



Referat fra oppstartsmøte

Vår ref.:
PLAN-23/02221-5
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
07.11.2023

Plannummer: 1652

Saksnummer plan&build: PLAN 23/02221

Saksnummer p360 online: 2023019857

Møtedato: 10.11.2023

Saksbehandler: Anne Marit Tønnesland

Sidemannskontrollør: Ellinor Borgi

Byggesaksbehandler: Roger Olsen

MØTEDELTAKERE

**Forslagsstiller
Konsulent
Fra kommunen**

Ole Johan Bueklev, Repstad Eiendom
Adi Dudic, Trollvegg Arkitektstudio AS
Plan og bygg:
Anne Marit Tønnesland, Eirik Heddeland Martens, Venke Moe

REFERAT SENDES

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

FORSLAGSSTILLERS BESKRIVELSE AV PLANIDÉEN

Planideen

Forslagsstiller ønsker å utvikle et nytt delfelt i Vedderheia.
Følgende foreslås regulert:

- 24 boenheter fordelt på følgende:
16 boenheter i rekkehus

1 tomannsbolig (2 boenheter)

1 fire-mannsbolig (4 boenheter)

Fordeling kan endre seg gjennom planprosessen

- Regulere og oppgradere eksisterende lekeplass – vurdere utvidelse
- Utvide eksisterende parkeringsplass – for gjesteparkering
- Etablere kjøreveier og snuhammer
- Regulere stiforbindelser / snarveier i området

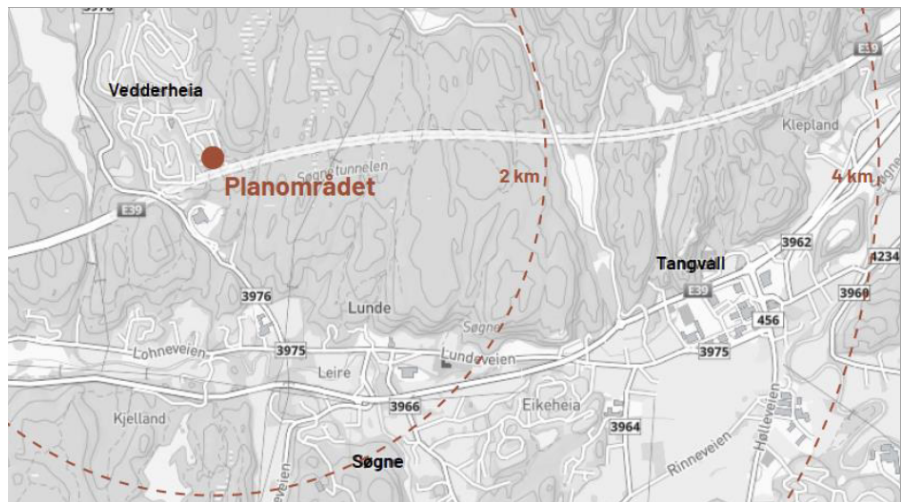


Fig. 1 – kart over området. Kilde: mottatt planinitiativ



Fig. 2 – kart over området. Kilde: mottatt planinitiativ

TILBAKEMELDING OG FØRINGER FOR PLANARBEIDET

Hovedgrep

Planområdet ligger innenfor to reguleringsplaner, og er regulert til henholdsvis boligformål og offentlig friområde. Det planlegges ny bebyggelsen innenfor begge formålene.



Fig. 3 – skisse over nye bebyggelse. Kilde: mottatt planinitiativ

Det planlegges bebyggelse i 2 etasjer med saltak. Det er bebyggelse med pulttak og saltak i området i dag, og ny bebyggelse anses å være godt tilpasset eksisterende bebyggelse.

Med hensyn til regulert friområde og lekeplass, mener plan og bygg at boligen markert med rødt kryss på figuren over må utgå. Plassering av boligene markert med blått kryss, må justeres. Dette for å beholde et større grøntareal sentralt i området. Det er positivt at lekeplassen utbedres, men det kan samlet sett ikke forsvare bruken av så stort areal regulert til offentlig friområde.

