



Mosby lokalsenter - detaljregulering

Plannummer: 1627
Saksnummer eByggesak: PLAN-22/02031
Saksnummer p360 online: [2022023135](#)
Møtedato: 27.01.2023
Saksbehandler: Ariane Bekk Norstad
Sidemannskontrollør: Elin Aabel Bergland
Byggesaksbehandler: Tildeles ved levering av planforslag

MØTEDELTAKERE

Forslagsstiller Liquid Eiendom AS v/Trond Widar Løyning
Konsulent JoB arkitekter AS v/Tanya Hove og Jørgen Eldøy
Fra kommunen Plan og bygg:
Ariane Bekk Norstad, saksbehandler
Eirik Heddeland Martens, planleder
Venke Moe, plan- og bygningssjef

REFERAT SENDES

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

FORSLAGSSTILLERS BESKRIVELSE AV PLANIDÉEN

Planideen

Forslagsstiller ønsker å etablere et nytt bygg med dagligvare-, butikk-, og kontorlokaler, med tilhørende infrastruktur. Tanken er å styrke senterstrukturen på Mosby ved å samle funksjoner i et mindre lokalsenter, slik at beboere kan få et samlet tilbud i gang- og sykkelavstand. Senteret vil få god tilknytting til eksisterende handels- og tjenestetilbud sør for planområdet (bensinstasjon/Rema 1000/tannlege).

- Foreslått utnyttelsesgrad på ca. 2500 m² BRA (eksklusiv parkering), fordelt på ca. 1700 m² i første etasje for dagligvare og mindre butikker, og ca. 700 m² i andre etasje for eksempelvis kontorer. Foreslått høyde vil være ca. 8,5 meter for bebyggelsen med to etasjer og 5,5 meter for del av bebyggelse med kun en etasje.
- Arealet foreslås omdisponert fra LNF/dyrket mark (ikke i aktiv drift) til bebyggelse og anlegg.
- Eksisterende enebolig innenfor planavgrensningen foreslås revet.
- Det er fra forslagsstillers side ytret ønske om å legge til rette for sambruk/adkomst via dagens innfartsparkering på sørsiden av planlagt tiltak.

Illustrasjonen under er hentet fra planinitiativet.



TILBAKEMELDING OG FØRINGER FOR PLANARBEIDET

Hovedgrep

Området er i gjeldende kommuneplans arealdel avsatt til LNF-formål og er klassifisert som dyrka mark, men er i forslag til ny arealdel omdisponert til bebyggelse og anlegg. Planinitiativet er dermed i tråd med nytt foreslått formål, men er i strid med gjeldende kommuneplans arealdel. Administrasjonen er positive til at en starter utvikling av arealet, og det er sikret politisk forankring for å gå videre med plansaken gjennom vedtak i Formannskapet 07.12.2022 SAK 137/22.

Initiativet bygger opp under og er i tråd med kommuneplanens samfunnsdel og kommunens overordnede arealstrategi. Arealstrategien legger opp til en styrking av senterområder som Mosby gjennom fortetting og transformasjon, samt utvikling av nærtilbud i og nær senterområdet. Dette vil gi innbyggerne

kortere vei og bedre tilgang til daglige tjenester. Videre fortettingspotensial på Mosby er begrenset, og planområdet er dermed et av svært få områder på Mosby som egner seg for etablering av nærtilbud som butikk og andre lokale servicetilbud. Plasseringen rett ved siden av eksisterende funksjoner bygger ytterligere opp om senterstrukturen.

Plan og bygg mener at det i det videre arbeidet vil være viktig å se nærmere på hvilke funksjoner som mangler på Mosby - for å sikre styrking av senterområdet og gode kvaliteter for senteret i seg selv som en møteplass/et samlingspunkt. Videre må det sikres gode overganger til nabobebyggelsen. Utforming og utnyttelse vurderes videre.

I henhold til innspill fra kommunen, nevnt videre i dette referatet, gjenstår det en del vurderinger av planens innhold/funksjoner. Det bør derfor gjøres en avklaring med kommunen om innhold/funksjoner før utarbeiding av selve planforslaget.

