



Referat fra oppstartsmøte

Oftenesheia nord, felt B307 - detaljregulering

Plannummer: 1574
Saksnummer eByggesak: PLAN-20/03122
Saksnummer p360 online: 2020038429
Møtedato: 18.02.2022
Saksbehandler: Anne Marit Tønnesland
Sidemannskontrollør: Ariane Bekk Norstad
Byggesaksbehandler: Mette Erklev

MØTEDELTAKERE

Konsulent Møvik Byggetjenester AS

Fra kommunen Plan og bygg:
Anne Marit Tønnesland, saksbehandler
Marit Svaland, sakshbehandler på plan
Eirik Heddeland Martens, Planleder
Venke Moe, Plan og bygningsjef

REFERAT SENDES

Møtedeltakere
Samarbeidsgruppas medlemmer og sektorkontakter
By- og stedsutviklings ledergruppe
Planleder
Agder fylkeskommune
Avfall Sør

FORSLAGSSTILLERS BESKRIVELSE AV PLANIDÉEN

Planideen Forslagsstiller ønsker å:
- Legge til rette for til sammen 9 boenheter innenfor felt B307. Det er en eksisterende bolig, og ei ubebygde tomt fra felt B1 som inngår i planforslaget.



Fig. 1 - oversiktskart

TILBAKEMELDING OG FØRINGER FOR PLANARBEIDET

Hovedgrep

Planområdet omfatter felt B307 i områderegeringsplanen for Kjellandsheia syd, vedtatt 17.12.2015. Adkomstveien er regulert inn i overordnet plan, på vestsiden av feltet.



Fig. 2 – utsnitt av områdeplanen

Som kartet viser er området kupert, og det lar seg ikke gjøre å etablere en adkomst som vist på kartet uten store terrenginngrep. Kommunen kan ikke tillate slike inngrep på grunn av områdets eksponering mot omgivelsene og mot sjøen. Det gjøres i den forbindelse oppmerksom på at arealer i 100-metersbeltet har et særskilt vern jf. plan og bygningsloven § 1-8. Dette er meddelt forslagsstiller.



Fig. 3 – foreløpig forslag til plankart

Forslagsstiller har med bakgrunn i dette lagt opp til adkomst via GB 431/125, tomt nr. 4 i reguleringsplanen for Oftenes B-1. Løsningen er ikke i tråd med overordnet plan, men likevel en løsning som skal legges til grunn.

Det skal etableres 7 nye boligtomter med totalt 8 nye boenheter i feltet. En eksisterende bolig tas med i planforslaget, slik at totalt antall boenheter blir 9, i tråd med føringene i områdeplanen.

Utnyttelse og utforming

Tomt 3 kan ikke aksepteres slik den er vist. Ny bolig vil kreve store terrenginngrep, og vil bli liggende svært eksponert ut mot sjøen. Boligen må trekkes lenger tilbake/mot syd.

Det er i planinitiativet sagt at det er ønskelig med flatt tak på ny bebyggelse. Det er angitt 1-2 etasjer og møne/ gesimshøyde på 8 meter. Eksisterende bolig som inngår i planen, og boliger i boligområdet sør for planområdet har alle saltak. Det er krav om saltak i reguleringsplanen for feltet i sør, Oftenes B-1. For en best mulig tilpasning til omgivelsene mener plan og bygg at ny bebyggelse skal ha saltak, og ikke flatt tak. Bebyggelsen må legges lavt i terrenget for å unngå unødvendig eksponering. Områdets topografi og nærhet til sjøen krever at terrengarbeid, inkl. sikring, og utforming må vektlegges i planarbeidet.

Det er foreslått en ny lekeplass inne i planområdet. Det er i dag en offentlig lekeplass mindre enn 100 meter i fra planlagte lekeplass. Vi ser ikke behov for å etablere ytterligere en sandlekeplass, og vil i stedet vurdere krav til etablering av nye funksjoner innenfor dagens lekeplass. Ved å ta bort lekeplassen åpner man også opp for å trekke tomt 3 lenger tilbake.

Ny avkjørsel skal som nevnt gå over GB 431/125. Resterende del av tomten mot vest skal benyttes til parkeringsareal og delen mot øst skal innlemmes i GB 431/126, tomt 5 i reguleringsplanen for Oftenes B-1. Planavgrensningen må utvides slik at GB 431/126 blir med i planforslaget. Dette for å unngå at en eiendom ligger inn under to reguleringsplaner.

