



Rona torg - detaljregulering

Plannummer: 1650
Saksnummer plan&build: PLAN-23/01496
Saksnummer p360 online: 2023014518
Møtedato: 24.11.2023
Saksbehandler: Gisela Nilsen
Sidemannskontrollør: Elin Aabel Bergland
Byggesaksbehandler: Jan Inghard Thorsen

MØTEDELTAKERE

Forslagsstiller Rona Senter AS (BRGruppen og Norges Gruppen Eiendom)
Jill Akselsen, Norgesgruppen Eiendom
Thor Usterud, Norgesgruppen Eiendom
Tor Helge Reme, BRG Eiendom
Svein-Tore Råmunddal

Konsulent Sondre Nordhagen Urtegård, LINK Arkitektur
Ellen Flatøy, LINK Arkitektur

Fra kommunen Plan og bygg: Venke Moe, Eirik Heddeland Martens, Gisela Nilsen

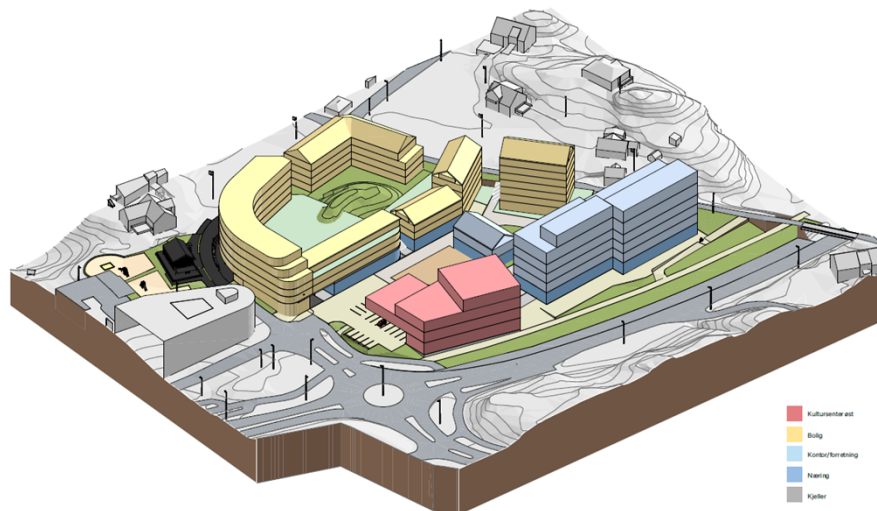
REFERAT SENDES

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

FORSLAGSSTILLERS BESKRIVELSE AV PLANIDÉEN

Planideen Forslagsstiller ønsker å:

- Tilrettelegge for etablering av handel og næring, herunder dagligvarebutikk, bevertning, kontorbygg, helsefunksjoner, boliger og kulturbygg (bibliotek, kulturskole, kafé) rundt et sentralt urbant torg.
- Tilrettelegge for et fremtidsrettet bydelssenter med høy sentrumstetthet.
- Etablere kontorbygg langs Høvågveien for å skjerme mot støy.
- Etablere utadrettete virksomheter med aktive første etasjer rundt det nye torget.
- Etablere bebyggelse med rundt 24.000 m2 BTA med høyder mellom 2-7 etasjer.



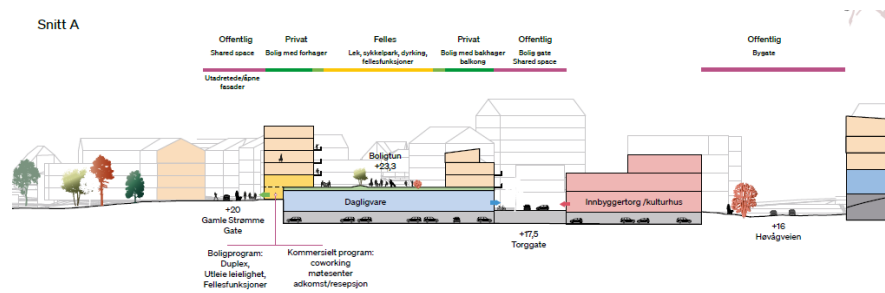
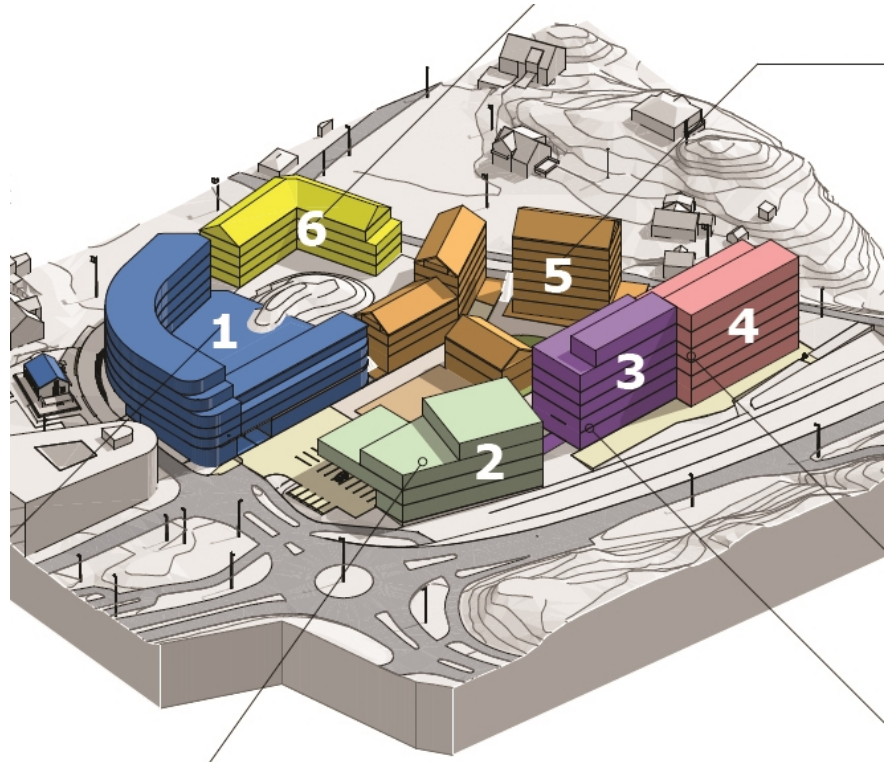