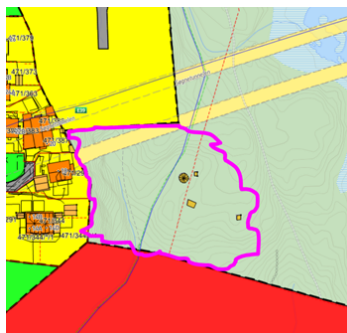


Fig. 4 – kart sin viser koller

Det er to fjellkoller syd i planområdet. Det er av landskapsmessige hensyn viktig at en av kollene beholdes. Innsendte planinitiativ har tatt hensyn til dette, og det er viktig at dette videreføres i planforslaget.

På grunn av terrengforskjeller i området er det viktig at det gjøres gode vurderinger med hensyn til høydeplasseringer slik at man unngår store fyllinger og forstøtningsmurer.

Det har vært vurdert om grøntarealene i syd skal tas med i planen. Arealet bør tas med under varsel om oppstart.



Avstand til veitunnell

Det er i planinitiativet sagt at nye boliger vil ligge rett over tunelltrase for E39, og at Statens vegvesen og Nye veier er positive til denne løsningen. Dokumentasjon i forhold til dette må sendes kommunen sammen med planforslaget.

Planområdet

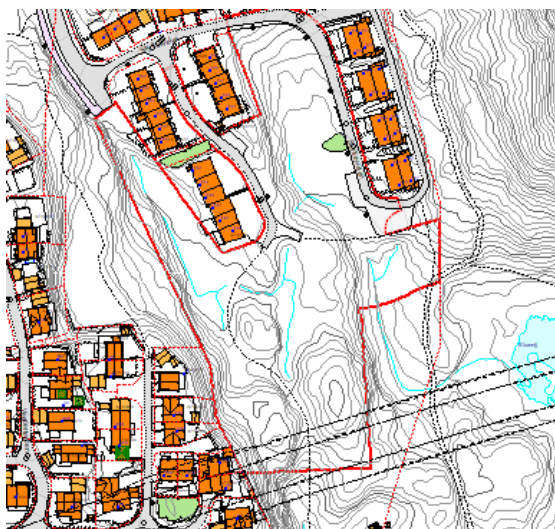


Fig. 5 – planavgrensning vist med rød linje

Planavgrensning justeres før oppstart av planarbeid.

Grønnstruktur og lekeplasser

Grønne arealer som reguleres til bolig skal i utgangspunktet erstattes fullt og helt. Dette kan imidlertid løses i planprosessen.

Tiltaket forutsetter utbygging/ utbedring av sandlekeplass/ møteplass.

Kommunaltekniske anlegg

Det må utarbeides en overordnet VA-plan som sendes til ingeniørvesenet for vurdering.

Det er god kapasitet på vann- og avløp i området.

Det er tilstrekkelig med A1 vei inn i området.

Fortau som vist med rød markering på figuren under må etableres.

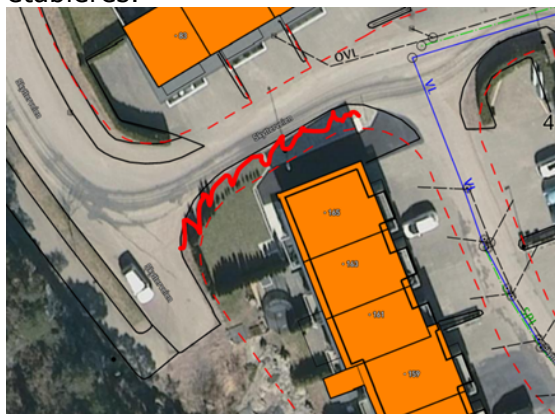


Fig. 6 – viser område for nytt fortau

Eksisterende vei må strammes opp. Veien er vist med blå markering på figuren under.