Grunnforhold og ras-/skredfare

Mosby er et område med kjente kvikkleireforekomster og foreslått planområde ligger under marin grense. Planavgrensningen berører også et registrert mulig utløsningsområde for områdeskred. Som en del av planarbeidet må grunnforholdene og områdestabilitet utredes.

Området ligger innenfor faresone for ras- og skredfare, med potensiell fare for jord- og flomskred og utløpsområde for snøskred. Med bakgrunn i dette må det gjøres en detaljert skredfareutredning i henhold til byggt teknisk forskrift. Dette må utføres av fagkyndig i tråd med NVEs veiledere. I noen tilfeller vil en kunne avkrefte faren i deler av potensielle fareområder som er identifisert på kommuneplannivå, uten at en gjennomfører nærmere undersøkelser med hjelp av fagkyndige personer. Dette kan skje når en har opplysninger som tilsier at det aktuelle området ikke er fareutsatt. Det må i tilfelle gis ei konkret begrunnelse for dette, som kan etterprøves, i ROS-analysen og planbeskrivelsen.

Det vil være avgjørende å få utredet disse forholdene så tidlig som mulig i planprosessen, for å kunne avgjøre om det er mulig å bebygge det aktuelle arealet og eventuelt hvilke sikringstiltak en må innarbeide i planforslaget.

Utforming, formål og utnyttelsesgrad

Det har blitt diskutert mulighet for etablering av leiligheter i prosjektet, men det er ikke landet på noen anbefaling for eller imot dette. Etablering av boligformål har noen utfordringer innenfor det gjeldende planområdet - spesielt knyttet til sol-/skyggeforhold, økt trafikk, støy, samt krav til uteopphold og lek. Dersom forslagsstiller ønsker å vurdere etablering av boliger, må dette drøftes og avklares med kommunen så fort deres vurderinger foreligger. Det etterspørres også en konkret vurdering av behovet for kontorarbeidsplasser kontra boenheter.

I henhold til retningslinje i regional plan for Kristiansandsregionen skal det bygges med høy grad av utnyttelse dersom dyrka mark omdisponeres. Det må legges stor vekt på arkitektur som er tilpasset omkringliggende omgivelser og bebyggelsesstruktur. En må se på potensialet for oppdeling i flere volumer, i tillegg til at det må stilles krav til utforming av bygningsfasader og materialvalg.

For å ivareta gode kvaliteter slik at området skal fungere som en møteplass for lokalbefolkningen og med gode overganger til nabobebyggelsen må det unngås store asfalterte flater foran bygget, gjennom oppstramming av veg/adkomst og parkeringsareal. Parkeringsarealet bør brytes opp med vegetasjon og ha torgkvaliteter inn mot bebyggelsen. I tillegg bør det legges vekt på imøtekommende fasader.

Parkering og trafiksikkerhet

Parkering skal følge kommunens parkeringsnorm og det bør ses til bestemmelsene i ny kommuneplans arealdel.

All parkering til eventuelle boliger må ivaretas under bakken (i parkeringskjeller, både for bolig- og gjester).

Kommunen presiserer at innfartsparkeringen (park & ride) må ivaretas med minimum samme antall parkeringsplasser som i dag. Det er ikke avklart hvor denne bør plasseres.

Trafiksikkerhet må vurderes i planarbeidet. Planområdet vil være lett tilgjengelig for myke trafikanter fra omkringliggende områder, og eksisterende busstopp vil sikre kollektivdekning. Det er viktig å sikre trygg ferdsel inne på området. Ved eventuell regulering av boliger, må det utarbeides en illustrasjon som følger planforslaget som viser trygg skole- og fritidsaktivitetsvei.

Statens vegvesen er veieier av tilgrensende Rv. 9 og deres krav må ivaretas i videre planarbeid.

Parselhager, dyrka mark og fremmedarter

By- og stedsutviklingsutvalget vedtok ved behandling av reguleringsspørsmålet, i møte 17.11.2022 SAK 211/22, følgende: «I reguleringsarbeidet utredes mulighetene for parselhage på eiendommen». Dette ble videre stadfestet av Formannskapet 07.12.2022 (SAK 137/22).

