

Referat oppstartsmøte



Kristiansand
kommune

PLANFOLKET AS
Tollbodgata 52
4614 KRISTIANSAND S

Vår ref.:
PLAN-21/03114-12
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
10.06.2022

1623 Detaljregulering, Rona - 61/37, 61/20 og deler av 299/138 - Oppstartsmøtereferat 10.06.22

Plannummer: 1623
Saksnummer eByggesak: PLAN-21/03114
Saksnummer p360 online: 2021032972
Møtedato: 10.06.2022
Saksbehandler: Joann Rexen Busk
Sidemannskontrollør: Elin Aabel Bergland
Byggesaksbehandler: Dalibor Premovic

MØTEDELTAKERE

Forslagsstiller Alf Magne Heggland
Konsulent Endre Balchen og Victoria Nordtveit (PLANFOLKET)
Fra kommunen Plan og bygg: Eirik Heddeland Martens, Venke Moe, Joann Rexen Busk

REFERAT SENDES

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

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

FORSLAGSSTILLERS BESKRIVELSE AV PLANIDÉEN

Planideen

Formålet med planen er å legge til rette for etablering av boligbebyggelse med tilhørende felles og privat uteoppholdsplass, lekeplass, adkomst og annen teknisk infrastruktur. Forslagsstiller ønsker:

- 19 boenheter i form av rekkehus og tomannsboliger, eneboliger kan også være aktuelt
- Bebyggelse med saltak i 2-3 etasjer pluss underetasje
- Legge til rette for at det kan etableres næring i boligenes 1. etasje
- 1 parkeringsplass per boenhet på egen tomt samt felles parkeringsplass
- Etablere sandlekeplass
- To påkoplingspunkter til G/S veg



Utbyggers skisseforslag



Utbyggers skisseforslag

TILBAKEMELDING OG FØRINGER FOR PLANARBEIDET

Hovedgrep

Saken var i by- og stedsutviklingsutvalget 03.03.22. Plan og bygg anbefalte ikke å gå i gang med planlegging av eiendommene, uten å se på helheten i arealet som er avsatt til sentrumsformål kommuneplanen, og frarådet en bit for bit utbygging uten en helhetlig plan.

Plan- og bygningssjefen fremmet følgende innstilling:
By- og stedsutviklingsutvalget avviser planinitiativet for Rona - 61/37, 61/20 og deler av 299/138 datert 03.09.2021, og saksbehandling avsluttes.

Saken ble anket til formannskapet og var til behandling 16.03.22. Formannskapets vedtak:
By- og stedsutviklingsutvalget avviser ikke planinitiativet for Rona - 61/37, 61/20 og deler av 299/138 datert 03.09.2021, og saksbehandling kan fortsette. (12/3)

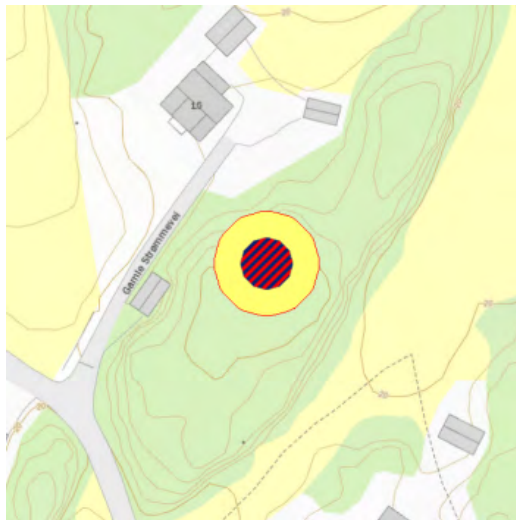
Plan og bygg forholder seg til Formannskapets vedtak og går videre med planinitiativet.

Plannavn

Planavdelingen foreslår plannavn endres til «Detaljregulering for Norheim».

Automatisk fredet kulturminne

Det ble foretatt kulturminneregistrering innenfor planområdet i 2006. Det er et automatisk fredet kulturminne, gravhaug, innenfor planområdet. Det kan ikke gjøres tiltak innenfor dette området. Konsekvensen er at planområdet i stor grad må innsnevres. Planen må vise og innarbeide konklusjonene fra kulturminneregistreringen.



Automatisk fredet kulturminne. Kilde: Riksantikvaren

Matjord



Kilde: Gardskart.no



Kilde: Gardskart.no

Det finnes fulldyrka jord og produktiv skog innenfor planområdet. Det redegjøres for hvordan tiltak innenfor planområdet forholder seg til dette. Det må utarbeides matjordplan.

