



Kristiansand
kommune

COWI AS AVD KRISTIANSAND
Tordenskjolds gate 9
4612 KRISTIANSAND S

Vår ref.:
PLAN-21/03868-10
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
16.05.2022

201209E6 Områderegulering, Ausviga felt B100 - endring av plan - oppstartsmøtereferat 06.05.22

Plannummer: 201209E6
Saksnummer eByggesak: PLAN-21/03868
Saksnummer p360 online: 2021039769
Møtedato: 05.05.2022
Saksbehandler: Joann Rexen Busk
Sidemannskontrollør: Anne Marit Tønnesland
Byggesaksbehandler: Mette Erklev

MØTEDELTAKERE

Forslagsstiller Ausvigheia Eiendom AS - Konsmo Hus v/Nils Andersen,
Ausvigheia Eiendom AS - Solon Eiendom v/Arvid Fredriksen,

Konsulent COWI AS v/ Arild Dahl

Fra kommunen Plan og bygg: Venke Moe, Eirik Heddeland Martens, Joann Rexen Busk

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:
90539663

Telefon
38 07 50 00

Nettadresse
kristiansand.kommune.no

Org. nummer NO985713529

REFERAT SENDES

Møtedeltakere

Samarbeidsgruppas medlemmer og sektorkontakter

By- og stedsutviklings ledergruppe

Planleder

[Agder fylkeskommune](#)

[Avfall Sør](#)

FORSLAGSSTILLERS BESKRIVELSE AV PLANIDÉEN

Planideen

Forslagstiller ønsker å endre deler av Områderegulering for Ausviga. Det foreslås følgende endringer på felt B100:

- *fortette planområdet med tomannsboliger og eneboliger*
- *endre på veiutforming og etablere ny vei*
- *redusere fortau*
- *endre/redusere lekeareal*
- *ta ut regulert energianlegg*