Fig. 4: Snitt

Bebyggelsen er tenkt etablert i 6 byggetrinn hvorav dagligvareforretning med enten bolig eller kontor i etasjene over er byggetrinn 1.



TILBAKEMELDING OG FØRINGER FOR PLANARBEIDET

Hovedgrep

Parallelt med denne detaljreguleringen arbeides det med områderegulering for Randesund bydelssenter. Hensikten med områdereguleringen er å tilrettelegge for utviklingen av et attraktivt og urbant bydelssenter med gode tjenestetilbud, levende byrom og gode bokvaliteter. Områdereguleringen skal avklare lokaliseringen av ulike tilbud i bydelssenteret og legge til rette for å knytte sammen eksisterende funksjoner på Strømme og i Rona.

Forslag til detaljregulering støtter opp under kommuneplanen ved å tilrettelegge for en urban utvikling av en sentral del av Randesund bydelssenter. Detaljreguleringen må støtte opp under målene for områdereguleringen, se i vedlegg.

Plan og bygg er positiv til en urban utvikling av planområdet, men det må jobbes videre med en del tema i forslaget:

Bebyggelses- struktur

Utformingen av dagens Rona senter forholder seg ikke til omgivelsene rundt. I oversendte skisser kan vi heller ikke se i særlig grad at den planlagte nye utbyggingen er tilpasset omgivelsene og forholder seg til disse. Prosjektet fungerer bra i seg selv, men er utformet innadvendt og avvisende mot bygningsmiljøet rundt.

Den planlagte bebyggelsen danner en stor form som har baksiden mot bydelshuset og eksisterende bebyggelse. Det bør være en mer åpen struktur her. Detaljreguleringen må ta ansvar for koblingen mellom eksisterende bebyggelse, spesielt den verneverdige bebyggelsen og Rona senter, og den nye bebyggelsen. Dette er ikke løst godt nok. Utformingen av bebyggelsen er endret ift tidligere skisser, og bebyggelsen er for avvisende og for høyt mot det verneverdige bygget på gnr./bnr. 61/806 («bydelshuset»). Volumene må være mer oppdelte. Det må lages en raus åpning i bebyggelsen for å knytte sammen det verneverdige bygget, lekeplassen og uteområdet i byggetrinn 1, både som gangforbindelse og som visuell forbindelse. Kommunikasjonslinje mellom lekeplass, det verneverdige våningshuset og uteområdet/ boligtunet må sikres i planen.

Det er viktig at mellomrom ikke oppleves som trange, men at det lagesause åpninger mtp. trygghet, byromskvaliteter og kriminalitetsforebygging. Det må sikres en større åpning mellom uteområdet i byggetrinn 1 og det nye torget. Det var tidligere vist en romslig åpning og forbindelse her. Nå er det bare vist en smal trapp. Åpningen/ gjennomgangen må ha universell utforming.

Høyder

Prosjektet må vise en god tilpasning til eksisterende bebyggelse og landskapet når det gjelder volum og høyder.

Høyde på bebyggelsen må også vurderes ut fra sol-/ skyggeforhold på interne utearealer og tilstøtende bygg og utearealer.

Arkitektur og utforming

Området rundt dagens senter bærer preg av store asfaltflater, biltrafikk og parkeringsflater. Det mangler tilrettelegging for myke trafikanter, og bydelssenteret har ingen byrom med kvaliteter som inviterer til opphold og er attraktive for innbyggerne.

Detaljreguleringen må ta ansvar for å utvikle et bydelssenter som har gode urbane kvaliteter. Dette er ikke sannsynliggjort i forelagte skisser, spesielt når det gjelder inngangen til området. Inngangen til planområdet er preget av trafikkarealer, overflateparkering, innkjøring til parkeringsanlegg, innkjøring til varelevering og fasader til parkeringsanlegg på bakkeplan. Det er utfordrende å tilrettelegge for utadvendte fasader både der hvor det er parkering i første etasje og for dagligvareforretningen. Det burde være utadrettet virksomhet på hjørnet mot det nye torget. Tidlige skisser viste apotek på hjørnet mot innkjøringen. Overflateparkeringen må begrenses.

