



1651 Detaljregulering, St Olavs vei 43 - Referat fra oppstartsmøte 23.06.23

Plannummer: 1651
Saksnummer plan&build: 22/02795
Saksnummer p360 online: 2022031122
Møtedato: 23.06.23
Saksbehandler: Mikal Christophersen Haugen
Sidemannskontrollør: Elin Aabel Bergland
Byggesaksbehandler: Linn Johannessen

MØTEDELTAKERE

Forslagsstiller
Konsulent
Fra kommunen

Studentsamskipnaden i Agder: Heming Bentsen
Trollvegg Arkitektstudio: Adi Dukic, Mathias Tvedt
Plan og bygg: Venke Moe (plan- og bygningssjef) Eirik
Heddeland Martens (planleder), Joann Rexen Busk (plan), Mikal
Christophersen Haugen (plan)

REFERAT SENDES

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

FORSLAGSSTILLERS BESKRIVELSE AV PLANIDÉEN

Planideen

Forslagsstiller ønsker å:

- Videreutvikle eksisterende studentboliger på gnr/bnr 152/1303 ved å åpne opp for opptil 86 boenheter, hvorav 50 nye.
- Ny fløy mot vest i tre etasjer.
- Utvidelse og påbygg av en etasje ved dagens bygg mot nord.
- Omgjøre deler av eksisterende parkeringsdekke til studentboligareal ved å utvide bygningen mot nord. Resterende areal skal benyttes til grønt-/uteområde. 16 p-plasser vil forsvinne.
- 13 parkeringsplasser i kjeller leies i dag ut privat, og vil gjøres disponible for studentbeboerne.
- Opprydning av inngangsparti, inkludert avkjørsel og tilrettelegging for sykkelbod/sykkelparkering og avfallsløsning.



Figur 1 - Skisse av ønsket tiltak

TILBAKEMELDING OG FØRINGER FOR PLANARBEIDET

Hovedgrep

Hovedgrep i ny plan er å utvide og bygge på dagens studentboliger i St. Olavs vei 43 for å øke antall boenheter fra 36 til 86.

Plan og bygg er positive til å øke antall studentboliger i området, som ligger nært opptil aksen mellom UIA og sentrum. Dette er i tråd med kommunens overordnede mål om å videreutvikle universitetsbyen og være attraktiv for nye studenter.

Trafikksikkerhet

I planarbeidet er det viktig å vurdere forhold knyttet til trafikksikkerhet. Planområdet ligger i nærhet til flere skoler. Barn og unge bruker passasjen mellom St Olavs vei 43 og 45a som skolevei. Mobilitet/bevegelsesmønster i tilknytning til området må beskrives og løsninger ivaretas i plan.

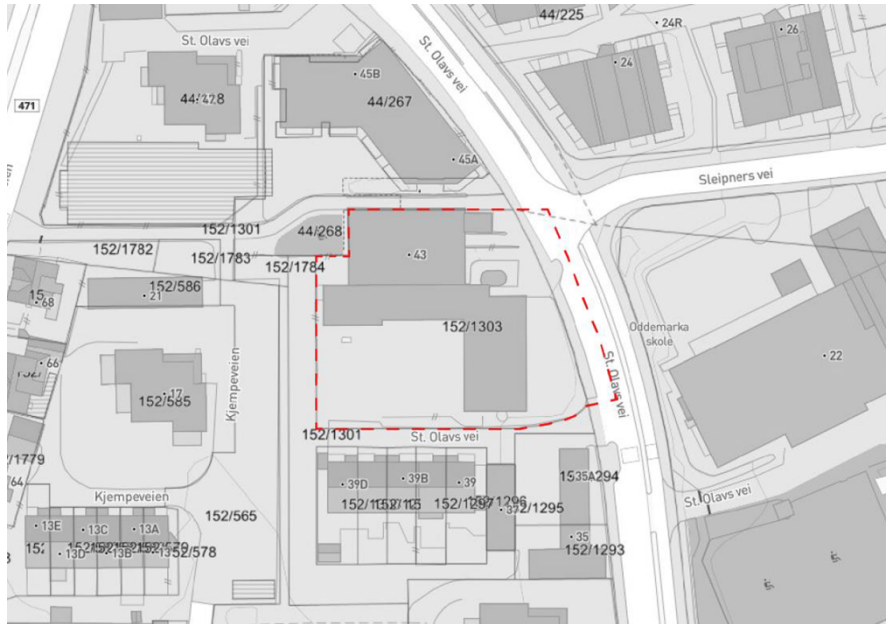
Sol/skygge, avstand til nabobebyggelse

Nabobygg mot nord (St Olavs vei 45) er et relativt nytt leilighetsbygg, der uteområdet henvender seg mot SIAs område. Nybygg må tilpasse seg nabobebyggelsen. Det må legges ved sol/skygge-analyser som viser før/etter-situasjon og påvirkning på omgivelsene.