Denne tilføyelsen til vedtaket har tilknytning til at tiltaket berører dyrket mark, med større registrert funn av fremmedarten parkslirekne. Det er dermed usikkerhet rundt videre bruk og behandling av matjorda. Internt i administrasjonen stilles det spørsmål ved om det er plass til både parselhager og forespeilet virksomhet. En mulighet kan ligge i å benytte takflater til parselhager. Muligheten for parselhager og/eller annen utnyttelse av matjorda blir et sentralt tema i matjordplan og videre planprosess. Det bør avklares tidlig i planprosessen om parselhager er

realiserbart/hensiktsmessig og forholdet må omtales i planbeskrivelsen.

Ettersom tiltaket berører dyrka mark, må det lages matjordplan. Med bakgrunn i innspill fra nåværende grunneier, om at en større andel av matjorda ble fjernet for en del år tilbake, er det viktig at det inngår kartlegging/jordprøvetaking i tilknytning til matjordplanen – for å fastslå hvor stor andel av området som i realiteten består av matjord. I matjordplanen må det også redegjøres for bruk/flytting av jorda (og til hvor), spesielt sett i forhold til at denne inneholder fremmed art med stort spredningspotensiale. Forslagsstiller er ansvarlig for å finne lokaliteter. Matjordplanen skal godkjennes av parkvesenet i kommunen.

Det må også utarbeides en tiltaksplan for håndtering av fremmede arter, jf. Forskrift om fremmede organismer, § 18 nr. 1 og Naturmangfoldloven. Plan og bygg bemerker at det er viktig å se matjordplan og tiltaksplan for fremmede arter i sammenheng – ettersom jord infisert av fremmedarter kan påvirke videre bruk. Tiltaksplanen skal også inneholde en overvåkningsplan etter gjennomført fjerning. Veileder M982 Sweco 2018 og NINA Rapport 1432 skal legges til grunn ved bekjempelse. Fjerning av vegetasjon (markdekke, busker og trær) er ikke tillatt før det foreligger registrering av fremmede arter innenfor planområdet. Det er også sentralt å synliggjøre konsekvens av registrerte fremmedarter i kapittelet om anleggsfasen i planbeskrivelsen.

Det stilles også krav om en forenklet naturmangfoldkartlegging innenfor planområdet. Dette kan skje som en forenklet registrering av vegetasjon innenfor planområdet, som en del av det påkrevde registrerings-/kartleggingsarbeidet som skjer i forbindelse med utarbeidningen av tiltaksplanen for fremmede arter.

Matjordplan og tiltaksplan for fremmede arter må følge planforslaget.

På eiendom med gnr/bnr 28/23, bakenfor dyrka mark, er det en del produktiv skog med økonomisk verdi. Det må avklares hvordan grunneier skal ha tilgang til dette området dersom jordet bygges ut. Redegjørelse for dette må fremgå av planbeskrivelsen.

Forurensning

Foreslått planavgrensning går delvis inn i registrert lokalitet med mistanke om forurenset grunn, i tilknytning til bensinstasjonen helt sør i planområdet.

Dersom det skal gjøres terrenginngrep innenfor aktsomhetsområdet, skal tiltakshaver sørge for at det blir utført undersøkelser for å få klarlagt omfanget og betydningen av eventuell forurensning i grunnen, jf. forurensingsforskriften kapittel 2. Det må lages tiltaksplan dersom undersøkelsene viser at det er forurenset grunn. Krav om tiltaksplan ved forurenset

grunn skal følges opp i planen. Tiltaksplan skal godkjennes av miljøvernenheten i kommunen.

Støy

Det må redegjøres for om tiltaket gir økt trafikk som medfører økt støy.

Planområdet grenser til Rv. 9/Setesdalsveien. Deler av planområdet ligger i gul og rød støysone (se forslag til ny kommuneplans arealdel). Det må lages en støyfaglig utredning dersom det legges opp til støyfølsom bebyggelse. Det vises til Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2016).

