



## Nedre Lund, Torridalsveien 86A - C og Major Laudals vei 21, endring av reguleringsplan

Plannummer: 87 E15  
Saksnummer plan&build: 23/02737  
Saksnummer p360 online: 2023024219  
Møtedato: 5.01.2024  
Saksbehandler: Frode Solheim/Anne Mari Aasaaren  
Sidemannskontrollør: Anne Mari Aasaaren/Åsmund Åmdal  
Byggesaksbehandler:

### MØTEDELTAKERE

***Forslagsstiller***

-

***Konsulent***

Svein Erik Bjorvand, LY Arkitekter

***Fra kommunen***

Plan og bygg:  
Venke Moe, plan- og bygningssjef  
Eirik Heddeland Martens, planleder  
Anne Mari Aasaaren, saksbehandler

### REFERAT SENDES

Møtedeltakere

Samarbeidsgruppas medlemmer og sektorkontakter

By- og stedsutviklings ledergruppe

Planleder

[Agder fylkeskommune](#)

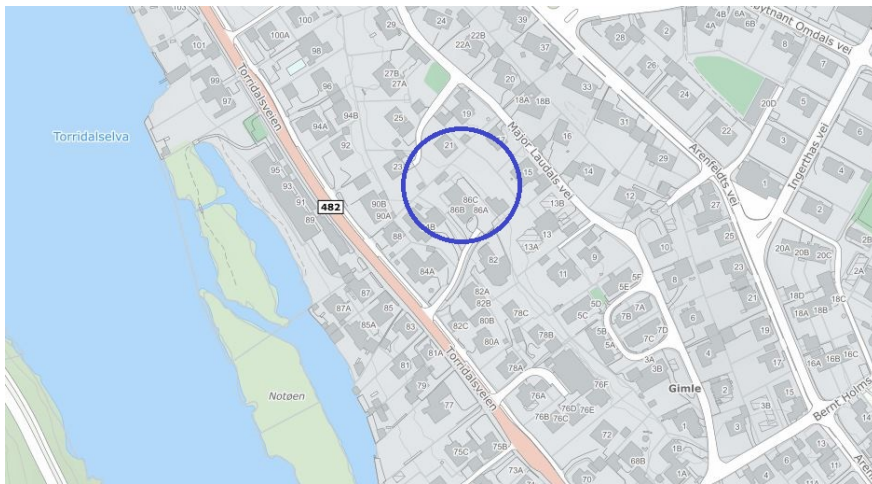
[Avfall Sør](#)

## FORSLAGSSTILLERS BESKRIVELSE AV PLANIDÉEN

### Planideen

Planinitiativet fremmes av LY Arkitekter, ved Svein Erik Bjorvand, på vegne av Warda Naseem Lona og Arnstein Lona, hjemmehavere til Torridalsveien 86 og Major Laudals vei 21.

Eiendommene inngår i planinitiativet, og disse ligger på Nedre Lund.



Det foreslås å skille ut to tomter fra Torridalsveien 86. I tillegg legges det til rette for at dagens to boenheter i Major Laudals vei 21 kan erstattes med en tomannsbolig. Byggene foreslås med flate tak. I planinitiativet er byggene illustrert i snitt og i perspektiver.



## TILBAKEMELDING OG FØRINGER FOR PLANARBEIDET

### **Tidligere planbehandling**

I 2008 ble det foreslått en fortetting, med Basis arkitekter som konsulent. Denne fortettingen viste kun Torridalsveien 86, i to alternativer, enten et leilighetsbygg eller to eneboliger. Saken ble framlagt byutviklingsstyret, 18.12.2008 i sak 200805630, og vedtaket var: *Byutviklingsstyret anbefaler ikke at det arbeides videre med reguleringsplan for Torridalsveien 86. (Enst).*

### **Hovedgrep**

Omfanget av de foreslåtte tiltakene tiltaket er moderate, derfor mener planavdelingen at en endring av reguleringsplan er naturlig, og formålet er å kunne begrense antall problemstillinger.

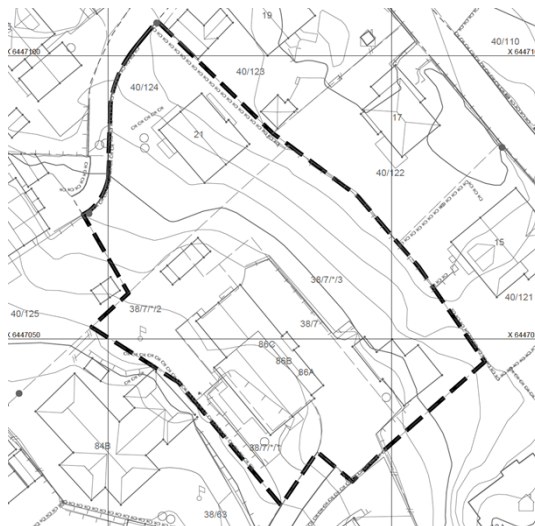
Den nye rekken med boliger foreslås med en tydelig bebyggelsesstruktur. Hus B-E på illustrasjon under, legger seg naturlig i forlengelse av fradelt bolig i Major Laudals vei 13. Det er positivt at byggene holdes lave og iht. gjeldende reguleringsplans høyder.

