gis igangsettingstillatelse til nye boliger, hvis ikke skole i O1 er sikret gjennomført.

**Materialbruk -
klimaavtrykk**

Det vil stilles disse krav til bruk av tre som fasadekledning og i bærende konstruksjoner. Dersom det ikke gjennomføres, må det begrunnes godt i lys av de alternative materialenes klimaavtrykk.

Det må også vurderes om takflater som ikke brukes til uteopphold skal utføres med materiale som bidrar med fordrøyning av regnvann eller energitiltak.

Byggesak

Det er ikke aktuelt å ha parallelle prosesser i denne plansaken.

Skole og barnehage

I 2022 gjorde bystyret et vedtak om skolestruktur og nybygging – på grunnlag av sprengt kapasitet og fremtidig utbyggingsreserve. Dette medfører at det skal bygges ny barneskole på Brattbakken og ny ungdomsskole med idrettshall

for Tveit og Hånes på Lauvåsen. Ungdomsskolen er undre planlegging og forventes ferdig til skolestart 2026. Jf. også under punktet mulige rekkefølgekrav.

Det er også arealer i offentlig eie til en fremtidig barnehage, men plasseringen og tidsforløp er foreløpig uavklart.

For å håndtere midlertidig kapasitet på barnetrinnet vil Vigevoll tas i bruk midlertidig når ungdomsskolen er fullført. Barneskoler vil da være lokalisert Brattbakken, Vigevoll og Heståsen

Det er en offentlig og flere private-/familiebarnehager i området Hånes og Timenes.

Kunnskapsgrunnlag

Grønnstrukturutredningen

- Hoveddelen av arealet ligger som 2. prioritet grøntområde. Gjeldende reguleringsplaner er vedtatt etter dette. Det er mange sti/tur/hindre-løyper i og rundt planområdet.

Økologiske grunnkart

- NIN 2019 kartlegging enkelt forekomster i Naturbasen, jf. over.

NVE kartveileder, NVE atlas, kvikkleirerapport for Kristiansand og kommuneplanen

- Det er enkelte mindre flater med aktsomhetskart for skred i bratt terreng. Vær oppmerksom på dette i den videre planleggingen. Kan dette utløse sikringstiltak eller behov for å finne andre veier for overvann/flom.
- Arealet ligger i kanten av vernet vassdrag, Tovdalsvassdraget.

Kjente støykilder

- E18, Sørelandsparken, Lauvåsen hovedvei, jf. over.

Kommunens temakart

- Lokalekulturminner – registrert gammel driftsvei ved Ravnåsstjønnene i offentlig friområde, deler av denne er i bruk som sti/turvei/hinderløype.
- Noe gul sone for luftforurensing

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

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

Det må etableres nye veinavn. Regulant må foreslå navn, og oppfordres til å ta kontakt med historielag, velforeninger etc. slik at evt. lokale stedsnavn kan vurderes.

Boligprogram og utbyggingsavtale

Det foreligger en hoved utbyggingsavtale for Lauvåsen som må oppfylles. Behov for tillegg spesielt for denne detaljreguleringen vil vurderes underveis i planprosessen.

Illustrasjoner

Det må leveres en illustrasjonsplan med planforslaget.

Illustrasjonsplanen må komplementeres med illustrasjoner og snitt, og gjerne en 3D-modell for å vise inngrepene – særlig høydevirkning og overganger til terreng. Illustrasjoner må ses fra bakkeplan (ståhøyde).

3D-modell

Det er ønskelig at det leveres 3D-modell som viser planforslaget i en enkel 3D-modell i IFC-format (andre formater må avklares spesielt) til webapp i ArcGis (benyttes som arbeidsverktøy). Eller i en tilsvarende innsynsløsning fra forslagstiller.

Visningsområdet skal omfatte arealene rundt planområdet. Det kan være fornuftig å legge inn høypunkter rundt planområdet f.eks. Moneheia.

Særskilte utredninger

I sammenheng med Vesvann må det dokumenteres om det er problematikk med sulfid i området. Forslagstiller kan dokumentere at de ikke er kjent med sulfid fra tidligere utbygginger i området.

Flom og overvann må utredes, og må også ses i sammenheng med vannforskriften § 12 og forurensning av drikkevannsførekosten.

