



Kleplandsveien 473/58 - detaljregulering

Plannummer: 1614
Saksnummer eByggesak: PLAN-20/03181
Saksnummer p360 online: 2020053841
Møtedato: 10.03.22
Saksbehandler: Fredrik Bie Sund
Sidemannskontrollør: Anne Marit Tønnesland
Byggesaksbehandler: Ikke tildelt

MØTEDELTAKERE

Forslagsstiller

Konsulent

Jim Ronny Andersen R L Entreprenør

Fra kommunen

Plan og bygg: Fredrik Bie Sund, Eirik Heddeland Martens og
Venke Moe

Camilla Dunsæd, Kommunedirektør

REFERAT SENDES

Møtedeltakere

Samarbeidsgruppas medlemmer og sektorkontakter

By- og stedsutviklings ledergruppe

Planleder

[Agder fylkeskommune](#)

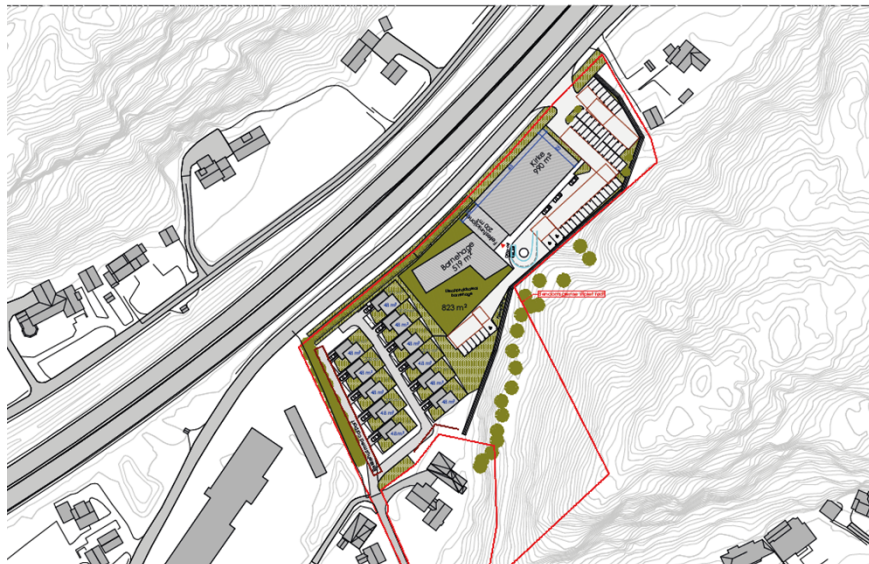
FORSLAGSSTILLERS BESKRIVELSE AV PLANIDÉEN

Planideen

Forslagsstiller ønsker å regulere for

- en ny kirke/forsamlingshus,
- barnehage med tre avdelinger, og tilhørende uteareal
- og et tun med rundt ti rekkehus.

Området er i gjeldende plan regulert til boligformål med meget høy utnyttelse - 17 000 m² BRA, tilsvarende opptil 200 boenheter.



TILBAKEMELDING OG FØRINGER FOR PLANARBEIDET

Hovedgrep

Administrasjonen er positive til planideen og hovedgrepet i grove trekk.

Stedet er egnet for lokalisering av forsamlingshus og ny barnehage for tre avdelinger. Dette er relativt sentralt, med mulighet for god adkomst for mange i nærområdet. De ulike formål er riktig plassert innenfor planområdet. Boligtype, plassering og antall virker å hovedsakelig være gode.

Det har før oppstartsmøtet vært flere innledende diskusjoner som leder fram til planinitiativet.

Vi tror dette konseptet i grove trekk lar seg løse innenfor planområdet. Forslaget vurderes som realistisk og positivt, spesielt sett på bakgrunn av gjeldende plan.

Samtidig må skissene – fra dette tidlige nivået- arbeides videre med. Se på størrelse og kvalitet på barnehagens uteområde. Se på leketilbudet for barn både i ny barnehage og i nye boliger.