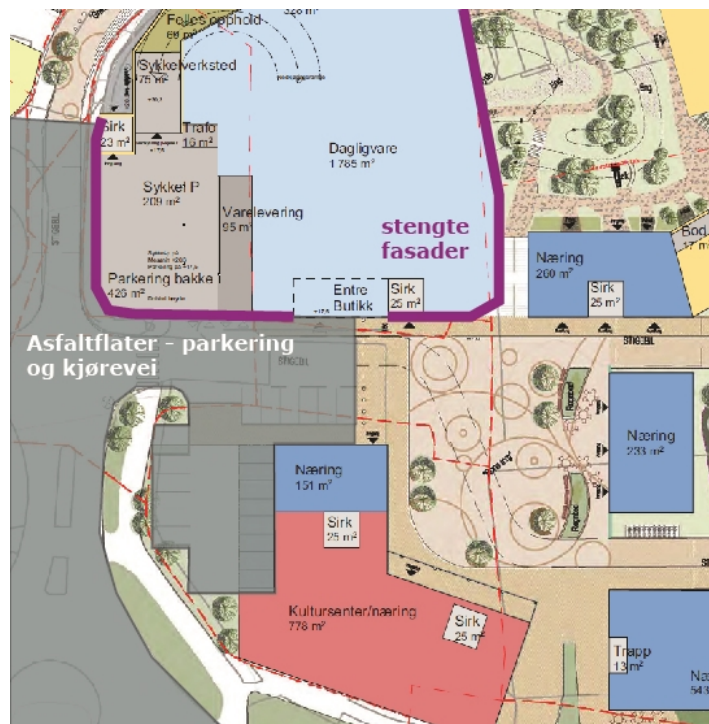
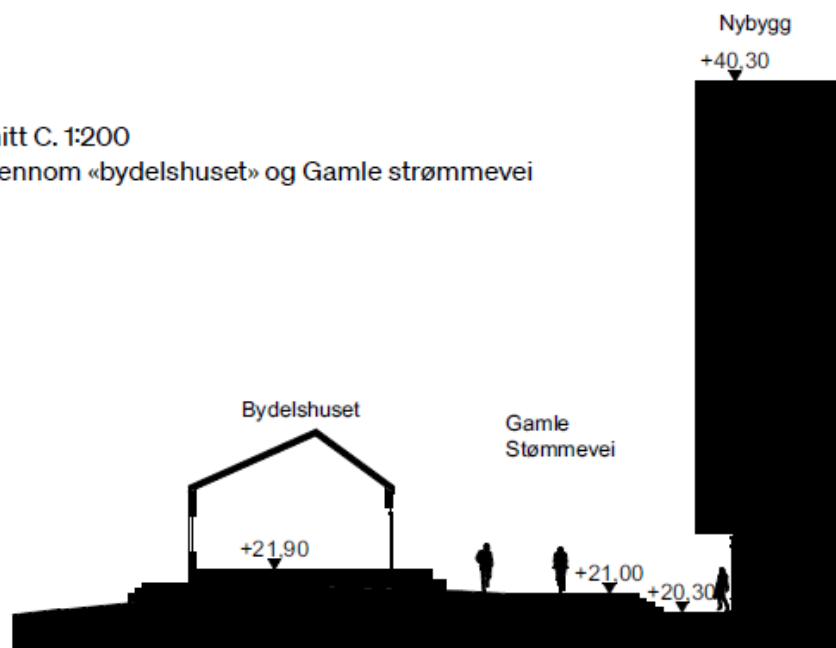


Fig. 5: Utforming av hovedinngangen til område. Lilla strek viser stengte fasader. Grå flate viser flater til kjørevei og parkering.

Snittet gjennom det verneverdige huset, Gamle Strømmevei og den nye bebyggelsen viser tydelig at det her ligger en utfordring med tilpasning til den eksisterende bebyggelsen.

Snitt C. 1:200

Gjennom «bydelshuset» og Gamle strømmevei



Formål og funksjoner

Det er foreslått en løsning med mer boligareal og en løsning med mer kontorareal. I henhold til kommuneplanens arealstrategi skal besøksintensive virksomheter og arbeidsplasser lokaliseres blant annet i bydelssentrene. I henhold til regionplanen skal kontorbedrifter som regel lokaliseres i Kvadraturen eller bydelssentrene. Andelen kontorarealer må veies opp mot blant annet ønske om funksjonsblanding og byliv hele døgnet, samt mulige utfordringer med kapasitet i planlagt avkjørsel ved høy

kontorandel. Det er også ønskelig med en andel tjenesteyting og publikumsrettet næring i område og funksjoner som skaper byliv. Tradisjonelle kontorbygg kan være negative ift. mangfoldet og bylivet man ønsker å få til i området.

Plassering av kontorbygg mot Høvågveien er bra. Boligfunksjoner bør i størst mulig grad ligge skjermet fra veitrafikkstøy. Det er også positivt at kulturfunksjoner er plassert godt synlig i krysset.

Det må være utadrettete virksomheter på gateplan mot det interne torget. Programmering av dette området er viktig for å skape byliv.

Det må vises at arealene på bakkeplan mot Gamle Strømmevei er utadvendt. Fasadene må ikke være avvisende. Utformingen må invitere til kommunikasjon på begge sider av gata.

Planbeskrivelsen må si noe om hvilke tilbud og funksjoner som finnes i analyseområdet og hvilke som vil være et bra supplement.

Følgende kommunale funksjoner er forutsatt løst innenfor planområdet:

- biblioteksfunksjoner
- innbyggertorg (i tilknytning til biblioteket)
- areal for frivilligheten
- café/forsamlingslokale i tilknytning til disse funksjoner

Det er god mulighet for sambruk av arealer. Innbyggertorg er lite arealkrevende og kan fint samles med bibliotek. Det viktige er at biblioteket får god plass siden dette blir en viktig møteplass.

Disse funksjonene er tenkt løst i bebyggelsen som er vist som byggetrinn 2. Denne bebyggelsen reguleres til kombinert formål for å hjemle de offentlige funksjonene.

Ytterligere funksjoner ønskes vurdert i planprosessen:

- Barnehage (løse arealbehov i barnehagebehovsplanen pluss flytting av Veslefrikk barnehage til planområdet)
- Familiens hus øst

Det er besluttet at det ikke skal etableres kulturskole.

Det skal legges vekt på sambruk av arealer.