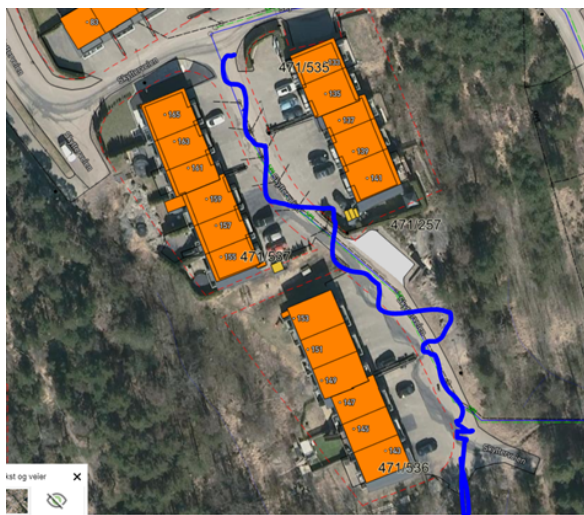


Fig. 7 – viser vei som må strammes opp

Det antas at avfallsløsning blir dunker på terrenget. Dette avklares i planprosessen

Overvannshåndtering/

Det må som nevnt leveres inn en overordnet VA rapport.

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

Etablering av fortau i området som vist på figur 6.

Oppstramming av eksisterende vei som vist på fig. 7.

Etablering/ oppgradering av sandlekeplass med møtefunksjoner.

Nytt kryss på eksisterende E39 med tilhørende veianlegg skal være etablert.

Omlegging av stier, og sti ned til Tinntjønn. Avklares i planprosessen.

Materialbruk - klimaavtrykk

Det stilles krav om:

- bruk av tre som fasadekledning og i bærende konstruksjoner. Dersom det ikke gjennomføres, må det begrunnes godt i lys av materialenes klimaavtrykk.
- at alle takflater som ikke brukes til uteopphold skal utføres med materiale som bidrar med fordrøyning av regnvann eller energiltak.

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 skole og barnehage i området.

Kunnskapsgrunnlag

- Barns bruk av arealer
Der i dag en sti ned mot skolen som fungerer som en snarvei. Denne bør rustes opp. Ut over lekeplassen i området er det ikke kjent at området benyttes av barn.
- Forurensa masser
Det er ingen kjente forurensinger i området.
- Grønnstrukturutredningen
Det er et større stinett i området. Utbygging må tilpasses dette slik at ikke dette forringes.

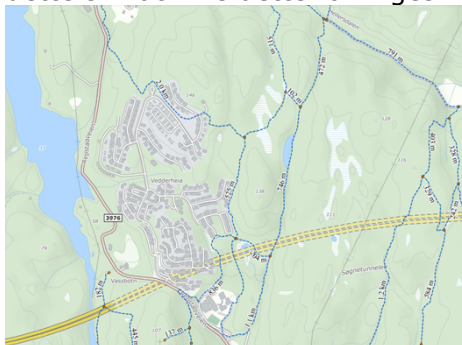


Fig. 8 – kart som viser stinett

- Naturmangfold
Det er ingen registrerte arter av nasjonal forvaltningsinteresse innenfor området.
- Økologisk grunnkart
Det er registrert parkslirekne i tilknytning til planområdet



Fig. – området for parkslirekne markert med rød ring

- Flom-/ rasfare
Planområdet ligger ikke innenfor områder utsatt for flom- og eller rasfare.
- Området er ikke støyutsatt

Kart

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

Geodata kan konsulteres.

Eiendomsforhold

Utbygger bør rekvirere oppmålingsforretning. Det er vurdert behov for sammenføring og/ eller oppheving av eiendomsgrenser.

Forslagsstiller er grunneier.

Veinavn

Eksisterende veinavn dekker planområdet.

Boligprogram og utbyggingsavtale

Kommunen anbefaler at det inngås utbyggingsavtale før utbygging innenfor planområdet igangsettes. Arbeid med utbyggingsavtale varsles samtidig med planoppstart.