I sammenheng med utvikling av strukturene må det ligge til grunn en landskapsanalyse, og det må gjennomføres en boligbehovsanalyse.

For støy må det gjøres en utredning etter T-1442, herunder også støy i anleggsfasen. Vær oppmerksom på sumstøy.

I sammenheng med forretningsområdet på over 1000 m² BRA må det utarbeides en mobilitetsplan/vurdering. Denne kan tilpasses planlagte funksjoner i området.

Konsekvens-utredning og planprogram

Arealene er avsatt i gjeldene reguleringsplan. Selv om F1 bytter plassering kan vi ikke se at dette skulle utløse krav om konsekvensutredning, jf. forskriften, for planarbeidet.

Samarbeid og medvirkning

Det anbefales at det tas kontakt med skolene, velforening og idrettslag (Lauvåsen IL og Tveit IL) for å få en oversikt over bruken av arealet. Det er etablert mange fine turløyper i området. Hva kan dette prosjektet bidra med?

Kontakt med utbyggere av Hamrevann og skoletomten O1 kan være fornuftig for å høre hva som ble sagt i medvirkningen i deres planer, eller om det er mulig å samarbeide om medvirkning.

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

Fagkyndighet

Forslagstiller og konsulent vurderes som fagkyndig etter plan- og bygningsloven § 12-3 fjerde ledd.

Fremdrift

Forventet tidspunkt for drøfting av hovedgrep: Dialogmøte i januar/februar og mars 2024.

Forventet tidspunkt for innsending av komplett plan: Mai 2024
Forventet tidspunkt for tilbakemelding på mottatt planforslag:
juli 2024.
Forventet tidspunkt for offentlig ettersyn: okt. – nov. 2024
Forventet tidspunkt for sluttbehandling: jan. – feb. 2025

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.

Før oppstart kan varsles må skisse til utvikling justeres mht. B8 og B7 som vist i skisse under *Hovedgrep*. Det må komme tydelig fram i planinitiativet at enkelte av feltene skal vurderes grundigere av hensyn til landskap, friluftsliv og støy.

Ellinor Borgi, 14.11.23
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

Forslag til ny arealdel 2023-2033

Det er ønskelig at detaljregulering følger de bestemmelsen og retningslinjene som følger av forslaget til ny kommuneplanen. Det mest relevante er listet opp under.

Formål: Bebyggelse og anlegg, grønnstruktur, støysone og hensynssone drikkevann.

Bestemmelser:

- § 3 om belysning av ulike tema i den detaljregulering

- § 7 nr. 5 mobilitetsplan (jf. også §20)
- § 9 krav til tekniske løsninger
- § 17 nr. 1 om utearealer
- § 21 parkeringskrav
- § 22 møteplasser, lokalparker
- § 23 støy og luftkvalitet
- § 31 hensynsone drikkevann

Reguleringsplan for ID804 Lauvåsen

Formål: Bolig, forretning og offentlig friområde og offentlig vei
Bestemmelser

- §1c krav om bebyggelsesplan = detaljregulering med innholds krav.
- §2 a og c om utnyttelse og funksjoner.
- §3 krav til funksjon og innhold i friområde
- § 5 rekkefølgekrav, jf. tema over.

Det er også gjort en mindre endring definert med F7 som har krav som virker inn på utbyggingen til B7.

Detaljreguleringen vil gjelde foran deler av denne reguleringsplanen.

Annet planarbeid i området

Detaljregulering av Lauvåsen felt O1.
Endring av reguleringsplan for Sørlandsparken-næringspark, mht. etablering av Motorsportsenteret.

Kommunale føringer

Samferdselsanlegg skal planlegges i henhold til kommunens veinormal.

Offentlig grønnstruktur skal planlegges i henhold til kommunens normaler for utomhusanlegg – denne oppdateres i forbindelse med vedtak av kommuneplanens arealdel.

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).

Aktuelle politiske vedtak

Vedtak fra 2022 om endring i skolestrukturen på Hånes, jf. tema over.

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

Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag (T-1078, 1994)

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 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

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

Gebyr sendes:
Randesund Tomteutvikling AS
Postboks 1008
4687 Kristiansand