Uteoppholdsareal

Uteoppholdsareal må ha gode kvaliteter og opparbeides som møteplasser for alle aldersgrupper. Allmennheten skal ha ferdsels- og oppholdsrett i tverrforbindelsene og i byrommene. Det må sikres tydelig avgrensning mellom privat og allment tilgjengelig uteareal. Det må sikres nok jorddybde og tilstrekkelig med konstruksjonstykkelse til uteareal på lokk. Det er positivt med uteoppholdsareal som ikke har parkeringskjeller under.

Det skal være min. 25 m² uteoppholdsareal per boenhet iht. forslag til nye kommuneplanbestemmelser.

Uteoppholdsareal skal være sammenhengende arealer som fungerer som og inviterer til uteopphold. Smale restarealer kan ikke regnes med som uteoppholdsareal.

For at uterommene skal få gode kvaliteter, må gode solforhold prioriteres. En bør spesielt se på syd- og vestvendte rom til uteopphold og justere høyde og plassering av bygninger for å redusere skyggepåvirkningen.

Det ser ut som om byggetrinn 1 og 6 samt deler av byggetrinn 5 har potensiale til å få gode uteoppholdsarealer på en stor sammenhengende indre bakgård/ hage. Planforslaget må dog redegjøre for trinnvis utbygging og hvordan kvaliteter sikres i en midlertidig fase. Det må sikres at uterommet mellom trinn 1 og 6 oppleves som ett felles rom med gode overganger der hvor det er høydeforskjeller.

Det stilles spørsmålstegn til kvaliteter og tilgjengelighet av uteoppholdsareal for den høyeste boligbebyggelsen innenfor byggetrinn 5. For dette bygget er det vanskelig å få til gode utearealer på bakkeplan.

Utbyggingstrinn

Prosjektet er tenkt realisert i flere utbyggingstrinn. Planen må vise den trinnvise utbyggingen i en faseplan. Hvordan fungerer utbyggingstrinn 1 uten utbyggingstrinn 6? Hva skjer i overgangen mot gnr./bnr. 61/572 (Liebermann-tomta) i en midlertidig fase før denne er bygd ut og i endelig utforming? Hvor skal byggetrinn 6 ha sin parkering?

Det nye torvet med tilknytt bebyggelse og utearealer bør opparbeides fra 1. byggetrinn for å skape byliv og gi kvaliteter i området.

Planforslaget/ faseplanen må si noe om midlertidige tiltak i påvente av de siste utbyggingstrinnene.

Boligtilbud og bomiljø

Det må foretas en analyse av boligtilbudet i nærområdet til planområdet. Det må fastsettes boligtyper og minimum boligstørrelser i planen, og det må redegjøres for valgt løsning. Planen skal spesielt bidra til tilrettelegging for boliger for barnefamilier samt for aldersvennlige og inkluderende boliger og bomiljø. Det må redegjøres for hvordan planlagt boligtypesammensetning følger opp føringene i kommuneplanens samfunnsdel for Kristiansand.

Dette tema blir også belyst ifm. områdeplanen.

Miljørettet helsevern

Det må tas hensyn til støy og lukt fra næring/kulturbygg osv. ift. plassering av boliger. Det vil være viktig å planlegge for hvor eventuelle vareleveranser vil foregå med hensyn til boliger. Dette gjelder også avfallskomprimatorer, ventilasjonsanlegg fra næringsvirksomhet, containere og lignende.

Matjord

Planområdet består delvis av dyrkbar og dyrket jord. Det må redegjøres for hvordan dette håndteres.

Kulturmiljø/ Bevaringsverdig bebyggelse

Bortsett fra våningshuset på gnr./bnr. 61/806 er det ikke bevaringsverdig bebyggelse innenfor planområdet, men planområdet grenser til bebyggelse med verneverdi, 61/234 i nord og 61/170 på østsiden. Det må tas hensyn til den

bevaringsverdige bebyggelsen mtp. høyder, utforming og bebyggelsesstruktur. Den bevaringsverdige bebyggelsen gir stedet kulturell identitet og øker steds kvaliteten. Planforslaget bør understreke disse steds kvaliteter ved sin utforming.