Illustrasjoner viser nå løsninger for nye bygg og uteområder. Løsninger for Torridalsveien 86 må også vises. Dette gjelder bl.a. uterom og parkering.

For Major Laudals vei 21, (hus E og D) er det nå illustrert en vertikaldelt tomannsbolig. Her mener vi det bør etableres en enebolig, med et mindre fotavtrykk og volum, som vi mener er en mer stedstilpasset løsning. Denne kan eventuelt etableres med sokkelleilighet som i dag.

Det er viktig at man ikke bygger noe som oppleves som et fremmedelement. Området rundt må hensyntas i utformingen av bygningene, spesielt volum og takform (saltak). Det vises til nye foreslåtte bestemmelser i kommuneplanens arealdel 2023 - 2034, §5, for fortetting og transformasjon.

### **Planområdet**



Planavgrensningen vurderes til å ta med et tilstrekkelig areal.

### **Grønnstruktur og lekeplasser**

Kommunen ønsker en vurdering av å ha en snarvei gjennom planområdet slik det var før. Det hadde gitt en god forbindelse

til lekeplass i nærheten. Stien trenger ikke å være offentlig, men den må vises på plankartet og sikres rett til eller tinglyses.

Sandlek på gnr. bnr. 40/192 kan oppgraderes. Barn og unges representant (BUR) ønsker at sandlekeplassen styrkes. Velforeningen i området har også interesse for å oppgradere denne lekeplassen.

Kvartalsleken ligger litt lenger bort på gnr. bnr. 40/76. Ballplassen trenger oppgradering, og utbygger kan velge om de ønsker å gi bidrag til møteplassfunksjonen med bord/benk og eller grill, eller gi begge bidrag til sandlekeplassen. (jmfør utbedringsplan velforeningen har laget for denne lekeplassen og som de ikke har fått fullfinansiert via bydelsfond eller andre utbygginger. Velforeningen er aktiv og kan involveres.

### **Naturmangfold**

Det forventes ikke en egen naturmangfoldsrapport. Dagens naturkvaliteter kan beskrives; med mengde/fordeling av gressplen, bed, busksjikt og trær, og om noe av dette tas vare på som gjenbrukbare naturverdier. Fremmede arter kan også framgå av beskrivelse, og eventuelt en bestemmelse om fjerning av fremmede arter og håndtering av dette.

### **Kommunaltekniske anlegg**

Tomtene C, D og E planlegges med atkomst fra Major Laudals vei. Stikkveien fra Major Laudals vei til planområdet har ikke kommunal standard og driftes som privat vei.

Planavgrensningen trenger ikke å ta med noe veiareal siden det er privat. Veien anses som å ha akseptabel bredde. Det som allerede er regulert til vei skal forbli vei, og ikke endres i planen.

Torridalsveien 86 og tomt B får atkomst fra Torridalsveien/Felles atkomstvei. Det må framlegges dokumentasjon på om Fylkeskommunen aksepterer 1 ny bolig på denne atkomsten.

I forbindelse med separering av overvann og spillvann i 2014 ble septiktanker krevd kortsluttet eller fjernet. Derfor kan det i dag være forskjellige løsninger på den enkelte eiendom.

Nærmeste vannkum 35999 kan levere brannvann 23 l/s.

Kommunen ønsker avklaring på om det skal utføres tiltak på kommunalgrunn, da spesielt på gbnr 40/192 – delen av Major Laudalsvei som eies av kommunen.

### **Overvannshåndtering/ blågrønne løsninger**

Overvann må utredes og flomveier før og etter utbygging må vises. Det er lite/ingen kapasitet på overvannsnettet her, så overvann må håndteres på egen tomt.

### **Mulige/sannsynlige rekkefølgekrav**

Overvann skal håndteres lokalt, jf. kommunens overvannsveileder. Bebyggelse og utearealer skal utformes med blågrønne løsninger som bidrar til fordøyning av overflatevann. Oppgradering av sandlek og kvartalslek.

### **Materialbruk - klimaavtrykk**

Det er opplyst om at det skal benyttes tre som fasadekledning og i bærende konstruksjoner, og dette er positivt og i tråd med kommuneplanens bestemmelser.

