

Referat



Kristiansand
kommune

Til stede:
Forfall:
Møteleder:
Referent:
Møtedato: Velg møtetidspunkt:
Referatdato: 18.05.2022
Vår ref.: PLAN-22/00665-4

1619 Detaljregulering - Oberstløytnant Omdalsvei 4, 6 og 8 - referat oppstartsmøte

Plannummer: 1619
Saksnummer eByggesak: PLAN-22/00665
Saksnummer p360 online: 2022008740
Møtedato: 6.5.2022
Saksbehandler: Marit Svaland
Sidemannskontrollør: Ellinor Borgi
Byggesaksbehandler: Tildeles ved levering av planforslag

MØTEDELTAKERE

Forslagsstiller Konsulent

Solon Bolig AS – Espen Solheim, Tor Olav Holen
Asplan Viak AS – Anne Sæther Lislevand
R21 arkitekter – Viktor Olsson, Thomas Thorsnes

Fra kommunen

Plan og bygg: Marit Svaland, Eirik Heddeland Martens og 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 gjennom detaljregulering å legge til rette for fortetting ved transformasjon av de tre eiendommene Oberstløytnant Omdals vei 4, 6 og 8. Planen skal åpne for økt utnyttelse i området som har en sentral beliggenhet, tett på universitetet og fremtidig høyfrekventert bussring. Det legges opp til en fortetting med leiligheter, en boligtype som er underrepresentert i området.

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:
95461806

Telefon
38 07 50 00

Nettadresse
kristiansand.kommune.no

Org. nummer NO985713529



TILBAKEMELDING OG FØRINGER FOR PLANARBEIDET

Hovedgrep

Hovedgrep med transformasjon og fortetting av de tre eiendommene, med tre leilighetsbygg, er akseptabelt. Leilighetsbyggene som illustrert og beskrevet representerer noe nytt i området, men tar til en viss grad innover seg den strukturen som er i området fra før.

Planideen bygger opp under- og er i tråd med overordnet arealstrategi for kommunen, som sier: boligbygging primært skal skje i Kvadraturen og i tilgrensende områder, i og nær bydels- og lokalsentrene, og i områder med høyfrekvent busstilbud. Boligbygging skal prioriteres i form av fortetting og transformasjon.

Plan og bygg mener at det i det videre arbeidet vil være viktig å se enda nærmere på de eksisterende strukturene og å sikre gode overganger som ivaretar kvaliteter for blant annet nabobebyggelse og grønne arealer. Dette for å sikre en helhet som ikke kun tar inn over seg et nabolik med universitetsområdet.

Tema

Utforming

Det må i det videre ses nærmere på utforming og tilpassing til omkringliggende omgivelser og bebyggelse. Spesielt vil det være av betydning at en ivaretar gode kvaliteter for kvartalslekeplassen og gode overganger til nabobebyggelsen.

Parkeringskjeller og parkeringsdekning

Dette må sikres med adkomst i henhold til Kristiansand kommunens veinormal, og utformes i tråd med tekniske krav til byggverk. All parkering skal ivaretas under bakken (i parkeringskjeller, både for bolig- og gjester. Dekningskrav for parkering fremgår av kommuneplanens bestemmelser; 1 pr. bruksenhet og 0,25 gjesteparkering pr. bruksenhet.

Fremtidig bussvei

Oberstløytnant Omdals vei kan være aktuell som bussvei når ny bro over Otra er etablert. Det vil i så tilfelle medføre en utvidelse av veiarealet mot syd og dette prosjektet. Det arbeides nå med utredning av ulike trasevalg (AKT, fylkeskommunen og kommunen). Frem til det er konkludert, må det sikres plass til ev. veiutvidelse. Plan og bygg og ingeniørvesenet vurderer de byggegrensene som vises mot vei, 6 meter, som tilstrekkelig for å sikre arealene for eventuell utvidelse i forbindelse med ny bussvei. Arealene utenfor byggegrensen mot vei bør reguleres til veiareal. Løsninger rundt dette kan diskuteres i den videre prosessen.