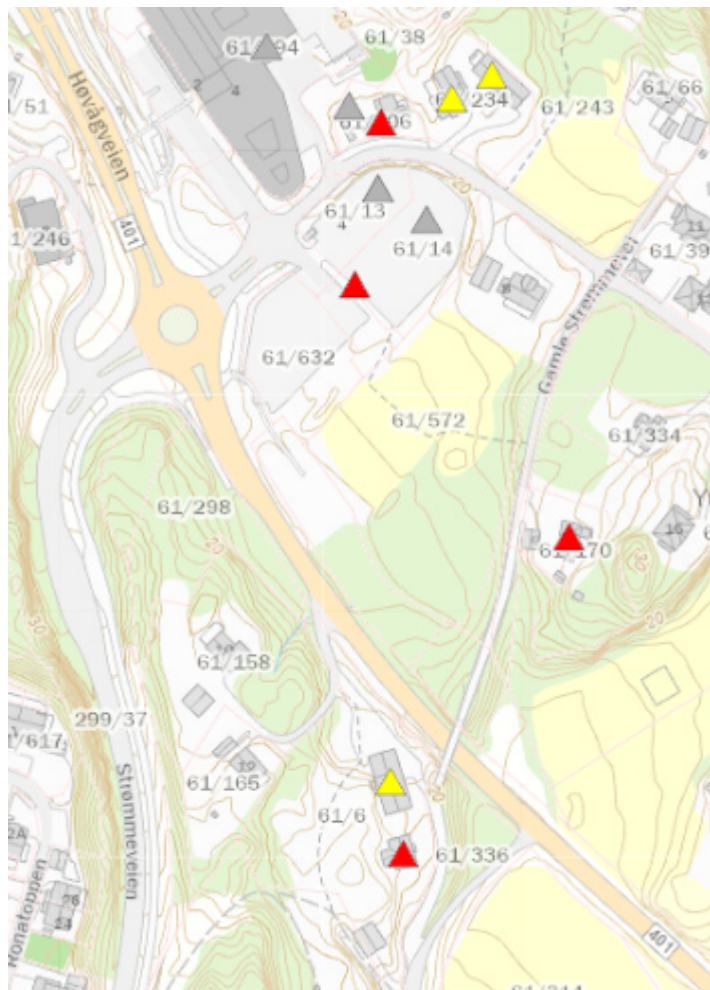


Fig. 6: Utsnitt av kart fra Miljøstatus som viser SEFRAC-registrerte bygninger

Planområdet



Planavgrensningen omfatter eiendommene som skal utvikles samt «bydelshuset», Gamle Strømme vei, gs-veien øst for planområdet og areal til ny gs-vei langs Høvågveien. Kommunen sender over sosi-fil for plangrense.

Parkering

Det må avsettes godt med areal til sykkelparkering til offentlig tjenesteyting og øvrige utadrettete virksomheter. Sykkelparkeringen må være i nærheten av inngangspartiet og overbygd.

Overflateparkering begrenses til det som er nødvendig.

Trafikk og mobilitet

Detaljreguleringen må støtte opp om målsettingen for områdereguleringen, blant annet bedre fremkommelighet og trafiksikkerhet for myke trafikanter.

Hovedinngangen til område er veldig trafikkbasert og lite tilpasset myke trafikanter. Mulige konflikter mellom trafikantergrupper må beskrives og vurderes. Trafiksikkerhet i forbindelse med varelevering må ivaretas.

Grønnstruktur og lekeplasser

Planinitiativet viser et internt torg som skal bli et nytt byrom og møteplass for bydelssenteret. Torget må opparbeides med gode kvaliteter som inviterer til opphold.

Krav til sandlekefunksjoner kan løses ved utvidelse av eksisterende sandlekeplass ved «bydelshuset» (gnr./bnr. 61/806). Det må lages en åpning i bebyggelsen for å sikre gode tilganger til sandlekeplassen. Det må sikres at lekeplassen blir integrert i byplangrepet.

Krav til kvartalslekeplassfunksjoner kan løses ved utvidelse av eksisterende kvartalslekeplass nord for Ronakanalen på gnr./bnr. 62/6.

Tiltaket forutsetter utbygging/ utbedring av følgende anlegg:

- sandlekeplassfunksjoner på gnr./bnr. 62/38
- kvartalslekeplassfunksjoner på gnr./bnr. 62/6
- bymessig opparbeidelse av det interne torget/ møteplass

Kunst i offentlig rom

I forbindelse med etablering av nye torg og uterom bør det ses på muligheten for kunst i offentlig rom. Det er positivt med skulpturer som også kan være lekeelementer for barn. Det er mulig at Stifinner-prosjektet kan bidra inn i arbeidet med kunst i offentlig rom.

Kommunaltekniske anlegg

Spillvann:

Kapasitet på spillvann er avhengig av hva som skal bygges. Boliger krever større kapasitet enn hva kontorbygg gjør. Strømme N9 har levert tekniske planer og skal oppgradere spillvannsledningen som ligger i Høvågveien. Det kan være lurt å ta en dialog med utbygger her om et evt. samarbeid dersom det er behov for oppgradering av spillvannsnettet for utbygging av Rona torg.

Påkoblingspunktet er også litt avhengig av hva som skal bygges og mengde.

Kommunen skal oppgradere spillvannsledning over jorden sør for Høvågveien ved omtrent gangbroen. Det vil være en mulighet for å koordinere evt. oppgradering, men påkobling må da trekkes ned hit. Det vil da bli noe lengre påkobling for Rona Torv.

Vann:

Det er noe utfordringer i forhold til vanntrykk i området. Vannledningen som går over kanalen er det lite trykk på, mens vannledningen i Høvågveien og sørover er det stort trykk på. Her avhenger det også av hva som skal bygges på Rona Torg.

Overvann:

Det er en utfordring med overvann i området. Det er ikke mye kapasitet på overvannsnettet. Det bør sees på alternative løsninger for å håndtere overvann. Bebyggelse og utearealer skal utformes med blågrønne løsninger som bidrar til fordrøyning av overflatevann. Det må lages åpne løsninger for overvann som kan bidra med kvaliteter i området.

Overvann skal håndteres lokalt, jf. kommunens overvannsveileder.

Tiltaket forutsetter utbygging/ utbedring av følgende tekniske anlegg i og utenfor planområdet (Gjelder både vei og VA):

- gs-vei i Høvågveien frem til gs-broa (må koordineres mot tilstøtende teknisk plan)
- vann, spillvann, overvann

Gjennomføring av rekkefølgekravene må sikres.

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

Vannmiljø/ vannforekomst

Det må vurderes om avrenning fra prosjektet – både i anleggsfasen og i driftsfasen – kan påvirke Drangsvannet.

Mulige/sannsynlige rekkefølgekrav

- Gs-vei langs med Høvågveien frem til gs-broa (må koordineres mot tilstøtende teknisk plan).
- vann, spillvann, overvann
- Sandlekeplass
- kvartalslekeplass
- bymessig opparbeidelse av det interne torget/ møteplass

Materialbruk - klimaavtrykk

Det skal 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 energitiltak.

Dersom det ikke gjennomføres, må det begrunnes godt i lys av materialenes klimaavtrykk.

Byggesak

På grunn av sakens omfang og kompleksitet er det ikke hensiktsmessig med parallell plan- og byggesaksbehandling.