All adkomst legges til Kleplandsveien.

Tema...

Planområdet

Planområdet er ikke endelig fastsatt i planinitiativet. Administrasjonen vil at det varsles oppstart for et noe større område enn hva som er vist i siste skisser: hele avgrensningen til gjeldende planer skal tas med. Trekk avgrensning mot øst inntil eksisterende boligeiendom Kleplandsveien 56.

Det pågår et planarbeid like nord for denne planen. Her må dere enes om planavgrensning mellom de to planene ved Kleplandsveien. I planinitiativet er det vist kjøreadkomst over et areal som (er varslet som) del av planen i nord.

Se illustrasjon under:



Formål

Barnehage

Det er behov for flere barnehageplasser. I barnehagebehovplanen for gamle Søgne lå det inne behov for en sentrumsnær barnehage. Vi tror denne beliggenheten i grove trekk er god. Et annet godt grep i planinitiativet er å sambruke deler av nytt forsamlingshus, og å dele arealer for adkomst og parkering. Beliggenhet og sambruk bidrar til en barnehage med en god miljøprofil.

Beliggenheten er flott for foreldres hverdagslogistikk med henting og levering, og god med tanke på barnehagens utflukter og opplegg i nærmiljøet

Samtidig må det gjøres justeringer internt i planområdet for å sikre barnehagen kvaliteter.

Her må det sørges for gode og store nok lekearealer, som har rikelig med sol og ligger skjermet fra støy.

Planinitiativ og presentasjon viser på dette tidlige stadiet for lite lekeareal utendørs for barnehagen. Barnas arealer skal løses på en god måte, og dette skal være godt dokumentert i planprosessen.

En barnehage for tre avdelinger vil som et minimum måtte ha 300 m² areal for barnas lek innendørs, og 1800m² utendørs. I tillegg kommer nødvendig areal for ansatte, administrasjon, adkomst mm.

Dette vil nødvendigvis begrense hva og hvor mye areal som kan avsettes til andre formål i planen. Det gjelder spesielt stille og solrike arealer primært i sør og vest av planområdet.

Vi viser ellers til kunnskapsdepartementets veileder f-4225 for utforming av barnehagens uteareal (lenke under.)

Parkering

En sambruk av P-plasser for forsamlingshus og barnehage er et godt grep. Her må dere i planprosessen omtale hvordan parkeringsbehovet gjennom døgnet er ulik for de to byggene. Vi forventer at de har lite om noe overlapp i tid, og at derfor areal til parkering kan kuttes kraftig.

Vis hvor det er avsatt areal til sykkelparkering under tak.

Grønnstruktur og lekeplasser

Gjeldende plan stiller krav om etablering av sandlek. Det kravet må videreføres. Det må være etablert sandlekeplass før det kan gis tillatelse til nye boliger.

Nærområdet har ingen kvartalslek eller nærmiljøpark. Det var det tidligere heller ikke krav til i gamle Søgne kommune. Det foreligger heller ingen konkrete planer eller er avsatt offentlige arealer.

Kleplandstunet i øst har et større sammenhengende uteareal med lekeelementer, opparbeidede møteplasser og en gjennomgående gangvei øst- vest. Vi ser at det kan være positivt om disse benyttes både av nye barnehagen på utfart, som felles møteplass for nabolaget, og av nye barn i nærområdet. Dette er et tilbud som vil dekke noe av behovet

for lekeareal og møteplasser. Økt bruk av arealene vil være positivt både for barn og unge i nærområdet og for beboerne på Kleplandstunet.

Lekefunksjoner også for større barns lek skal vurderes og omtales i planprosessen, og enkeltfunksjoner må om nødvendig sikres etablert gjennom planbestemmelser, dersom det eksisterende tilbudet, ved Kleplandstunet mm ikke er tilstrekkelig.