Det er også viktig å synliggjøre støy i anleggsfasen i planbeskrivelsen.

Vi bemerker at dersom det er behov for støyskjermingstiltak, bør dette ikke oppføres som støyskjerm mot vei, men med andre avbøtende tiltak.

Klima og miljø

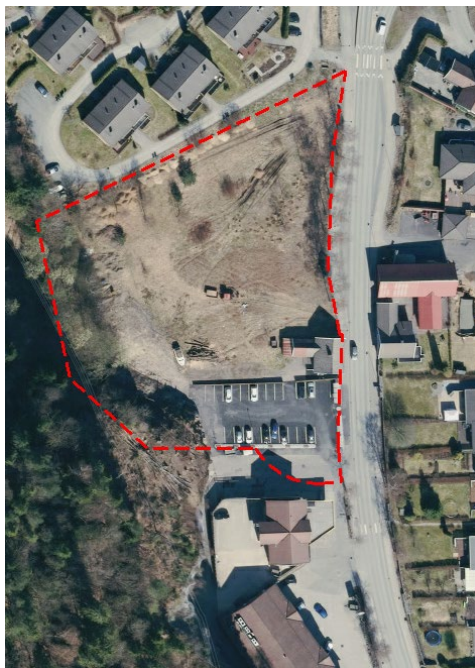
Konsekvenser for klima og miljø, klimatilpasning, samt avbøtende og kompensierende tiltak, må beskrives og vurderes grundig i planbeskrivelsen.

Dersom reguleringsplanforslag leveres inn etter ny kommuneplans arealdel er vedtatt, stilles det krav om klimagassberegning som en del av redegjørelsen for planens klimakonsekvenser.

Planområdet

Planområdet ligger på Mosby i Kristiansand, og grenser til Setesdalsveien (Rv. 9) i øst, boligområdet med adresse Leirdalen i nord, og eksisterende forretningsområde med bensinstasjon og butikk i sør. Foreslått planområde berører følgende gårds- og bruksnummer; Gnr. 28, bnr. 23/75/80/179, samt gnr. 201 bnr. 21.

Planområdet må reduseres noe mot øst, slik at en kan sy planen søm-i-søm med reguleringsplanen for *RV 39 / RV 405 MOSBY* (planID 721). Kommunen oversender ny planavgrensning i SOSI-format. Figur under viser nytt forslag til planavgrensning.



Grønnstruktur/lekeplasser/møteplasser

Mosby er definert som et lokalsenter og vil ha en verdi som møteplass. Utforming av utearealer vil være viktig.

Dersom det legges opp til boliger på arealet, må møteplass opparbeides og utformes i henhold til kommunens normal for utomhusanlegg og i tråd med føringene i forslag til ny kommuneplans arealdel.

Det ligger en eksisterende sandlekeplass i boligfeltet nord for planområdet. Denne er eid av Wergelandstunet borettslag. Ved etablering av boligformål kan det bli aktuelt å kontakte disse for å vurdere en avtale om videre utbedring av denne lekeplassen (kommer an på dagens innhold sett opp mot kommunens krav).

Kommunaltekniske anlegg

Ingeniørvesenet har følgende tilbakemeldinger:

- Brannvannkapasitet må vurderes (behovet må beskrives) og omsøkes. Søknaden sendes til VA-avdelingen v/ Mustafa Dumpor for kapasitetsberegning.
- Overordnet VA-plan og overvannsnotat skal sendes inn sammen med planforslaget. Det går per i dag ikke VA-nett som må hensyntas gjennom selve planområdet. Påkoblingspunkt for vann- og avløp må avklares med ingeniørvesenet.

Avfall må håndteres iht. [avfallsteknisk norm](#). Hvilken avfallsløsning som kreves kommer an på hvilke formål man lander på i videre planprosess. Næringsavfall må håndteres på ordinær måte og det vil stilles krav til bestemmelser om at det ikke tillates utendørs lagring.