Skole og barnehage

Det er behov for en barnehage i planområdet. Det er ønskelig at Veslefrikk barnehage flytter til planområdet, pluss at denne utvides med arealet som ligger i barnehagebehovsplanen.

Foreløpig skole for nye boliger er Strømme skole.

Kultursenter øst kan bli en viktig møteplass for ungdommene i bydelen.

Kunnskapsgrunnlag[Kulturminnevernregistreringen](#)

- Gnr./bnr. 61/806 (1800-tallet eller eldre), bevaringskategori 2. Gnr./ bnr. 61/234 (1896 og 1892), bevaringskategori 3. Gnr./bnr. 61/170 (1845), bevaringskategori 2. Utgjør en liten bygningsgruppe. Før utbyggingen av Rona senter var det flere bevaringsverdige hus i denne husgruppen, men bygningene på gnr./bnr. 61/13 og 14 har blitt revet.

Strøksanalysen: området inngår ikke i kommunens strøksanalyse.

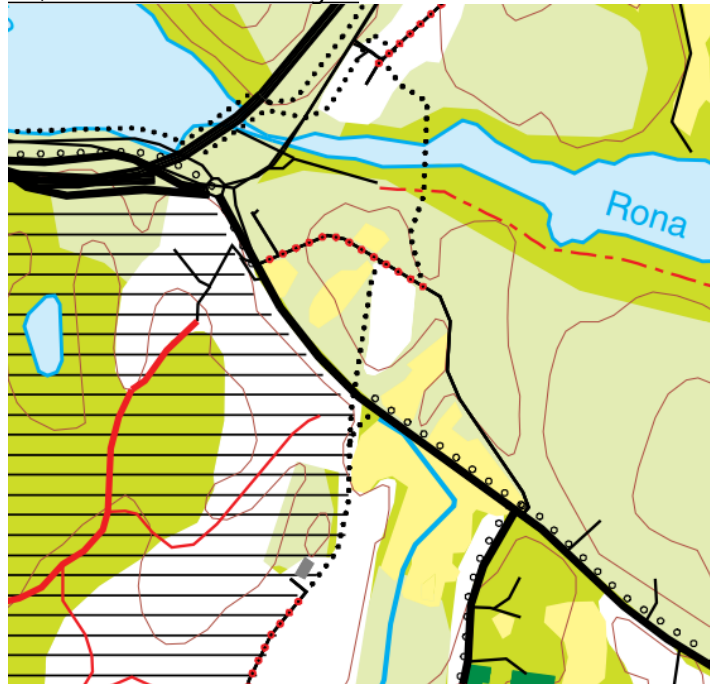
Barns bruk av arealer

- Det er gjennomført medvirkning med barn og unge i Randesund i forbindelse med arbeidet med ny kommuneplan. Resultatet kan dere lese her: [98709iko6567890-kopi-002.pdf \(kristiansand.kommune.no\)](#). Resultatene må tas med som bakgrunnsinformasjon til reguleringsarbeidet.

Forurensa masser ([Kommunens temakart](#))

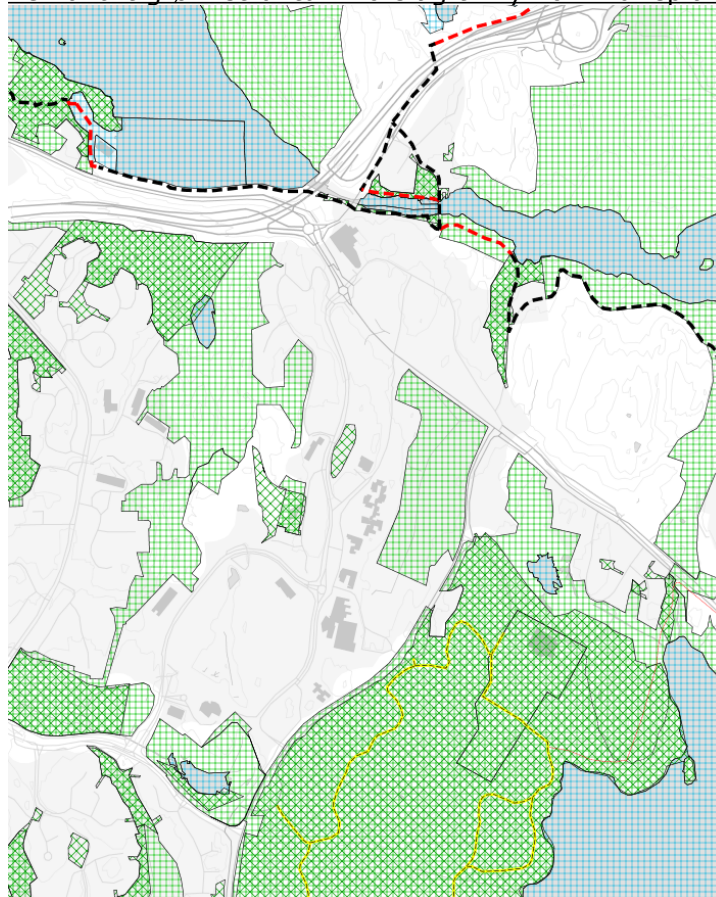
- Ingen registreringer i planområdet, men Høvågveien vises som forurenset grunn.

Grønnstrukturutredningen



- Planområdet inneholder flere viktige gang- og sykkelveiforbindelser. Røde, ikke gjennomgående strek og svarte ringer viser manglende forbindelser.
- Kartet viser dessuten matjord og grøntområder. (Kartet viser ikke utbyggingen på Rona senter.)

Temakart grønnstruktur i forslag til ny kommuneplan



Svart er eksisterende kyststi. Rød linje er manglende kyststiforbindelser.