Alleen av trær mot helsehuset, med en turvei nord-sør er et flott element som bør innreguleres i planen. (formål turvei-turdrag.)

Vi ønsker også at det etableres noe vegetasjon eller en grønn buffer mot Kleplandsveien. Unngå at hele strekningen langs planområdet blir en sammenhengende tett støyskjerm. Inngrep i natur bør generelt begrenses.

Området vil kunne få mange gode gangforbindelser.

Kirke/forsamlingshus

Vi tror dette vil være et positivt bidrag til området, og at beliggenheten er velegnet.

Her kan man få til en god sambruk av arealer med barnehagen, både for storsal, garderobe, møte- og personalrom, toaletter mm. Det har en sterk profil både for miljø og økonomi.

Gjør en vurdering av hvordan kirkerommet møter omgivelsene utendørs. Veien inn til et forsamlingshus bør ha en fin opparbeiding og fungere som møteplass.

Vis sykkelparkering under tak.

Boligformål:

Gjeldende plan la opp til boligformål, i større leilighets bygg. Vi tror stedet er bedre egnet for noe konsentrert småhusbebyggelse, slik som vist i planinitiativet. Sørg for at nye boliger har både privat oppholdsareal, og noe sammenhengende felles uteoppholdsareal med sandlek. Dette reguleres til felles for beboere, ikke offentlig, med tilfredsstillende solforhold.

Adkomst

All kjøreadkomst må knyttes til Kleplandsveien. For myke trafikanter kan Amerikaveien være ett supplement til adkomst via nytt fortau langs Kleplandsveien. En annen viktig forbindelse det må reguleres for kobling til er gangsti østover mot Tangvall, over Kleplandstunets uteareal i sør.

Kommunaltekniske anlegg

VA skal være tilrettelagt gjennom p-plass til Kleplandstunet, jf. godkjente tekniske planer for den planen. Det er øst for planområdet lagt ferdig til rette vann og avløp dimensjonert for den bruken som ligger i gjeldende plan. Denne ligger klar fremført. Det er derfor ikke behov for noe oppgradering.

Det kreves en samordning av vann og avløp mot naboplanen under arbeid i nordøst.

Her ser vi det ikke som ønskelig med nedgravd løsning for avfall.

Overvanns- håndtering/ blågrønne løsninger

Overvann skal håndteres lokalt, jf. kommunens overvannsveileder.

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

Mulige/sannsynlige rekkefølgekrav

Her må rekkefølgekravene fra gjeldende plan primært videreføres.

Det skal etableres fortau langs Kleplandsveiens sørside, langsmed hele planområdet nordende. Her må arbeidet koordineres med regulant/utbygger for planen som er under arbeid nord for denne, Kleplandsveien 473/33.

Sandlek og lekefunksjoner skal være opparbeidet og etablert, som beskrevet over. Størrelse og utforming tilpasses det antall boliger som det reguleres for.

Ras- og fallsikring ved Solåsens fot, sør i planområdet.

Sannsynlig med krav om at tiltak for å begrense støy – jf. støyberegning- skal være gjennomført, både for barnehage og boliger.

Det skal utarbeides en matjordplan og jorda skal omdisponeres til ny bruk.

I Kommunedelplan for Tangvall ligger det for dette feltet også andre rekkefølgekrav;

Et rekkefølgekrav om at det skal etableres fortau langs Toftelandsveien. Det må avklares hvordan dette kravet skal gjennomføres/håndteres i planprosessen. Det samme gjelder for kravet til etablering av ny kryssløsning på Hølleveien. Dette er avklaringer som primært kommunen selv skal gjøre.

En ny turvei langs Søgneelva vil ikke inngå som rekkefølgekrav – slik det ligger i overordnet plan – da det ble vedtatt i Søgne kommune bystyre at det ikke skal etableres elvesti nå.