Illustrasjoner

Vi ber om at det utarbeides snitt og enkle illustrasjoner av planlagt bebyggelse.

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 hele området.

Særskilte utredninger

Tema som må utredes i egen fagrapport:

- Utredning av naturmangfold etter miljødirektoratets instruks.
- Utredning av vannmiljø, jf. vannforskriften § 12.
- Overordnet VA plan inkl. plan for overvannshåndtering.
- Klimagassutslipp som en konsekvens av planen må synliggjøres, ref. målet om 80 % reduksjon av skadelig klimagassutslipp.
- Landskapsanalyse
- Grunnforhold med hensyn til sulfid

Tema som må omtales særskilt i planbeskrivelsen:

- Kartlegging av skolevei og trafiksikkerhet (mobilitet)
- Overvannshåndtering
- Sol/ skyggeanalyser
- Det må arbeides med en landskapsanalyse som viser hvordan nytt boligområde tilpasses terrenget og eksisterende bebyggelse. Tilpasning til eksisterende stinett må fremkomme. Ved innlevering av planforslaget må det følge med en overordnet illustrasjonsplan.
- Resultater fra rapport med hensyn til grunnforhold og sulfid

Konsekvensutredning og planprogram

Det er vurdert at planforslaget ikke utløser krav om konsekvensutredning, jf. forskrift om konsekvensutredninger §§ 6 og 8. Plan og bygg er enige i denne vurderingen.

Samarbeid og medvirkning

Det må gjennomføres medvirkningsmøter med Vedderheia velforening, og naboer til planområdet. Det er viktig å involvere barn og unge, og kartlegge deres bruk av området.

Ved oppstart av planarbeidet er det utbygger som organiserer og gjennomfører medvirkningsprosessen. Det er likevel viktig at både forslagstillere og saksbehandler deltar aktivt gjennom hele medvirkningsforløpet.

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

Fagkyndighet

Kommunen anser kravet til fagkyndighet i plan- og bygningsloven § 12-3 fjerde ledd som oppfylt.

Fremdrift

Plan- og bygningsloven har behandlingsfrist på 12 uker for private planforslag. Denne kan fravikes ved avtale. Både forslagstillere 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.

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)

Regionalplan for Kristiansands-regionen 2020 – 2050

Regionplanen angir følgende mål:
Klima: Høye mål – lave utslipp.
Det gode liv: Agder for alle.
Utdanning: Verdiskapning bygd på kunnskap.
Kommunikasjon: De viktige veivalgene.
Kultur: Opplevelser for livet
Vedderheia er ikke sentralt plassert med hensyn til sentrumsfunksjoner og kollektivtransport. Området er bilbasert. Planforslaget legger imidlertid til rette for en mindre fortetting av eksisterende boligområde.

Kommuneplanens samfunnsdel og overordnet arealstrategi 2020 – 2030

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

Kommuneplanens arealdel 2011 – 2022

Planområdet ligger innenfor areal avsatt til fremtidig boligbebyggelse i kommunedelplanen for Søgne kommune vedtatt 28.02.2019, og til bebyggelse og anlegg i høringsforslaget til ny kommuneplan for Kristiansand kommune.

Reguleringsplan for Vedderheia felt G, H og J vedtatt 04.11.2004

Formål: Offentlig friområde
Ny reguleringsplan vil gjelde foran deler av denne reguleringsplanen.

**Reguleringsplan for
vedderheia vedtatt
21.05.1987**

Formål: Boligbebyggelse
Ny reguleringsplan vil gjelde foran deler av denne
reguleringsplanen.

**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
(2023)

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

Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, (T-1442,
2021)

Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen
(T-1520, 2012)

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
oppstartsvarelet.

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

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:
Repstad Eiendom AS
Postboks 983
4682 Søgne

Med hilsen

Anne Marit Tønnesland
Ingeniør
Referent

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Mottakere:
TROLLVEGG ARKITEKTSTUDIO AS
REPSTAD EIENDOM AS

Kopi til:
AGDER FYLKESKOMMUNE
AVFALL SØR AS