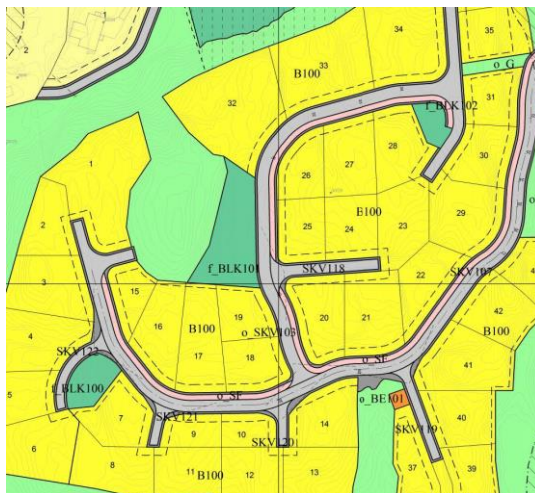


Figure 1 - Gjeldende plan



Figure 2 - Forslag til endret plankart

TILBAKEMELDING OG FØRINGER FOR PLANARBEIDET

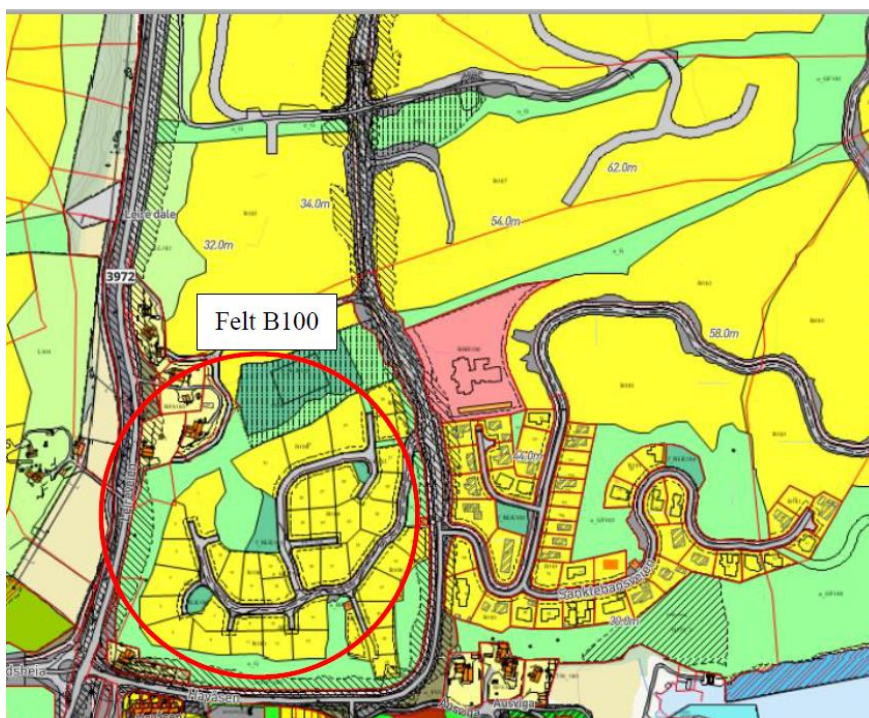
Hovedgrep

Plan og bygg er positive til endring av planen så lenge at endringene det legges opp til er en forbedring av regulerte forhold.

Planområdet

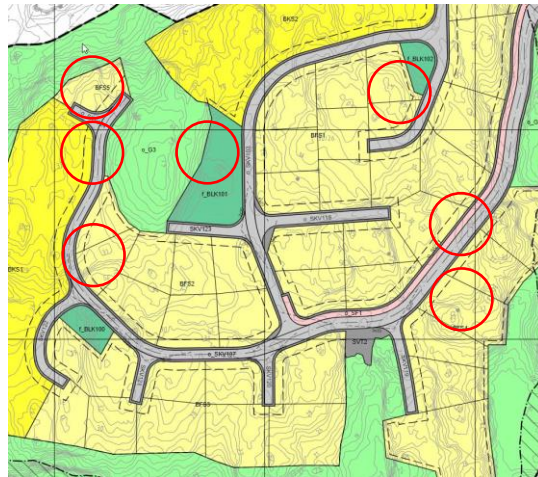
Planområdet er lokalisert syd i området regulert i områdereguleringsplanen for Ausviga med veiene Leireveien i vest og Havåsen mot syd og øst og ligger ca. 5 km sydvest for Søgne sentrum.

Planområdet er regulert og ligger innenfor «Områderegulering for Ausviga».



Bebyggelse

Plan og bygg setter spørsmål ved flere av de foreslått tomtene. Kartet under viser tomter vi mener har særlige utfordringer. Disse framstår enten inneklemt, utfordrende pga. terreng, er vanskelig å bebygge eller reduserer regulert grøntareal.



Figur 1 – Markering av eiendommer som har utfordringer.

Terrenget er utfordrende, og det er viktig at bebyggelsen tilpasses terrenget. Det må gjøres ved at ytterkant av byggetomtene trekkes tilbake, evt. kan enkelte tomter vurderes fjernet. Slik plankartet foreligger nå mener plan og bygg at eneboligtomt i nordvest bør tas ut. I tillegg må byggeområde for eneboligtomt i sørøst trekkes tilbake slik den flukter med tomtene i vest.

Det er ikke inntegnet byggegrense mellom tomtene. Plan og bygg mener det er viktig å sikre siktlinjer mellom bebyggelsen med tanke på utsikt/utsyn for å gi kvalitet til tomtene. Gode solforhold bør også tillegges vekt. Plan og bygg mener utbygger må ta et bevisst valg omkring dette. Det må legges inn byggegrenser som sikrer ovennevnte forhold. Det må sees på atkomst til tomtene og overgangene mellom byggetomtene og regulerte grøntarealer, med tanke på optimalisering av de grønne kvalitetene.

Vi ønsker dere ser på en annen tomteinndeling som innarbeider ovenstående tilbakemeldinger.

Fremtidig busstrasé

Samleveien gjennom områdereguleringen for Ausviga og Leireheia er tenkt som framtidig busstrasé. I vedtatt plan er det lagt inn grønnstruktur mellom tomt 31 og 35, for å kunne etablere en snarvei fra den innerste delen i feltet ned mot samleveien og framtidig busstopp. Plan og bygg er åpne for å se på annen plassering av snarveien men snarveien må opprettholdes.

Grønnstruktur og lekeplasser

Nye veier må plasseres innenfor byggeformål og endringene av planen må ikke gå på bekostning av grøntarealer som er regulert.

Konsekvensene av endringene for grøntarealer og lekearealene må synliggjøres.

Kommunaltekniske anlegg

Fortau

Krevende terreng, utfordringer på vinterstid, og fortetting med flere boenheter tilsier at fortau ikke kan reduseres. For å ivareta trygge gangforbindelser, spesielt for barn og unge, skal regulert fortau i boligfeltet videreføres.