Alle takflater som ikke brukes til uteopphold skal utføres med materiale som bidrar med fordrøyning av regnvann eller energiltak. Dette må sees i sammenheng med endelig valg av takform og tilpasning til omkringliggende bebyggelse.

<b>Skole og barnehage</b>	Tilfredsstillende kapasitet.
<b>Kunnskapsgrunnlag</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- <a href="#">Kulturminnevernregistreringen</a></li><li>- <a href="#">Strøksanalysen</a></li><li>- Forurensa masser (<a href="#">Kommunens temakart</a>)</li><li>- <a href="#">Grønnstrukturutredningen</a></li><li>- Naturmangfold (GisLine)</li><li>- Barnetråkk, Lovisenlund skole 11.10.2021 og 12.10.2021 og Oddemarka skole 12.10.2021 og 13.10.2021</li><li>- <a href="#">Økologiske grunnkart</a></li><li>- Statlig sikra friluftsområder (<a href="#">Kommunens tur- og friluftskart</a>)</li><li>- Flom-/ rasfare (<a href="#">NVE kartveileder</a>, <a href="#">NVE atlas</a>, <a href="#">kvikkleirerapport for Kristiansand</a> og kommuneplanen)</li><li>- Andre tema i <a href="#">kommunens temakart</a></li><li>- Og ny kommuneplans temakart:</li><li>- <a href="#">KOMMUNEPLAN 2023-2034 - Sluttbehandling (arccgis.com)</a></li></ul>
<b>Kart</b>	Nyeste grunnkart for området må brukes. Ved innsendelse av planforslag, bør ikke basiskartet være eldre enn 6 måneder.
<b>Eiendomsforhold</b>	Grensene mot naboeiendommer er røde og er nøyaktig innmålt. Den nye eiendommen/boenheten (B, se illustrasjon under planideen) må sikres tinglyst rett til adkomst over 38/64.
<b>Veinavn</b>	Eksisterende veinavn dekker planområdet.
<b>Utbyggingsavtale</b>	Det varsles samtidig oppstart av arbeid med utbyggingsavtale.
<b>Illustrasjoner</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Snitt gjennom ny og eksisterende bebyggelse.</li><li>- Sol- og skyggeanalyse, eksisterende og ny situasjon. (<i>Sol og skyggeanalyser skal vise eiendomsgrensene</i>)</li><li>- 3d illustrasjoner</li><li>- Fasader (i sammenheng med nabobebyggelse)</li><li>- Adkomst</li><li>- Illustrasjonsplan, se <a href="#">Skal du utarbeide en detaljregulering</a></li><li>- Temakart barn og unge, inkl. trygg skolevei.</li><li>- Kart over ferdselsårer og snarveier som viser bevegelsesmønsteret i området</li></ul>
<b>Særskilte utredninger</b>	<p>Det er allerede utført grunnundersøkelser som viser at området ikke har grunnforhold som utgjør fare for skred, ras eller andre usikkerheter i grunnen. Grunnundersøkelsen må dokumenteres.</p> <p>Utredningsbehov er oppsummert på side 9 i planinitiativ og listen er dekkende etter det vi vet nå.</p>
<b>Konsekvensutredning og planprogram</b>	Forslagstiller har foretatt en vurdering av behov for konsekvensutredning. Plan og bygg kan ikke se at planen utløser krav om konsekvensutredning, jf. forskrift om konsekvensutredninger §§ 2 og 3, siden planen og foreslåtte formål, boligbebyggelse er i tråd med Kommuneplanen.
<b>Samarbeid og medvirkning</b>	Ved oppstart av planarbeidet er det utbygger som organiserer og gjennomfører medvirkningsprosessen. Saksbehandler kan

delta hvis det er ønskelig. Det er viktig å holde naboer orientert og medvirke med dem i arbeidet mot førstegangsbehandling.

Kommunen vurderer at medvirkningen fra elevråd må tilpasses planens størrelse, og at på det nåværende tidspunkt ikke er behov for at elevråd medvirker.

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

### **Fagkyndighet**

Kommunens vurdering av kravet til fagkyndighet i plan- og bygningsloven § 12-3 fjerde ledd er oppfylt.

### **Fremdrift**

Forslagstillers forventede framdrift:

Oppstartsmøte	5. januar 2024
Oppstartsvarsel	januar 2024
Høringsfrist oppstartsvarsel	april 2024
Utarbeidelse av planen	april-juni/juli 2024
Innsendelse 1.gangsbehandling	august 2024
1.gangsbehandling	september/okt. 2024

### **Konklusjon**

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

Frode Solheim/Anne Mari Aasaaren, 5.01.2024

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

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

Tre satsingsområder:

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

#### **Kommuneplanens arealdel 2011 – 2022**

Foreslått planområde er vist som eksisterende bebyggelse og anlegg.