Planområdet

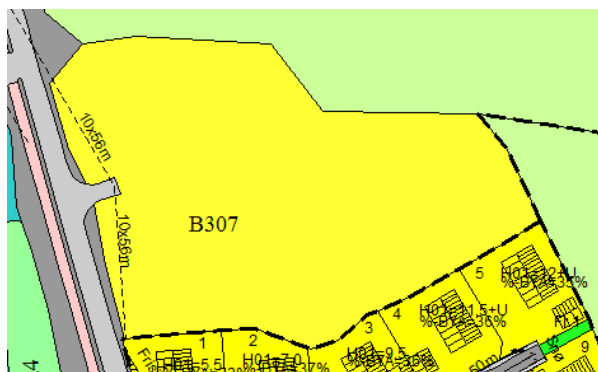


Fig. 4 – planområdet

Grønnstruktur og lekeplasser

Det kan se ut som lekeplassen sør for planområdet er ferdig utbygd, men den er ikke befart. Kommunen ønsker ikke at det etableres ny lekeplass i planområdet, og vil stille krav om

oppgradering av kvaliteten på lekeutstyret, eller tilføring av nye funksjoner i stedet for å etablere en ny lekeplass innenfor planområdet.

Det må vurderes en vegetasjonsskjerm mot jordet i nord-øst.

Det må ikke plasseres sikringsgjerder på offentlig grunn. Med dette menes at det ikke må reguleres inn offentlige grøntområder som må sikres med gjerder.

Med henhold til utbygging/ utbedring av grønnstruktur og lekeplasser utenfor planområdet viser vi til punktet som omhandler rekkefølgekrav.

Kommunaltekniske anlegg

Kommunen er positiv til etablering av avkjørsel som foreslått. Utbygger må avgjøre hvorvidt veien skal være privat eller offentlig. Parkering i felt SPA må ha lik eierstatus.

Veinormalen må legges til grunn.

SPA må avgrenses bedre i forhold til innkjøringen.

Dersom det velges privat vei inn i området, vil også VA bli privat, og visa versa.

Det må bestilles brannvannsvurdering. Dette kan bestilles via kommunens nettsider.

Flomveier og infiltrasjon må beregnes.

Med henhold til utbygging/ utbedring av tekniske anlegg utenfor planområdet (Gjelder både vei og VA) viser vi til punktet som omhandler rekkefølgekrav.

Saken har ikke vært diskutert med Avfall sør, men det er sannsynlig at avfallsløsning vil være dunker på bakken. Dette vil bli avklart i senere høringer.

Overvannshåndtering/ blågrønne løsninger

Flomveier og infiltrasjon må beregnes.

Overvann skal håndteres lokalt, jf. kommunens overvannsveileder.

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

Vannmiljø/ vannforekomst

Vannforskriften § 12 kommer ikke til anvendelse.

Mulige/sannsynlige rekkefølgekrav

Rekkefølgebestemmelser i områdereguleringsplanen for Kjellandsheia syd, vedtatt 17.12.2015 videreføres:

Før utbyggingsområdene B301-B304, B306-B312, o_UND301, f_BHG301 kan utbygges, skal Leireveien (fv.204) utbedres med

standardklasse U-H02 øvrige hovedveger (håndbok N100) fra planens grense ved Uffortjønnebekken og fram til E39. Før det kan gis byggetillatelse til nye boenheter, fritidsboligheter, eller bygg for offentlig eller privat tjenesteyting skal det være etablert nytt kryss på eksisterende E39 med tilhørende veganlegg.

Før det kan gis igangsettingstillatelse til mer enn 50 boenheter innenfor planområdet, skal friområdet o_FO312 være opparbeidet som vist i grønnstrukturplan for Kjellandsheia datert 14.11.2014.

Før det kan gis igangsettingstillatelse til mer enn 300 boenheter innenfor planområdet, skal turstier, friområder, grøntanlegg langs Kjellandsheia og Uffortjønna som vist i denne plan og grønnstrukturplan for Kjellandsheia datert 14.11.2014 være opparbeidet.