Planområdet

Planområdet omfatter gnr./bnr. 61/37, 61/20 og deler av 299/138.



Utbygger forslag til planavgrensning.

Grønnstruktur og lekeplasser



Sandlek skal plasseres innenfor planområdet.

Nærmeste kvartalslek ligger over broa mot øst. Denne tilfredsstillende avstandskravene men ikke arealkravene. Det må sees på mulighetene for å utvide denne.

Utbygger må påregne oppgradering/bidrag og utomhusplan til kvartalslekeplass.

Kilde: Kommunens kartløsning

Kommunaltekniske anlegg

Veg

I forbindelse med utbygging på Benestad skal det etableres ny rundkjøring. Når denne er etablert stenges Gamle Strømmevei og vil primært bli benyttet til gang- og sykkelveg mot øst og vest med unntak av kjøring til noen boliger.

Fylkeskommunen har planer om oppgradering av Høvågveien og etablering av gang- og sykkelveg. Det er veldig stor usikkerhet knyttet til når dette skal skje. Planen må beskrive dagens og fremtidig bruk av vegger i området.

Etablering av 19 nye boenheter vil genere mye mer trafikk i forhold til dagens situasjon. Endring av dagens trafikkbilde kan skape konflikt mellom de myke og harde trafikantene. Dette må belyses og det må beskrives hvordan dette løses.

Det må påregnes rekkefølgekrav og bidrag til fortau. Dette vil stå i forhold til utbyggingen.

VA

Foreslått plassering av bebyggelse er uheldig i forhold til spillvann og få selvføll. Det kan ikke etableres kommunal pumpestasjon i området. Dette må løses på egen grunn ved etablering av privat pumpestasjon. Det anbefales at det ved plassering av bebyggelse tas høyde for dette.

Avfallsløsning

Forslagsstiller må i prosessen ta initiativ til et møte der forslag til løsning for avfallshåndtering diskuteres. Forslagsstiller, Avfall Sør, ingeniørvesenet og plan og bygg deltar.

Overvanns- håndtering/ blågrønne løsninger

Overvann skal håndteres lokalt, jf. kommunens overvannsveileder. Overvann må håndteres på eget område, og ledes mot Drangsvann, ikke mot Høvågveien.

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

Mulige/sannsynlige rekkefølgekrav

- Etablering av fortau
- Matjordplan
- Sandlek
- Oppgradering/bidrag og utomhusplan til kvartalslekeplass

Byggesak

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

Skole og barnehage

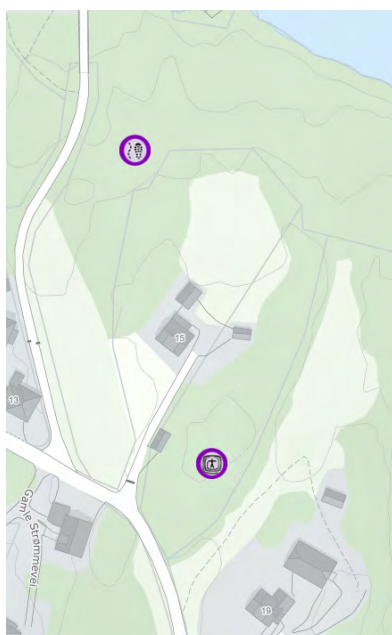
Nærmeste skoler er Oasen skole (kombinert), Strømme skole (Barneskole) og Haumyrheia skole (Ungdomsskole). Det er tilstrekkelig kapasitet på skole.

Det er ikke kapasitet på barnehage i området. Ny privat barnehage skulle etter barnehagebehovsplanen vært etablert på Benestad i 2023. Denne er forsinket.

Kunnskaps- grunnlag

[Kulturminnevernregistreringen](#)





Nordvest for planområdet finnes det rester av en gammel vei/hulvei fra Rona til Drange.

Nord for planområdet finnes automatisk fredet gravminne. Innenfor planområdet finnes automatisk fredet gravhaug og et funnsted.

Grønnstrukturutredningen



Arealene ut mot Drangsvann er grøntområde 1. prioritet.

I ny kommuneplan er det lagt inn forslag til ny kyststi langs Drangsvann.

Kilde: Temakart Kristiansand kommune

Naturmangfold (GisLine)

Deler av planområdet i nordøst er markert som viktig rik edellauvskog (DN Håndbok 13).

Store deler av planområdet er vist som funksjonsområde for arter.





Flom-/ rasfare

Mulig marinleire berører deler av planområdet.



Kilde: NVE

Kart

Nyeste grunnkart for området må brukes.