Vei

Det skal lages lengdeprofil og snitt for veiene, slik at en får sett høyder på skjæringer, fyllingsutslag og utforming av atkomst til tomtene.

For tomtene som ligger langs fellesveiene må kjøreatkomsten være fra disse og ikke i fra den offentlige veien. Dette må sikres i bestemmelsene.

o_SKV118 må bli privat slik den er utformet.

Snuhammer i enden av o_SKV103 er ikke korrekt utformet. Generelt må utforming av vei følge kommunal standard. Det vises til «Veinormal for kristiansand kommune».

Gjesteparkering

Det anbefales sterkt at det reguleres inn gjesteparkering med så mange boenheter. Gjesteparkering må redegjøres for i planprosessen.

Avfallsløsning

Avfallsløsning må redegjøres for i planprosessen. Forslagsstiller må ta kontakt med Avfall sør.

Overvannshåndtering/blågrønne løsninger

Overvann skal håndteres lokalt, jf. kommunens overvannsveileder.

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

Mulige/sannsynlige rekkefølgekrav

Rekkefølgekrav i gjeldende plan videreføres.

Byggesak

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

Skole og barnehage

Dette er en endring av gjeldende plan. Skole- og barnehagestruktur ble vurdert i det tidligere i planarbeidet.

Kunnskapsgrunnlag

Området er allerede regulert. Dette er kun en endring av gjeldende plan. Det legges, i hovedsak, opp til en fortetting innenfor allerede regulerte formål. Kunnskapsgrunnlaget er kjent.

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	Det må etableres nye veinavn. Plan og bygg setter forslagstiller i kontakt med veinavnsansvarlig hos kommunen.
Utbyggingsavtale	Kommunen anbefaler at det meldes oppstart av endring av utbyggingsavtale samtidig med varsel om oppstart av planarbeid.
Illustrasjoner	Vi ønsker illustrasjoner av: <ul style="list-style-type: none"> - planlagt bebyggelse/tiltak - sol- og skyggeanalyse - Snitt som viser tiltak i forhold til terreng før og etter <p>Det må vurderes å lage fysisk modell.</p>
3D-modell	Det er ønskelig at det leveres 3D-modell som viser planforslaget i følgende to formater: <ul style="list-style-type: none"> - Komplette 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). <p>Visningsområdet skal omfatte hele området.</p>
Konsekvensutredning og planprogram	Planen utløser ikke krav om konsekvensutredning.
Samarbeid	Kristiansand kommune ønsker et tett samarbeid med forslagsstiller, både på skissenivå før hovedgrep fastsettes, og underveis ved utarbeidelse av planmaterialet.
Medvirkning	Plan og bygg ser ikke behov for medvirkning. Dette er en endring av gjeldende plan hvor det i hovedsak legges opp til en fortetting innenfor allerede regulert boligformål.
Fagkyndighet	Kommunen vurderer at kravet til fagkyndighet i plan- og bygningssloven § 12-3 fjerde ledd er oppfylt.
Fremdrift	Utbygger forventer å sende inn komplett plan i løpet av høsten 2022.
	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 er positive til endring av planen så lenge at endringene det legges opp til er en forbedring av regulerte forhold. Veistruktur og plassering av bebyggelsen må tilpasses terrenget. Endringene må ikke gå på bekostning av bokvalitet, trafiksikkerhet, grønt arealer eller barn og unges interesser.

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

Joann Rexen Busk, 06.05.22
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

Arealstrategi pkt. 1 og pkt. 5 skal legges til grunn i det videre arbeidet med endring av planen:

«Redusere transportbehovet gjennom samordnet bolig, areal og transportplanlegging, med vekt på mobilitet til fots, sykkel og med kollektivtransport»

«Utvikle boområder med varierte boligtyper og strukturer som ivaretar mangfoldet i befolkningen»

Områderegulering for Ausviga

Ny reguleringsplan vil gjelde foran deler av denne planen.

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 (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 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 oppstartsvarelet. 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:
Ausviga Eiendom AS
c/o Solon Eiendom AS
Rådhusgata 14b, 4611 Kristiansand
4611KRISTIANSAND S

Vedlegg:
Adresseliste Ausviga felt B100 - Endring av plan