Forslagsstiller må i prosessen ta initiativ til et møte der vurdering av løsning og plassering av renovasjon diskuteres. Forslagsstiller, Avfall Sør, Ingeniørvesenet og Plan og bygg (saksbehandler) deltar på møtet.

Ved innlevering av planforslaget må det følge med en rammeplan for VA. Kommunale normaler gjelder. Det vil til gjennomføring bli stilt krav om godkjente tekniske planer (vei, vann, avløp), samt utomhusplan og opparbeidelse i henhold til disse. Planene skal vise tilpasning til eksisterende nett og veier samt eventuelle behov for nyanlegg/omlegginger.

Overvanns- håndtering/ blågrønne løsninger

Tomten er krevende å bebygge, ettersom det er store utfordringer vedrørende overvann i området

- Det må utarbeides en overvannsrapport/overvannsnotat som viser håndtering av overvann frem til nærmeste resipient/vassdrag.
- Det er ikke kapasitet til å slippe på overvann på kommunale ledninger i området. Overvann må derfor håndteres på egen tomt/lokalt, jf. kommunens [overvannsveileder](#).
- Bebyggelse og utearealer skal utformes med blågrønne løsninger som bidrar til fordrøyning av overflatevann. Det bør vurderes permeable dekker.

Materialbruk - klimaavtrykk

Normalt skal det stilles krav om:

- bruk av tre som fasadekledning og i bærende konstruksjoner
- at alle takflater som ikke brukes til uteopphold skal utføres med materiale som bidrar med fordrøyning av regnvann eller energiltak.

Dersom det ikke gjennomføres, må det begrunnes godt i lys av materialenes klimaavtrykk.

Byggesak

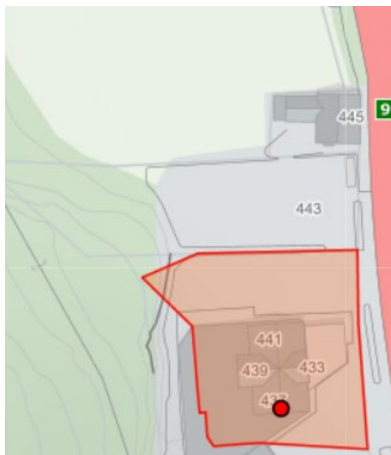
Det anses ikke som aktuelt med felles behandling av plan- og byggesak etter plan- og bygningsloven § 12-15. Byggesaksavdelingen vil bli involvert i planprosessen.

Skole og barnehage

Planforslaget omhandler foreløpig ikke boligformål. Kapasitet på skole og barnehage anses imidlertid å være tilstrekkelig. Nærmeste barneskole (1-7. trinn) og barnehage ligger på Mosby oppvekstsenter. Dersom det legges til rette for boligformål innenfor planområdet må det dokumenteres trafiksikker skolevei til skolen i planbeskrivelsen, primært på illustrasjon.

Kunnskaps- grunnlag

- Forurensa masser (Kommunens temakart):
Foreslått planavgrensning går delvis inn i registrert lokalitet for forurenset grunn, i tilknytning til bensinstasjonen helt sør i planområdet.



- Økologiske grunnkart:
Registrerte større funn av fremmed art – Parkslirekne.
- Kulturminneregistrering:
Det foreligger ingen registrerte kulturminner innenfor planområdet.
- Flom-/ rasfare ([NVE kartveileder](#), [NVE atlas](#), [kvikkleirerapport for Kristiansand](#) og [kommuneplanen](#)):
Planområdet berøres av faresone for skred- og rasfare, med potensiell fare for jord- og flomskred og utløpsområde for snøskred. Planområdet ligger også under marin grense og har mulighet for sammenhengende forekomst av marin leire. Videre er deler av planområdet (mot nord) registrert med middels faregrad for kvikkleire (utløsningsområde).
- Kjente støykilder:
Området er støyutsatt. Rv. 9 grenser til planområdet.

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.

Det skal så tidlig som mulig tas kontakt med Analyse- og eiendomsutvikling i kommunen for å inngå opsjonsavtale (også for tiltak) knyttet til kommunal eiendom.