Naturmangfold

Området er ikke kartlagt etter Miljødirektoratets instruks og må kartlegges.

Flom-/ rasfare

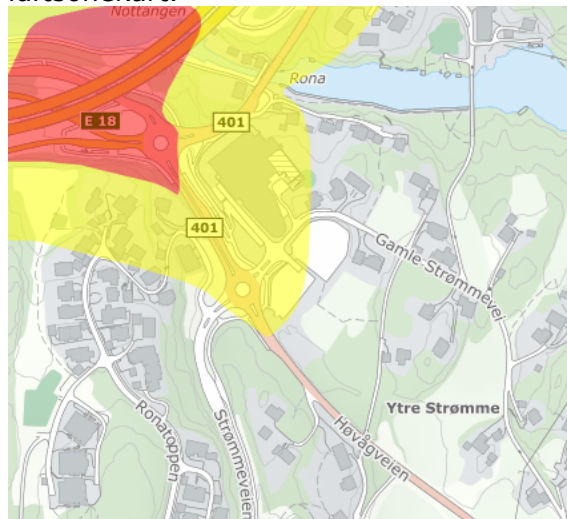
- Området ligger innenfor området med svært stor sannsynlighet for marin leire, men med tynt dekke.

Kjente støykilder

- Veitrafikkstøy fra E18 og Høvågveien.

Luftsonekart

Planområdet ligger delvis innenfor gul sone på kommunens luftsonekart.



Kart

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

Eiendomsforhold

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 nye veinavn. Regulant må foreslå navn, og oppfordres til å ta kontakt med historielag, velforeninger etc. slik at evt. lokale stedsnavn kan vurderes.

Boligprogram og utbyggingsavtale

Området må meldes inn i boligprogrammet.

Kommunen anbefaler at det inngås utbyggingsavtale før utbygging innenfor planområdet igangsettes. Denne prosessen bør gjennomføres parallelt med planprosessen.

Illustrasjoner

- Illustrasjonsplan som viser innhold og kvaliteter utomhus. Planen skal vise «alt» på samme tegning, blant annet høydekoter, avfallshåndtering, overvannshåndtering, nødvendige murer/fyllinger/skjæringer, eksisterende vegetasjon som bevares, ny vegetasjon, mm. Se også her: [illustrasjonsplan---innhold.pdf \(kristiansand.kommune.no\)](https://kristiansand.kommune.no/illustrasjonsplan---innhold.pdf) om hva illustrasjonsplanen skal inneholde og eksempel på en illustrasjonsplan. Illustrasjonsplanen må lages i flere faser og vise hvordan prosjektet fungerer midlertidig før planområdet er fullstendig utbygd.

- Sol-skygge-analyse kl. 9, 12, 15 og 18 jevndøgn, sommersolverv, vintersolverv og 17. mai.
- Høydesatte snitt som har med seg terreng og nabobebyggelse både på langs og på tvers av planområdet.
- 3D-illustrasjoner/ perspektiver sett fra gateplan
- Illustrasjoner som viser landskapsvirkning.
- Analysekart som viser prosjektet satt inn i sammenheng med området rundt; hvilke funksjoner finnes, og hvilke funksjoner planlegges etablert? Hvordan fungerer prosjektet i sammenheng med området rundt?
- Analysekart som setter planområdet inn i en større sammenheng mtp. forbindelseslinjer (del av mobilitetsplan?)
- Kart over tilgjengelige arealer for uteoppholdsareal
- Prinsipper for leilighetsfordeling
- Parkeringsløsning og adkomst
- Temakart for barn og unges interesser som viser trygg skolevei og trygg vei til lekeplassene og fritidsaktiviteter.
- Tverrsnitt/ lengdeprofil på gateareal

3D-modell

Det er ønskelig at det leveres en fysisk modell av prosjektet i sammenheng med eksisterende bebyggelse og terreng rundt.

Det er ønskelig at det leveres 3D-modell som viser planforslaget i følgende to formater:

- Komplette 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).

Modellene må ta med seg eksisterende Rona senter, bebyggelsen i Gamle Strømmevei, Ronakanalen og planlagt bebyggelse på andre siden av Høvågveien.

Særskilte utredninger

Planprogrammet må redegjøre for hvilke utredninger som skal utarbeides.

På dette tidspunktet kjenner kommunen til følgende utredninger som skal gjøres:

- naturmangfold iht. Miljødirektoratets instruks
- grunnforhold/ områdestabilitet etter NVEs veileder 1/2019
- uavhengig kontroll av områdestabilitet
- støy etter T-1442
- luftkvalitet etter T-1520 (kan beskrives i planbeskrivelsen uten egen rapport, på bakgrunn av kommunens luftsonekart)
- mobilitetsplan

Konsekvensutredning og planprogram

Planinitiativet inneholder tiltak i vedlegg I, 24 (næringsbygg, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennyttige formål med et bruksareal på mer enn 15 000 m²). Planinitiativet er i tråd med overordnet plan, men tiltaket er ikke konsekvensutredet i overordnet plan.

Planen utløser derfor krav om konsekvensutredning iht. forskrift om konsekvensutredninger §6, jf. plan- og bygningsloven. Det må utarbeides et planprogram.

Vi anbefaler at forslag til planprogram sendes ut på høring samtidig med varsel om oppstart av reguleringsplan.

Høringsperioden er min. 6 uker. Forslagsstiller må drøfte innholdet i planprogrammet med kommunen før varselet sendes.