Kunnskaps- grunnlag

- Veileder om utforming av barnehagers uteareal: <https://www.regjeringen.no/globalassets/upload/kd/vedlegg/barnehager/veileder/f-4225.pdf>
- [Grønnstrukturutredningen](#)
- Naturmangfold (GisLine)
- [Økologiske grunnkart](#)
- Flom-/ rasfare ([NVE kartveileder](#), [NVE atlas](#), [kvikkleirerapport for Kristiansand](#) og kommuneplanen)
- Kjente støykilder – Gjort nye beregninger ifbm arbeidet med kommuneplan.
- Beregning av luftkvalitet; også her har kommunen gjort nye beregninger med utgangspunkt i fremtidig veisituasjon. Ta kontakt med saksbehandler for detaljer.
- Barnehage- og skolestruktur, trossamfunn, velforeninger mm, se [kommunens temakart](#).

Kart

Nyeste grunnkart for området må brukes.

Eiendomsforhold

Her er det en usikker grense til 473/33 i Solåsen. Her må det rekvireres oppmåling eller avklares med grunneier/regulanter for eiendommen.

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.

Boligprogram og utbyggingsavtale

Gjeldende plan *Nymoen* ligger inne i boligprogrammet med 125 boliger som gjenstår, altså regulert og ikke igangsatt.

Det finnes allerede en utbyggingsavtale for området i dag. Den må avtales at droppes eller erstattes av en ny.

Kommunen anbefaler at det inngås utbyggingsavtale før utbygging innenfor planområdet igangsettes. Dette ble ikke diskutert eller avtalt i møtet.

Illustrasjoner

Vis den bebyggelsen planen maksimalt vil tillate, spesielt vist slik det ser ut øyehøyde. Vis (endret) utsikt fra Solåsen, Kleplandsveien og nærmeste naboer. Ta gjerne med mange fotografier fra planområdet, Solåsen og nabolaget i planbeskrivelsen. Vis gjerne materialbruk, farger mm for bebyggelsen det planlegges for, og hvordan den vil fremstå fra gate/bakkeplan.

Lag sol- og skyggestudie.

Lag temakart som viser trygg skolevei, og trygg vei til lek og andre fritidstilbud.

Lag temakart som viser hvordan planområdet kobler seg på eksisterende turvei nett, stier og gangveier.

3D-modell

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

- 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).

Visningsområdet skal omfatte planområdet og Solåsen.

Særskilte utredninger

Det skal gjøres støyberegninger og utarbeides en støyrapport både for nye boliger og barnehage (etter T-1442).

Geoteknisk vurdering av grunnforhold- området ligger i aktsomhetsområde for kvikkleire.

Risiko og sårbarhet – her må man se på overgangen til Solåsen i og bak planområdet. Noe er tenkt som terrengskjæringer og noe som mulig opparbeiding til lekeareal i og ved foten av åsen. Da må fare for steinsprang, masser, fallfare med mer vurderes av fagkyndige.

Det skal gjøres en geoteknisk vurdering og evt rapport med anbefalte sikringstiltak.

Matjord skal vurderes og omtales i planprosessen. Dokumenter om det går med dyrka eller dyrkbar jord. Redegjør for kvalitet på matjord og samfunnsnyttene ved ny bruk og omdisponering av jorda. Her skal det lages en matjordplan og stilles krav om faktisk ny bruk og omdisponering.

Beskrivelse av spesielle løsninger for å redusere energiforbruk/tilrettelegge for fornybar energiproduksjon.

Luftforurensning må redegjøres for i rapport ihht T-1520.

Konsekvens- utredning og planprogram

Planinitiativet vurderes å verken ha et omfang eller innhold som utløser krav om konsekvensutredning, slik det er formulert i forskrift om konsekvensutredningers paragraf 6 og § 8.