Behov for eventuell sammenføring av eiendommer eller oppheving av eiendomsgrenser avklares i videre planprosess.

Veinavn

Eksisterende veinavn dekker planområdet.

Utbyggingsavtale

Kommunen anbefaler at det inngås utbyggingsavtale som en parallell prosess med reguleringsplanen. Utbyggingsavtalen kan varsles samtidig som det varsles oppstart av planarbeidet.

Illustrasjoner

Konseptet og planarbeidet må illustreres. Følgende problemstillinger må vises og vurderes gjennom illustrasjoner:

- Illustrasjonsplan som viser utforming av utearealer og ivaretar overgangen til tilgrensende arealer (se kommunens hjemmeside for mer informasjon)
- Illustrasjoner (opprikk, snitt og perspektiv fra bakkeplan) som viser planlagt bebyggelse i sammenheng med nabobebyggelsen og vei
- Sol- og skyggeanalyse

Dersom det legges til rette for boligformål:

- Oversikt over tilgjengelige areal for uteopphold
- Temakart trygg skole- og fritidsaktivitetsvei

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 terreng i bakkant, og nærmeste bebyggelse i nord og sør.

Særskilte utredninger

Det stilles krav om faglig kompetanse, bruk av anerkjent metodikk og innleggelse av data i eventuelle offentlige databaser.

- Geoteknisk utredning
Planområdet ligger under marin grense. Det må utarbeides en geoteknisk rapport som dokumenterer grunnforhold og områdestabilitet, iht. NVE's veileder 1/2019, inkludert uavhengig kontroll. Registrering i NADAG.
- Skredfaglig utredning
Planområdet berøres av hensynssone for ras- og skredfare. Det må utføres [skredfareutredning](#), jf. byggtknisk forskrift (TEK17 § 7-3) med tilhørende [veiledning](#) og [NVEs retningslinjer "Flaum- og skredfare i arealplanar"](#).
- Overvannsrapport/-notat med synliggjøring av flomveier frem til resipient/nærmeste vassdrag.
- Matjordplan
- Tiltaksplan for fremmede arter
- Forenklet naturmangfoldkartlegging (vegetasjon). Dette bør gjøres i forbindelse med kartlegging til tiltaksplan for fremmede arter.
- Undersøkelse av mulig forurenset grunn, dersom det skal gjøres terrenginngrep innenfor aktsomhetsområdet/registrert lokalitet. Kan medføre krav om tiltaksplan.
- Støyfaglig utredning dersom det legges opp til støyfølsom bebyggelse.
- Mobilitetsplan, jf. kommuneplanens bestemmelser.

Konsekvens- utredning

Planinitiativet er vurdert opp mot forskrift om konsekvensutredninger §§ 6 og 8. Forslagsstiller har vurdert at planen ikke utløser krav om konsekvensutredning etter hverken §§ 6 eller 8. Planinitiativet inneholder ingen konkret redegjørelse for denne vurderingen, så dette følger under:

Planinitiativet faller ikke inn under Vedlegg I. § 8 sier at reguleringsplaner for tiltak i vedlegg II skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, jf. § 10. Kommer planen i konflikt med ett eller flere av kriteriene i § 10, skal det utarbeides konsekvensutredning.

Etter gjennomgang av Vedlegg II vurderes tiltaket å falle inn under punkt 11j, og må dermed vurderes nærmere etter kriteriene i § 10.

11j) Næringsbygg, herunder kjøpesentre som ikke inngår i pkt. 10 b, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennyttige formål.