Eiendomsforhold

Det er skissert tiltak utenfor planområdet. 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 nytt adressenavn (veinavn). Regulant kan foreslå navn, og oppfordres til å ta kontakt med historielag, velforeninger etc. slik at evt. lokale stedsnavn kan vurderes.

Utbyggingsavtale

Kommunen anbefaler at det inngås utbyggingsavtale før utbygging innenfor planområdet igangsettes.

Illustrasjoner

- Overganger til tilstøtende arealer må vises
- Sol- og skyggediagrammer

3D-modell

Det er ønskelig at det leveres 3D-modell som viser planforslaget. Visningsområdet skal omfatte planområdet.

1) En forenklet 3D-modell (bare eksteriør) i IFC-format og 3D PDF. Modellen skal leveres med farger/tekstur og inneholde:

- nye bygningsprosjekter
- terrengform
- drapert ortofoto med reguleringsplaner (med gjennomsiktighet) på terrengform
- omgivelse (buffer) rundt planområde med eksisterende bygg/veg/osv. som viser dagens situasjon

2) En original 3D-modell i .3ds/.obj/.dxf/.kml/.dae/.fbx/.gdb format.

3) Modellen skal være georeferert og riktig skalert:

- X/Y - EPSG:25832 ETRS89/UTM zone 32N
- Z(Høyde) - NN2000

Særskilte utredninger

- Naturmangfold
- Trafikksikkerhetsvurdering

Konsekvensutredning og planprogram

Planen utløser ikke krav om konsekvensutredning.

Samarbeid og medvirkning

Trafikksikkerhet og barnas bruk av arealene må belyses og beskrives. Det må gjennomføres medvirkning med skole og barn i området.

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. Se vedlagte medvirkningsveileder.

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

Fagkyndighet

Kommunen vurderer at kravet til fagkyndighet i plan- og bygningsloven § 12-3 fjerde ledd er oppfylt.

Fremdrift

Forslagsstiller forventer varsel om oppstart i august.

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

Det er et automatisk fredet kulturminne innenfor planområdet. Det kan i utgangpunktet ikke gjøres tiltak innenfor dette området. Forslagsstiller ønsker å ta kontakt med atikvarisk myndighet vedr. dette.

Nye boenheter vil bety en endring av dagens trafikkbilde på Gamle Strømmevei. Trafikksikkerhet må belyses og det må beskrives hvordan dette løses. Det vil bli stil rekkefølgekrav til opparbeidelse av fortau. Dette vil stå i forhold til utbyggingen.

Tiltak utenfor eiendomsgrenser må avklares med eier av grunn.

Kommunen anbefaler oppstart av planarbeid. Planavgrensning utvides frem til gbnr. 61/243 (hvor fortau slutter). Kommunen samtykker til å gjennomføre varsling og kunngjøring av planoppstart, jf. pbl § 12-8, 3. ledd.

Joann Rexen Busk, 10.06.22

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*****Regionalplan for Kristiansands-regionen 2011 – 2050***

Området ved Rona er vist som bydelssenter

Kommuneplanens samfunnsdel og overordnet

Tre satsingsområder:
- Attraktiv og miljøvennlig
- Inkluderende og mangfoldig

arealstrategi 2020 – 2030	- Skapende og kompetent Arealstrategien: Randesund bydelscenter er lokalisert til området Rona-Strømme.
Kommuneplanens arealdel 2011 – 2022	Formål: Senterområde
Annet planarbeid i området	Kommunen ønsker å starte opp områderegulering for hele senterområdet.
Kommunale føringer	<ul style="list-style-type: none"> - 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	Formannskapetets vedtak 16.03.22: <i>By- og stedsutviklingsutvalget avviser ikke planinitiativet for Rona - 61/37, 61/20 og deler av 299/138 datert 03.09.2021, og saksbehandling kan fortsette. (12/3)</i>
Nasjonale føringer	<ul style="list-style-type: none"> - Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging (2019) - Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014) - Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen (2011) - 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) - Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen (T-1520, 2012) - Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, (T-1442, 2021)
Aktuelle lover	<ul style="list-style-type: none"> - 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.

Dersom det er krav om konsekvensutredning, skal normalt forslag til planprogram legges ut til høring samtidig med oppstartsvarselet.

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:
Gamle Strømmevei Tomteutvikling
Rosselandsvegen 6
4647 Brennåsen

Vedlegg:
1623 Detaljregulering, Rona - 61/37, 61/20 og deler av 299/138 -
Oppstartsmøtereferat 10.06.22
Medvirkning i planprosesser
Adresseliste - Melding om oppstart