Før det kan gis igangsettingstillatelse til mer enn 300 boenheter innenfor plangrensen til kommunedelplan for Kjellandsheia (plan id 20110616-1), skal nærmiljø- anlegg/park o_NM301 være etablert.

Før det kan gis igangsettingstillatelse til mer enn 50 boenheter innenfor B306 til B311 skal kvartalslekeplass o_LEK301 være opparbeidet.

Vi kan opplyse om at det er på gang en kvalitetssikringsprosess av rekkefølgekravet til kryss på E 39 som også kan ha innvirkning på kravet til Leireveien. Inn til videre er det de gjeldende rekkefølgekravene som gjelder.

Som nevnt overfor vil det komme krav om utbedring av eksisterende lekeplass.

Plan og bygg vil i etterkant av møtet innhente ytterligere informasjon i forhold til gjennomføring av de ulike rekkefølgebestemmelsene. Forslagsstiller og regulant vil bli holdt orientert.

Byggesak

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

Skole og barnehage

Det er god kapasitet på skolene. Avstand til skolene fører til at enkelte elever må ta buss til skolen. Standarden på skoleveien langs Leireveien og frem til skolene på Tinntjønn, Lunde og Tangvall er god.

Havåsen barnehage ligger ca. 1.5 km meter nord for planområdet. Ut over dette finnes Søgne barnehage (Læringsverkstedet) i Moneveien, Sjøstjerna barnehage i Sørheia, Torvmoen barnehage med flere, i tilknytning til Tangvall.

Kunnskaps- grunnlag

- Kulturminnevern
Det finnes ingen registrerte kulturminner innenfor planområdet.
- Barns bruk av arealer
Det er ikke kjent hvorvidt området er i bruk av barn og unge i dag. Dette vil fremkomme av medvirkningsprosessene.
- Forurensa masser
Det foreligger ingen registreringer av forurensede masser i området
- Naturmangfold
Det finnes registreringer av nær truede fuglearter i området, herunder fiskemåke, dvergfalk, stær, fiskeørn, tjeld og gråspurv.

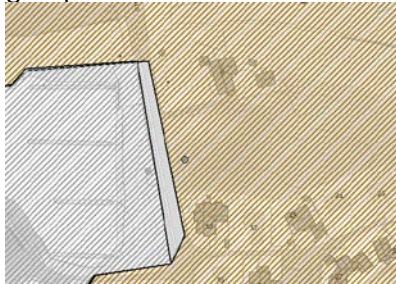


Fig. 5 – Naturmangfold

- Økologiske grunnkart
Det er registrert en sterkt truet art – Karminspinner innenfor planområdet.



Fig. 6 – funnsted, karminspinner

- Området er registrert som produktivt skogsområde, og kystslettelandskap.



Fig. 7 – markert skogsområde

Planområdet ligger i hovedsak over marin grense, men det er i nordligste del av planområdet registrert fare for marin leire.



Berggrunn er registrert som båndgneis.

- Kjente støykilder
Området anses ikke for å være støyutsatt. Det vil kunne registreres noe støy fra biler som kjører på Leireveien.

Kart

Nyeste grunnkart for området må brukes.
Geodata kan konsulteres.

Eiendomsforhold

Av hensyn til planens gjennomføring er det viktig at uklare eiendomsforhold avklares tidlig i planprosessen. Saksbehandler vurderer i samarbeid med geodata om:

- Utbygger bør rekvirere oppmålingsforretning.
- Om sammenføring er nødvendig
- Om oppheving av eiendomsgrenser er nødvendig.

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 er vurdert at eksisterende veinavn, Oftevesheia, dekker planområdet. Dersom det likevel kan bli aktuelt å endre veinavnet, vil dette bli opplyst på et senere tidspunkt.

Boligprogram og utbyggingsavtale

Området inngår i boligprogrammet. Det er ikke inngått utbyggingsavtale for området, og kommunen anbefaler at det inngås utbyggingsavtale før utbygging innenfor planområdet igangsettes.

Kommunen anbefaler at arbeidet med utbyggingsavtale kjøres som en parallell prosess med reguleringsplanen

Illustrasjoner

Det er ønskelig at det utarbeides illustrasjoner over følgende:

- Illustrasjonsplan (bebyggelse, murer, sikringsgjerdet etc.).
- Høyder og volum på planlagt bebyggelse i forhold til omgivelsene.
- Det må foreligge illustrasjoner fra bakkeplan, og av området sett fra sjøen.
- Sol og skyggeanalyser.