Ut ifra kriteriene i § 10 (egenskaper ved planen, lokalisering og påvirkning på omgivelser, og egenskaper ved virkninger) kan en ikke se at tiltaket medfører vesentlige virkninger for miljø og samfunn. Følgende forhold har vært spesielt relevante å vurdere nærmere:

d. større omdisponering av områder avsatt til landbruks-, natur- og friluftformål, samt reindrift eller områder som er regulert til landbruk og som er av stor betydning for landbruksvirksomhet

Området har i utgangspunktet en viss betydning som landbruksområde, men har ikke vært i aktiv drift på mange år. Av området som ønskes omregulert er ca. 4,4 dekar definert som dyrket mark/fulldyrket jord og store deler av dette arealet er infisert med fremmedarten parkslirekne - som begrenser bruksområdet til matjorden noe. Det stilles krav om både matjordplan og tiltaksplan for fremmede arter i planprosessen. Det konkrete arealet foreslås omdisponert fra LNF-formål til bebyggelse og anlegg i forslag til ny kommuneplanens arealdel, og inngår dermed i konsekvensutredningen til den planen. Alle utredningskrav som følger av overnevnte konsekvensutredning følges opp i den videre planprosessen. Planideen er i tråd med kommuneplanens samfunnsdel og kommunens overordnede arealstrategi – ved styrking av senterområder gjennom fortetting og transformasjon, samt utvikling av nærtilbud i og nær senterområdet. Arealet ligger ikke i tilknytning til et sammenhengende jordbruksareal og størrelsen på arealet anses ikke å falle inn under kategorien større. I tillegg kan ikke landskapsvirkningen sies å være vesentlig, ettersom arealet ligger inneklemt mellom eksisterende boligbebyggelse og forretningsområde. Omdisponeringen av dyrka mark anses således ikke å utløse behov for KU. Vurdering av omdisponering av dyrka mark er allikevel et sentralt tema som må vurderes nærmere i planbeskrivelsen.

h. risiko for alvorlige ulykker som en følge av naturfarer som ras, skred eller flom.

Arealet berøres av hensynssoner for ras- og skredfare, samt at området ligger under marin grense og delvis berøres av registrert mulig utløsningsområde for kvikkleireskred. Det stilles krav om geoteknisk utredning og vurdering av skredfare tidlig i planprosessen, og resultatet fra disse vurderingene vil være avgjørende for videre regulering. ROS-analyse skal også gjennomføres. Ettersom disse forholdene uansett må utredes og ivaretas på et detaljert nivå i planprosessen, anses dette forholdet ikke å utløse behov for konsekvensutredning.

Plan og bygg vurderer at det ikke er vesentlige virkninger for miljø eller samfunn iht. §10, og det stilles dermed ikke krav til konsekvensanalyse. Plan og bygg mener imidlertid at omdisponeringen av det konkrete arealet skal belyses særskilt. Følgende tema ser vi på som spesielt relevante å utrede:

- Omdisponering av dyrka mark
- Ras-/skredfare og områdestabilitet
- Vurdering av tiltaket opp mot nullscenario

Samarbeid og medvirkning

Aktuelt:

- Ut over den lovbestemte høringen anbefaler plan og bygg at tiltakshaver tidlig etablerer kontakt med naboer og innbyggerne generelt på Mosby, og informerer aktivt om planarbeidet. God informasjon gir større forståelse og forutsigbarhet.
- Medvirkningsopplegg med barn og unge, spesielt knyttet til utforming av møteplass/samlingspunkt innenfor planområdet.
- Det kan bli aktuelt med eget medvirkningsopplegg med kommunens fire råd (eldrerådet, studentrådet, ungdommens bystyre, rådet for funksjonshemmede). Det er etterspurt om og hvordan de ønsker å delta i denne planprosessen, men det er foreløpig ikke mottatt noen tilbakemelding på dette.

Tilbakemeldinger må tas med videre i planarbeidet. Skriv referat fra møtene slik at det er god dokumentasjon for ettertiden.

Forhold knyttet til riksvei må avklares med Statens vegvesen. Tidlig dialog anbefales.

Ved oppstart av planarbeidet er det utbygger som organiserer og gjennomfører medvirkningsprosessen. Det er likevel viktig at både forslagstiller og saksbehandler deltar aktivt gjennom hele medvirkningsforløpet. Hvilke opplegg saksbehandler skal delta på avklares fortløpende underveis.