Trafikksikkerhet

Det må ses på trafikksikkerhet og hvilke påvirkninger ny bebyggelse vil ha på trafikksikkerheten, spesielt knyttet til barn og unge. En er kjent med at det er en del ferdsel gjennom området og dette må også ses i sammenheng med trafikksikkerhet. En illustrasjon som viser trygg skole- og fritidsaktivitetsvei må følge planforslaget.

Naboeiendom/utvidelse av planområdet

Forespørsel fra Ingerthas vei 7 om å bli med i reguleringsområdet. Gjeldene plan, Gimlejordet 1947, er gammel, men har beholdt sitt preg. Dette tyder på at planen har vært og er et verdifullt styringsverktøy for området. Spesielt er det de tydelige strukturene i området som er verdifulle, som for eksempel bebyggelsesstrukturen med firemannsboliger langs Ingerthas vei. Dette er også plukket opp av byantikvaren og spilt inn som område for bevaring/hensynsone til pågående revisjon av kommuneplanens arealdel. Med bakgrunn i dette anser en det ikke som aktuelt å utvide planområdet til også å omfatte Ingerthas vei 7. Kommunen vil svare ut henvendelsen fra Ingerthas vei nr. 7 i eget brev.

Planområdet

Planområdet ligger på Gimlevang, like i bakkant av universitetsområdet, i Oberstløytnant Omdals vie. Planområdet innebefatter de tre eiendommene Oberstløytnant Omdals vei 4, 6 og 8. I tillegg inkluderes tilgrensende arealer for veg og lek som er i kommunalt eie, del av eiendommen gnr. 40 bnr. 76. Eiendommen Arenfeldts vei 20D, garasjeanlegg, tas også med for å sikre en helhetlig plan og smett/adkomst til arealer for lek, men garasjen skal videreføres slik den er i dag.



Grønnstruktur og lekeplasser

Det er flere små reguleringsplaner i nærområdet som har krav knyttet til kvartalslekeplassen på gnr. 40 bnr. 76, herunder bidrag til elementer og funksjoner på kvartalslekeplassen. Det er ved denne reguleringen behov for å stille krav til utbygger om utarbeidelse av utomhusplan for kvartalslekeplassen og bidrag til opparbeidelse av kvartalsleken i tråd med utomhusplan. Utomhusplanen og opparbeidningen skal også inkludere og koordineres med de elementer og funksjoner som naboplanene har krav om bidrag til.

Adkomst til kvartalslekeplassen, smett mellom Oblt. Omdals vei 2 og Ingerthas vei 7, samt adkomst via Arenfeldts vei, må ivaretas/sikres med tilstrekkelig bredde og vises i utomhusplan.

Det er ikke aktuelt å rive bebyggelse/garasje i Arenfeldts vei 20D for å få et større areal for kvartalslek. Garasjerekken skal bestå.

Kommunaltekniske anlegg

Oblt. Omdalsvei Nr 4 og 6 er i dag tilkoblet VA via private stikkledninger over nr 2. Det må ses på bedre løsninger for tilkobling når antallet boenheter økes. Spillvann bør kobles mot sør/Arenfeldts vei 20D hvis mulig. Kapasitet på slokkevann må beregnes.

Avfall skal håndteres i nedgravd løsning. Plassering av nedgravd løsning for avfall skal avklares i samråd med Avfall Sør og ingeniørvesenet.

Overvannshåndtering/blågrønne løsninger

Overvann må primært håndteres på egen tomt/lokalt, jf. kommunens overvannsveileder. Basert på nedslagsfelt må det beregnes om et lite påslipp kan tillates til overvannsledning i Oberstløytnant Omdals vei. Overvannsledningen her går i perioder fullt. Systemet er dimensjonert slik at ledningen utnyttes fullt ut, når den er full begynner det å renne inn i 400 ledningen som renner mot Lund området (mot E18).