#### **Kommuneplanens arealdel 2023 – 2034**

Det vises til bestemmelser §5 for fortetting og transformasjon.

#### **Reguleringsplan for området, plan 87, stadfestet 17.10.1958**

Formål: Boligbebyggelse

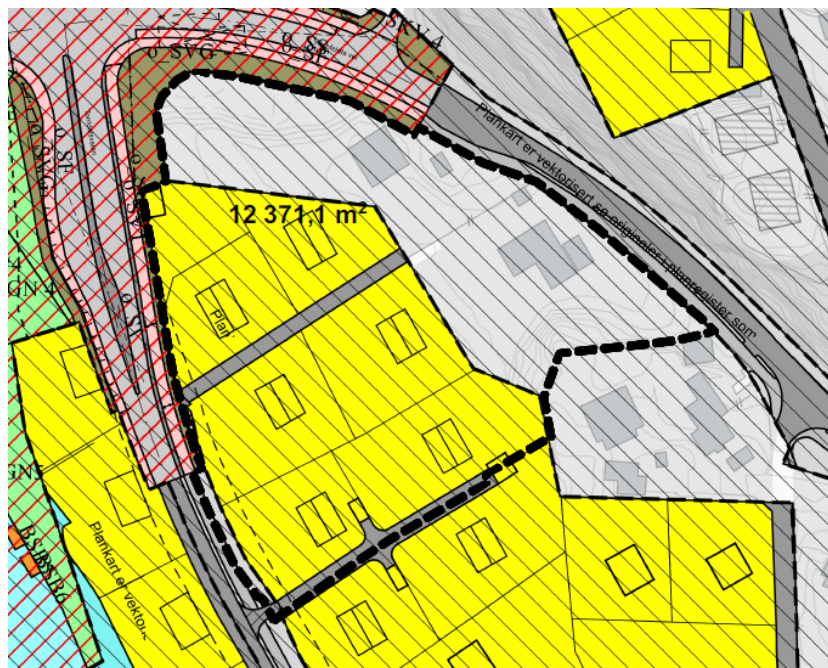
Ny reguleringsplan vil endre deler av denne reguleringsplanen.

#### **Annet planarbeid i området**

Det er kommet en henvendelse (planinitiativ) sør for krysset Torridalsveien – Arenfeldts vei.

Link til sak:

<https://opengov.360online.com/Cases/KRSANDEBYGG/Case/Details/217973>



#### **Kommunale føringer**

Samferdselsanlegg skal planlegges i henhold til kommunens veinormal.

Offentlig grønstruktur 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 (grønstruktur).



<b>Nasjonale føringer</b>	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 luftkvalitet i arealplanlegging, (T-1520/2012)
	Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, (T-1442, 2021)
<b>Aktuelle lover</b>	Plan- og bygningsloven
	Naturmangfoldloven (§8-§12)
	Folkehelseloven § 4

## GENERELL INFORMASJON

<b>Oppstartsmelding</b>	<p>Kommunens mal for avisannonse, adresseliste og brev til grunneiere, naboer, offentlige etater og andre berørte interesser skal benyttes.</p> <p>Planinitiativ og referat fra oppstartsmøte skal legges ved oppstartsvarselet.</p> <p>Adresseliste må bestilles fra plan og bygg.</p> <p>Oppstartsvarsel sendes til <a href="mailto:post.byutvikling@kristiansand.kommune.no">post.byutvikling@kristiansand.kommune.no</a></p> <p>Det varsles samtidig oppstart av arbeid med utbyggingsavtale.</p> <p>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.</p>
<b>Planmateriale</b>	<p>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: <a href="http://www.kristiansand.kommune.no">www.kristiansand.kommune.no</a> – Bolig, kart og eiendom – Plan og bygg – Reguleringsplan – <a href="#">Skal du utarbeide en detaljregulering</a> eller kortadressen <a href="http://kristiansand.kommune.no/detaljregulering">kristiansand.kommune.no/detaljregulering</a></p>
<b>Plangebyr</b>	<p>Det må betales gebyr for behandling av reguleringssaker i samsvar med enhver tids gjeldende gebyrregulativ når planen</p>



legges ut til offentlig ettersyn. Det er også gebyr på saker som fremmes til areal- og miljøutvalget for avklaring etter pbl § 12-8, 1. eller 2. ledd.

Gebyr sendes: Arnstein Lona, Torridalsveien 86A, 4630 Kristiansand S.