Uterom, uteoppholdsarealer

Etablering av ny fløy vil redusere utearealet som ligger i sør og ha innvirkning på solforhold. Planforslaget må synliggjøre kvaliteter ved nye/utbedrede uteområder. Arealet som i dag er parkering, må opparbeides med kvalitet som uteopphold. Det må lages arealoversikt over uteområdene.

Planområdet



Planområdet omfatter primært eiendommen gnr./bnr. 152/1303. Plan og bygg mener det vil være tilstrekkelig at ytre plangrense mot St. Olavs vei samsvarer med eiendomsgrensen, tilsvarende dagens reguleringsplan.

Gjeldende reguleringsplan for eiendommen er «Del av Kjempegravene, St Olavsv. 43». Ny reguleringsplan vil erstatte denne. Samtidig med varsel om oppstart varsles opphevelse av gjeldende plan.

Grønnstruktur og lekeplasser

Områdets behov for møteplasser/sandlek må fremgå av planbeskrivelsen. Det vil bli aktuelt å stille krav om oppgradering av eksisterende grønnstruktur i området. Grøntområde sørvest for planområdet er tilrettelagt for eldre brukergrupper og småbarnsfamilier. Planarbeidet bør bidra med tiltak som kan gjøre området mer attraktivt som møteplass også for studentene. En direkte forbindelse mellom studentboligene og grøntområdet vil være viktig.

Kommunaltekniske anlegg

Kapasitet på brannslukke vann må beregnes. Septiktank må påregnes å beholdes til avløpsnett lenger nede er separert. Eksisterende avfallskontainere i området har ikke kapasitet til å håndtere planlagt utbygging. Det må vurderes om det kan suppleres med flere kontainere eller om det må etableres eget avfallspunkt på eiendommen. Utbygger innkaller til møte mellom avfall sør/ingeniørvesenet og plan og bygg for å avklare avfallsløsning for dette prosjektet.

Det bør reguleres 1 m annen veigrunn på innsiden av fortauet ev. settes byggegrense mot vei. Tomtas trafikkareal mot vei må strammes opp og det må sees på en helhetlig løsning/plan for plassering av avfallsløsning, atkomst til nytt uteareal, nedkjøring til p-kjeller og inngangsparti.

Overvannshåndtering/

Det er lite restkapasitet på eksisterende overvannsnett. Det må vises gode løsninger for fordrøyning på egen tomt.

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

- Evt etablering av nytt avfallspunkt
- Opprustning av grønnstruktur

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 kan vurderes felles behandling av plan- og byggesak etter plan- og bygningsloven § 12-15.

Skole og barnehage

I lys av at det planlegges for utvidelse av eksisterende studentboliger er skole- og barnehagekapasitet i området av mindre relevans.

Kunnskapsgrunnlag

Kulturminner

Det er registrert et kulturminne innenfor planområdet. Dette gjelder en båtgrav fra yngre jernalder utgravd i 1961, inkludert funn av diverse andre fortidsminner. Kommunen gjør oppmerksom på at det er meldeplikt ved eventuelle funn av kulturminner iht Kulturminneloven.



Strøksanalysen

Området er sammensatt, men likevel helhetlig.

Bebyggelsesstruktur i området består av blokker, rekkehus og eneboliger. Området er bygget ut etter prinsippet høy/lav, med 9 etasjes høyblokker og to etasjes rekkehus. Bygningene ligger med jevne innbyrdes avstander i et mønster som er repetert

gjennom området. Den nyere bebyggelsen mot St. Olavs vei har en annen struktur og typologi enn den eldre bebyggelsen langs Østerveien. Terrenget er flatt.

Naturmangfold

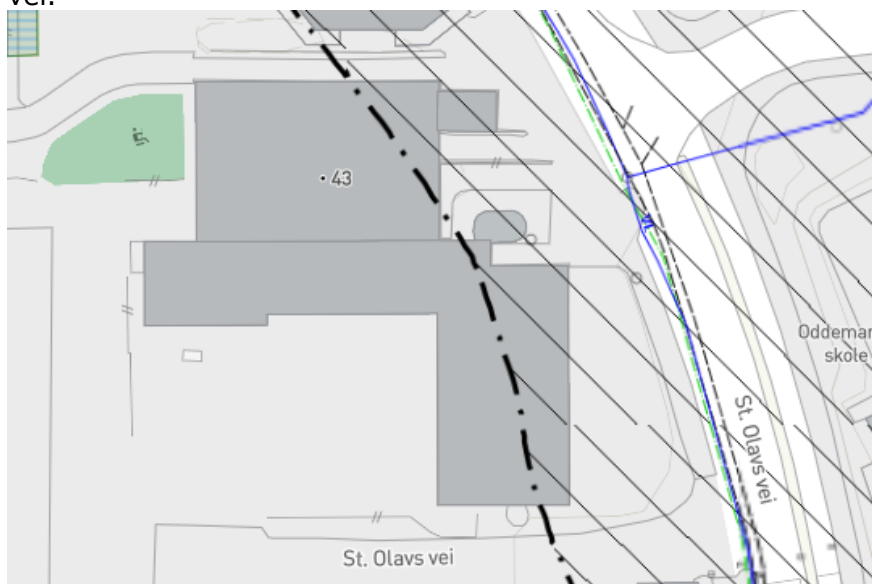
Data om naturmangfold viser ingen spesielle registreringer i planområdet. I nær avstand til planområdet er det observert diverse truede og nært truede fuglearter, og gjort funn av ulike fremmede karplanter.