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

Mulige/sannsynlige rekkefølgekrav

Rekkefølgekrav:

- Utarbeidning av utomhusplan for kvartalslekeplass.
- Opparbeidelse av kvartalslekeplass med adkomst til offentlig anlegg.
- Teknisk plan for VA og overvann.
- Tekniske planer for samferdselsanlegg og opparbeidelse eller utbedring av kommunale anlegg om dette skulle vise seg å være behov.
- Geoteknisk utredning og plan som dokumenterer tilstrekkelig sikkerhet iht. grunnforhold og områdestabilitet.

Byggesak

Det kan være hensiktsmessig med felles behandling av plan- og byggesak etter plan- og bygningsloven § 12-15. Vurderes i videre planarbeid.

Skole

Nærmeste barneskole vil være Louvisenlund, og ungdomsskole vil være Oddemarka. Det må dokumenteres

trafikksikkerskolevei til disse skolene i planbeskrivelsen, primært på illustrasjon.

Louvisenlund skole har grei kapasitet og kan ta en del flere elever. Med alternativ Wilds Minne vil de to skolene til sammen ha god kapasitet fremover.

Oddermarka har noe kapasitet, men det vil kunne bli utfordrende når utbyggingen på for eksempel Marviksletta er ferdig. Med alternativ Havlimyra vil de to skolene til sammen ha god kapasitet, pr. tid. I år og neste år sendes hele 8.trinns årskullet fra Prestheia skole til Havlimyra. Fra høsten -24 vil ikke Havlimyra kunne ta hele det kullet. Det vil da måtte gjøres en jobb for å fastsette hvor kretsgrensa skal gå.

Informasjon om skole er gitt fra oppvekststaben i kommunen og er relevant informasjon som må ses i sammenheng med planarbeidet.

Kunnskapsgrunnlag

[Strøksanalyse](#) (sentrum område 5). Arealet er en del av strøksanalysen ID 3050. Området fremstår spesielt helhetlig i samsvar med plan og har tidstypisk arkitektur.

Flom-/ rasfare ([NVE kartveileder](#), [NVE atlas](#), [kvikkleirerapport for Kristiansand](#) og kommuneplanen). Planområdet ligger innenfor marin grense og har mulighet for kvikkleire.

Kart

Nyeste grunnkart for området må brukes. Dette kan bestilles via kommunens hjemmeside.

Eiendomsforhold

Forslagsstiller må dokumentere skriftlig at de har tilgang til nødvendig grunn for å gjennomføre planen med tilhørende rekkefølgekrav. Dokumentasjon må følge innsendt planforslag.

Det må inngås avtale med Kristiansand kommune dersom kommunal grunn inngår i planområdet. Ta kontakt med enhet for Klima og areal for å inngå avtale.

Utbyggingsavtale

Kommunen anbefaler at det inngås utbyggingsavtale før utbygging innenfor planområdet igangsettes. Blant annet vil rekkefølgekrav knyttet til kvartalslek gi grunnlag for utbyggingsavtale. Utarbeidelse av denne kan foregå parallelt med planarbeidet, og kan varsles samtidig som det varsles oppstart av planarbeidet.

Illustrasjoner

Følgende problemstillinger må vises og vurderes gjennom illustrasjoner:

- Illustrasjonsplan
- Teknisk rammeplan for VA og overvannshåndtering.
- Høydesatte snitt som viser forhold til omkringliggende bebyggelse, vei og arealer for lek.
- Oppriss
- Etasjeplan.
- Oversikt over tilgjengelige areal for uteopphold.
- Perspektiv fra gateplan.
- Parkeringsløsning som viser hvordan parkering(sdekning) ivaretas, inklusiv adkomst.

- Sol-/skyggeanalyse.
- Temakart trygg skole- og fritidsaktivitetsvei.

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).

Særskilte utredninger

Planområdet ligger under marin grense. Det må utarbeides en geoteknisk rapport som dokumenterer grunnforhold og områdestabilitet, iht. NVE's veieleder 1/2019, inkludert 3. parts kontroll.