Kristiansand kommune ønsker et tett samarbeid med forslagstiller, både på skissenivå før hovedgrep fastsettes, og underveis ved utarbeidelse av planmaterialet. Saksbehandler på plan kan kontaktes ved behov for drøfting ol. I forbindelse med plan for VA og overvann, vil det være nødvendig med et samarbeid mellom forslagstiller og ingeniørvesenet. Kontakt saksbehandler for å koordinere dette.

Planen tas ikke opp i regionalt planforum.

Fagkyndighet

Kommunen vurderer konsulent som fagkyndig etter plan- og bygningsloven § 12-3 fjerde ledd. Det stilles videre krav til fagkompetanse på områdene hvor det skal gjøres utredninger.

Fremdrift

Forventet framdriftsplan ble ikke drøftet i møtet.

Forslagstiller er blitt gjort kjent med følgende:

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

Forslagstiller er gjort kjent med at det foreslåtte prosjektet er noe utfordrende mht. grunnforhold og ras-/skredfare, samt overvannshåndtering og håndtering av matjord og fremmedarter. Plan og bygg mener imidlertid dette er problemstillinger det kan arbeides med i det videre planarbeidet, og det er ikke grunnlag for å avvise en oppstart. Plan og bygg er i positive til at det igangsettes reguleringsarbeid for utvikling av lokalsenteret.

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

Ariane Bekk Norstad, 27.01.2023

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

Regionalplan for Kristiansandsregionen 2011 – 2050

Det er interessekonflikt mellom regionplanens mål om at all jordbruksarealer i utgangspunktet ønskes bevart, og kommuneplanens overordnede arealstrategi om styrking av lokalsentre. I retningslinjer for arealutnyttelse henvises det til at det bør tilstrebes høy utnyttelsesgrad ved omdisponering av jordbruksarealer.

Kommuneplanens samfunnsdel og overordnet arealstrategi 2020 – 2030

Tre satsingsområder:

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

Kommuneplanens arealdel 2011 – 2022

Formål: Landbruk-, natur- og friluftsmål (LNF), samt at sørlige deler er avsatt til bebyggelse og anlegg

- Faresone: Ras- og skredfare (potensiell fare for jord- og flomskred og utløpsområde for snøskred)
- Kvikkleire: Middels faregrad i nordligste del av planområdet
- Støysone: Gul sone iht. T-1442

Forslag til kommuneplanens arealdel 2023-2034

Formål: Bebyggelse og anlegg

- Faresone: Ras- og skredfare (potensiell fare for jord- og flomskred og utløpsområde for snøskred)
- Kvikkleire: Middels faregrad i nordligste del av planområdet
- Støysone: Rød og gul sone

Arealet er i hovedsak uregulert, men tangerer følgende reguleringsplaner:

Reguleringsplan for MOSBY, GNR. 28, BNR. 81 M.FL. (REMA) (planID 913)

Formål: Fa2

Bestemmelser:

§ 3 Fellesområder, felles avkjørsel

Felles avkjørsler Fa1 og Fa2 skal opparbeides som vist p planen. Avkjørslene skal være felles for gnr.28, bnr. 81, 160, 166, 179 og 222. Felles avkjørsel Fa2 skal i tillegg være felles for naboeiendommene mot nord, gnr.28, bnr.75, 80 og eventuelle framtidige tillegg til disse.

Ny reguleringsplan vil gjelde foran deler av denne reguleringsplanen.

Reguleringsplan for RV 39 / RV 405 MOSBY (planID 721)

Formål: Annen veigrunn

Ny reguleringsplan vil gjelde foran deler av denne reguleringsplanen.

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).

Aktuelle politiske vedtak

Formannskapet 07.12.2022 SAK 137/22: 1627 Detaljregulering, Mosby lokalsenter - Avklaring av reguleringssspørsmål

Nasjonale føringer

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 oppstartsvareselet.

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

Arbeidet med kommunens nye mal for planbestemmelser er i sluttfasen og det bes om at ny mal benyttes ved utarbeiding av planforslaget.

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:

Org.nr. 925 435 376

Liquid Eiendom AS

Røyknesvegen 88

4715 ØVREBØ