Her planlegges det for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennnyttige formål, men med et bruksareal langt under 15 000 m². Den oppfyller dermed ikke kravet i § 6, for tiltak som alltid skal konsekvensutredes. Andelen boligformål er ikke i strid med gjeldende eller overordnet plan. Dette er heller ikke endringer av tiltak nevnt i vedlegg I og vedlegg II som vurderes å kunne få vesentlige virkninger.

Planen vurderes å ikke utløse krav om konsekvensutredning.

Samarbeid og medvirkning

Medvirkning: Det er viktig at det herfra sørges for god medvirkning videre i planprosessen. Vi har utarbeidet ny veileder for medvirkning i plansaker. Se kommunens nettsider.

Området har få naboer tett inntil seg, men er likevel en del av manges nærområde. Kleplandsveien er skolevei, og gjennomgangsvei til og fra Tangvall for jobb, reise, venner og fritid. Da er det spesielt viktig at aktuelle naboer, barnehager og elevråd informeres allerede nå, og gis mulighet til å sette seg inn i planene. Ny barnehage kan være aktuell for mange i nærområdet.

Inviter menighet eller andre tilknyttet forsamlingshuset til medvirkning og infomøter.

Inviter gjerne til vandring langs området med naboer i nærområdet og kontaktpersoner ved skole/barnehage. Her vil vi fra plan og bygg også delta.

Opplegg for medvirkning avtales med saksbehandler. Rapporter fra medvirkning skal ligge ved planmaterialet ved innsendelse.

Vi ser ikke behov for behandling i regionalt planforum.

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 er oppfylt.

Fremdrift

Fremdrift ble ikke avtalt i møtet.

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.

Hovedgrep vurderes som ønskelig og realistisk, og lokaliseringen er god for disse funksjonene.

Samtidig må konseptet bearbeides videre. Se på størrelse og kvalitet på barnehagens uteområde. Se på leketilbudet for barn både i ny barnehage og i nye boliger. Funn etter undersøkelser av støy, luftforurensing grunnforhold mm forventes å legge en del føringer for planens innhold.

På den bakgrunn samtykker kommunen til å gjennomføre varsling og kunngjøring av planoppstart, jf. pbl § 12-8, 3. ledd. Forslagsstiller kan ikke varsle oppstart av planarbeid.

Fredrik Bie Sund, 10.03.22

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

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

Kommuneplanens samfunnsdel og overordnet arealstrategi 2020 – 2030

Tre satsingsområder:

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

Kommune(del)plan for Søgne, sist datert 05.11.19

Regulert til boligformål - fremtidig.
Nordlig ende regulert til næringsformål, inntil eks. bolig i
plangrense.

Kommunedelplan for Tangvall

Regulert til boligformål B14.
Nordlig ende regulert til kombinert bebyggelse og anlegg.

Reguleringsplan for Nymoen

Formål: bolig – blokkbebyggelse mm.

Bestemmelser:

I BBB3 og BBB4 tillates høy utnyttelse:

BBB3: 2000 m² BYA / 9000 m² BRA

BBB4: 1600 m² / 8000 m² BRA

Se rekkefølgekravene § 4.2.2, 4.2.3 og 4.2.4

Ny reguleringsplan vil gjelde foran deler av denne
reguleringsplanen, min. felt BBB3 og 4.

Annet planarbeid i området

Pågående detaljregulering for Kleplandsveien 473/33, nordøst for
denne. Har ikke ennå mottatt komplett planforslag.

Kontakt saksbehandler for kontaktinfo mm.

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.

Det vil bli stilt krav om godkjente tekniske planer (vei, vann og
avløp)

Aktuelle politiske vedtak

Nasjonale føringer	Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging (2019)
	Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014)
	Ny nasjonal jordvernstrategi (2021)
	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 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](http://www.kristiansand.kommune.no/detaljregulering) eller kortadressen kristiansand.kommune.no/detaljregulering

Plangebyr

Det må betales gebyr for behandling av reguleringssaker 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:

Forslagsstiller ettersender navn og adresse til riktig firma/kontakt.