Konsekvensutredning og planprogram

Planendringen er vurdert opp mot forskrift om konsekvensutredning §§6 og 8. Endringen er i tråd med overordnet planverk og vurderes å ikke få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn.

Planen utløser ikke krav om konsekvensutredning.

Samarbeid og medvirkning

Ut over den lovbestemte høringen anbefaler plan og bygg at tiltakshaver tidlig etablerer kontakt med naboer og informerer aktivt om planarbeidet. God informasjon gir større forståelse og forutsigbarhet for naboene.

Aktuelt:

- Informasjonsmøte med berørte naboer.
- Det må gjennomføres medvirkning med barn og unge. Tilbakemeldinger må tas med videre i planarbeidet.

Skriv referat fra møtene slik at det er god dokumentasjon for ettertiden.

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.

Kommunen anser det ikke som nødvendig med særskilt kontakt med UIA og SIA, men de legges inn på varslingslisten og kan uttale seg i sakens forskjellige faser.

Kristiansand kommune ønsker et tett samarbeid med forslagsstiller, både på skisnivå før hovedgrep fastsettes, og underveis ved utarbeidelse av planmaterialet. Parkvesenet og ingeniørvesenet er viktige deltakere i videre prosess knyttet til kvartalslek og adkomst. Saksbehandler på plan kan kontaktes ved behov for drøfting ol.

Planen tas ikke opp i regionalt planforum.

Fagkyndighet

Kommunen vurderer konsulent som fagkyndig etter plan- og bygningsloven § 12-3 fjerde ledd. Det stilles videre krav til fagkyndig for følgende tema:

- VA og overvann
- Geoteknikk

Fremdrift

Varsel om oppstart forventes relativt raskt etter oppstartsmøte.

Ut over dette settes det ikke opp en konkret fremdriftsplan på nåværende tidspunkt, men;

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

Plan og bygg mener det er positivt med fortetting gjennom transformasjon på de tre eiendommene. Området har en sentral beliggenhet tett opp mot universitetsområdet, i et etablert boområde god sosial og teknisk infrastruktur. Det er kort gangavstand til mange hverdagsfunksjoner og et godt kollektivtilbud. I tillegg ligger området i umiddelbar nærhet til kvartalslek og i gangavstand til friområder/turområder. Plan og bygg er positive til hovedgrepet, men det blir i det videre viktig å sikre gode overganger til eksisterende bebyggelse, strukturer og felles/offentlige arealer.

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

Saksbehandler, dato 06.05.2022
Referent Marit Svaland

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**

Utbygging av leiligheter i tilknytting til eksisterende bysenter.

**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. Kommuneplanens bestemmelser gjelder. Kommuneplanens retningslinjer gjelder.
Reguleringsplan for Gimlejordet 1947	Ny reguleringsplan vil gjelde foran deler av denne reguleringsplanen (de arealer som utgjør det nye planområdet).
Annet planarbeid i området med eksisterende rekkefølgekrav til kvartalslekeplassen	<u>Arenfeldts vei/Major Laudals vei (vedtatt)</u> Rekkefølgekrav om bidrag til sandlekefunksjon på kvartalslekeplass i Oberstløytnant Omdals vei. <u>Arenfeldts vei 5 (under utarbeidelse)</u> Opparbeidelse av møteplass på kvartalslekeplassen. <u>Major Laudals vei 3 (vedtatt)</u> Kvartalslek ferdigstilt i henhold til utomhusplan før brukstillatelse kan gis for bebyggelse i fler enn 2 av delfeltene B1-B4b.
Kommunale føringer	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).
Nasjonale føringer	Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging (2019). 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. 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 for varsel om oppstart legges som vedlegg til referat fra oppstartsmøtet. Oppstartsvarsel sendes først til gjennomgang til saksbehandler, Marit Svaland, før det sendes til post.byutvikling@kristiansand.kommune.no
-------------------------	--

Det vurderes om det samtidig skal varsles 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:

SOLON BOLIG AS

Fakturaadresse:

Postboks 1847 Vika

0123 Oslo

faktura@soloneiendom.no