Flom-/ rasfare

Området ligger under marin grense, og er i NGUs kartdata vist som et område med mulighet for marin leire. Området er potensielt innenfor aktsomhetsområde for løsnemasse for skred iht prosedyre for utredning av områdeskredfare i NVEs veileder «Sikkerhet mot kvikkleireskred. Tiltaket faller inn under tiltakskategori K4, som ifølge prosedyren tilsier et behov for videre utredning. Sikkerhet mot skred må avklares gjennom en geoteknisk vurdering.

Støy

Deler av planområdet ligger innenfor gul støysone for St. Olavs vei.



Kart

Nyeste grunnkart for området må brukes. Ved innsendelse av planforslag, bør ikke basiskartet være eldre enn 6 måneder.

Eiendomsforhold

Eiendommen (gnr/bnr 152/1303) som skal utvikles eies av forslagsstiller. Dersom kommunens areal berøres, må det inngås avtale med eiendomsutvikling og analyse.

Veinavn

Eksisterende veinavn dekker planområdet.

Boligprogram og utbyggingsavtale

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

Illustrasjoner

- Høyder og volum på ny bebyggelse.
- Avstand til nabobebyggelse
- Sol- og skyggeanalyse for omkringliggende bebyggelse
- Illustrasjonsplan må vise hvordan uteoppholdsareal skal løses.

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 planområdet med nabobebyggelse.

Særskilte utredninger

- Støyfaglig utredning
- Mobilitet må beskrives i plan
- Geoteknisk vurdering av grunnforhold

Konsekvensutredning og planprogram

Planen utløser ikke krav om konsekvensutredning.

Samarbeid og medvirkning

Elevrådene ved Lovisenlund, Oddemarka og Steinerskolen kontaktes vedrørende skolevei og trafikksituasjon.

Plan og bygg oppfordrer forslagsstiller til å involvere naboer tidlig i prosessen.

Saken bør forelegges studentrådet og ungdommens bystyre for uttalelse.

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

Forventet tidspunkt for innsending av komplett plan: desember 2023

Forventet tidspunkt for tilbakemelding på mottatt planforslag: vinter 2023/24

Forventet tidspunkt for offentlig ettersyn: vinter 2024

Forventet tidspunkt for sluttbehandling: sommer 2024

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 er positiv til en utvidelse av dagens studentboliger i St Olavs vei 43. I det videre planarbeidet er det viktig med god involvering av naboer, barn og unge, og berørte parter. Ny plan må sikre god kvalitet på ute- og fellesarealer.

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

Mikal Christophersen Haugen, dato 23.06.23
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 2020 – 2050

Retningslinjer for arealutnyttelse:
Potensialet for foretting, transformasjon og nybygging innenfor byggesonen (allerede utbygde by- og tettstedsområder) skal utnyttes for å styrke bruk av miljøvennlige transportformer og gi en samfunnsøkonomisk god utnyttelse av eksisterende sosial og teknisk infrastruktur. Høy utnyttelse og arealeffektive løsninger skal tilstrebes.

Kommuneplanens samfunnsdel og overordnet arealstrategi 2020 – 2030

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

Kommuneplanens arealdel 2011 – 2022

Formål: Bebyggelse og anlegg
Bestemmelser: § 7 om funksjonskrav, § 9 om uteareal § 11 om parkering
Retningslinjer: 2.1.1 Estetikk, 2.1.2 Bolig, 2.1.6 Uteareal, Andre føringer i kommuneplanen som er relevante for denne planoppgaven: Videreutvikle Kristiansand som attraktiv studentby.

Reguleringsplan for del av Kjempegravene, St. Olavsv. 43

Formål: Boligbebyggelse (Hybelhus), fellesareal og felles avkjørsel/parkering.
Bestemmelser: Plan nr. 284. Reguleringsbestemmelser for del av Kjempegravene, St Olavs Vei 43, vedtatt av bystyret 12.02.1975.

Ny reguleringsplan vil gjelde foran hele denne reguleringsplanen. Ved oppstart meldes opphevelse av gjeldende reguleringsplan.

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.
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 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

Plan- og bygningsloven
Naturmangfoldloven (§8-§12)
Folkehelsesloven (§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 opphevelse av gjeldende reguleringsplan og 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:
Studentsamskipnaden i Agder
Universitetsveien 3A
4630 Kristiansand S