- Kommunen ønsker 3D modell av prosjektet til bruk i saksbehandlingen og også i forbindelse med offentlig ettersyn.

3D-modell

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

Enkel 3D-modell levers i IFC 4-format eller IFC 2x3-format. Annet format må eventuelt avtales spesielt.

Komplett 3D-modell leveres i 3ds/.obj/.dxf/.kml/.dae/.fbx/.gdb format.

Kontaktperson i forhold til 3D-modellering er Ilja Palkhanov, tlf. 48 00 98 50 eller e-post Ilya.Palkhanov@kristiansand.kommune.no

Visningsområdet skal omfatte hele området.

Særskilte utredninger

Tema som må utredes i egen fagrapport:

- Overordnet VA plan.
- Overvannshåndtering
- Naturmangfold/biologisk mangfold

Tema som må omtales spesielt i planbeskrivelsen:

- Kartlegging av skolevei og trafikksikkerhet (mobilitetsplan).
- Overvannshåndtering.
- Sol/skygge analyser.
- Støy

Konsekvens-utredning og planprogram

Denne planen er i samsvar med overordnede planer og utløser dermed ikke KU etter forskriftens §§ 6 eller 8.

Samarbeid og medvirkning

Det må legges til rette for god medvirkning i planprosessen, og vi viser til kommunens veileder.

Det må avholdes orienteringsmøte for berørte parter. Det må minimum avholdes et møte ved oppstart av planarbeid og når planen legges ut til offentlig ettersyn. Form på møtene, og om det er behov for flere offentlige møter, må vurderes i planprosessen.

Det må avholdes medvirkningsprosess med elevrådene ved Samfunnet skole, og også med barn, unge og beboere som bor i området, samt velforeningen. Det må kartlegges om det er noen foreninger, skoler og barnehager etc. som bruker området i dag. Det kan bli behov for å kontakte dem.

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.

Det anmodes om at ingeniørvesenet kontaktes tidlig i prosessen i forhold til overordnet VA plan.

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 anses oppfylt.

Fremdrift

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.

Anne Marit Tønnesland, dato 11.03.2022.
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
Kristiansands-
regionen 2011 –
2050***

***Kommuneplanens
samfunnsdel og
overordnet
arealstrategi 2020
– 2030***

- Tre satsingsområder:
- Attraktiv og miljøvennlig
 - Inkluderende og mangfoldig
 - Skapende og kompetent

Kommuneplanen for Søgne, arealdel 2018 – 2030	<p>Formål: Bebyggelse og anlegg, boligbebyggelse</p> <p>Kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer gjelder.</p>
Områdereguleringsplan for Kjellandsheia syd, vedtatt 17.12.2015.	<p>Formål: Bolig</p> <p>Bestemmelser ligger vedlagt.</p> <p>Ny reguleringsplan vil gjelde foran deler av denne reguleringsplanen.</p>
Annet planarbeid i området	<p>Ingen som har innvirkning på dette planarbeidet.</p>
Kommunale føringer	<p>Samferdelsanlegg skal planlegges i henhold til kommunens veinormal.</p> <p>Offentlig grønnstruktur skal planlegges i henhold til kommunens normaler for utomhusanlegg.</p> <p>VA-anlegg skal planlegges i henhold til kommunens VA-norm, herunder kommunens overvannsveileder.</p> <p>Renovasjonsløsning skal planlegges i henhold til kommunens avfallstekniske norm.</p> <p>Det vil bli stilt krav om godkjente tekniske planer (vei, vann, avløp) samt utomhusplan (grønnstruktur).</p>
Nasjonale føringer	<p>Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging (2019)</p> <p>Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014)</p> <p>Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen (2011)</p> <p>Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018)</p> <p>Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (1995)</p> <p>Om barn og planlegging, rundskriv T-2/08</p> <p>Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen (T-1520, 2012)</p> <p>Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, (T-1442, 2021)</p>
Aktuelle lover	<p>Plan- og bygningsloven</p> <p>Naturmangfoldloven (§8-§12)</p>

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 Komplette 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:
Nina Andersen Jaksa
Rådhusveien 53
4640 Søgne