Konsekvensutredningen bør inngå i planbeskrivelsen. Konsekvensutredningen skal identifisere og beskrive de faktorer som kan bli påvirket og vurdere vesentlige virkninger for miljø og samfunn, herunder:

- naturmangfold, jf. naturmangfoldloven
- kulturminner og kulturmiljø
- landskap
- vannmiljø, jf. vannforskriften
- jordressurser (jordvern)
- transportbehov, energiforbruk og energiløsninger
- tilgjengelighet for alle til uteområder og gang- og sykkelveinett
- barn og unges oppvekstvilkår
- kriminalitetsforebygging
- arkitektonisk og estetisk utforming, uttrykk og kvalitet

Planprogrammet skal beskrive hvilke tema som utredes som egen fagrapport og hvilke tema som beskrives og vurderes i planbeskrivelsen.

Samarbeid og medvirkning

Følgende må involveres i planarbeidet (dette må også fremgå av planprogrammet):

- Elevråd ved Strømme skole, Haumyrheia skole og Oasen skole
- Grunneiere
- De fire kommunale rådene
<https://www.kristiansand.kommune.no/navigasjon/innbyggerdialog-og-frivillighet/demokratiordninger/>
Sekretær for rådene er Ole martin Kyllø og Raimond Oseland.
- Strømme velforening
- Randesund bydelsråd
- Virksomheter i tilknytning til planområdet
- Åpent nabomøte

Tema for medvirkningen med barn og unge:

- Grønnstruktur og lekeplasser
- Forbindelser for myke trafikanter
- Trafikksikkerhet
- Trygghet (f.eks. belysning, skumle steder)
- Barn som fremtidige brukere av blant annet bibliotek og andre funksjoner: hva er viktig for dem, f.eks. mtp. beliggenhet, inngangspartier etc.?
- Hva ønsker barna seg i området? Hva bruker de i nærområdet i dag? Hvilke funksjoner savner de?
- mm.

Som en del av planarbeidet skal det lages en medvirkningsplan med bakgrunn i kommunens veileder for medvirkning som vil detaljere målgrupper, metodikk, tidsplan og aktiviteter. Ved oppstart av planarbeidet er det utbygger som organiserer og gjennomfører medvirkningsprosessen. Saksbehandler inviteres som observatør. I denne konkrete detaljreguleringen må vi koordinere medvirkningsplanen med medvirkningsplanen for områdereguleringen.

Medvirkningen skal samkjøres med medvirkningen som skal gjennomføres i forbindelse med områdeplanen for Randesund bydelssenter.

Kristiansand kommune ønsker et tett samarbeid med forslagsstiller, både på skissenivå før hovedgrep fastsettes, og underveis ved utarbeidelse av planmaterialet. Det er ønskelig med jevnlig møter, der også parkvesenet og ingeniørvesenet deltar ved behov. I kommunens interne prosess vil helse og mestring, kultur og idrett, oppvekst, næring (Business Region), klima og areal, parkvesenet, ingeniørvesenet, byantikvar, barn og unges representant og utbyggingsstaben delta.

Fagkyndighet

Kravet til fagkyndighet i plan- og bygningsloven § 12-3 fjerde ledd er oppfylt.

Fremdrift

Forventet tidspunkt for drøfting av hovedgrep: vår 2024

Forventet tidspunkt for innsending av komplett plan: sommer 2024

Forventet tidspunkt for tilbakemelding på mottatt planforslag: høst 2024

Forventet tidspunkt for offentlig ettersyn: vinter 2024/25

Forventet tidspunkt for sluttbehandling: 2025

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 urban utvikling av planområdet med en sentrumsbebyggelse med høy tetthet. Samtidig viser vi til kommentarene i punktene over og forventer at prosjektet bearbeides iht. tilbakemeldingene.

Kommunen anbefaler oppstart av planarbeid. Vi anbefaler at forslag til planprogram sendes ut på høring samtidig med varsel om oppstart av reguleringsplan. Høringsperioden er min. 6 uker. Forslagsstiller må drøfte innholdet i planprogrammet med kommunen før varselet sendes.

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

Gisela Nilsen, 24.11.23
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***

Rona er definert som bydelssenter (A-område) i regionalplanen for Kristiansandsregionen, med tilhørende bestemmelser for senterstruktur.

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

Tre satsingsområder:

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

***Kommuneplanens
arealdel 2011 –
2022***

Formål: sentrumsområde

Bestemmelser: Bestemmelser for sentrumsformål

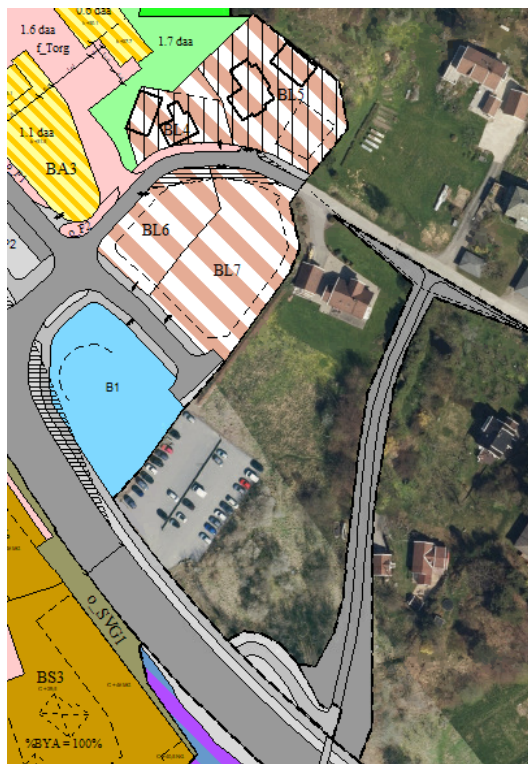
Temakart: Gul og rød støysone

***Forslag til ny
kommuneplan for
Kristiansand 2024-
2035***

Ny kommuneplan sier at det skal utarbeides områderegulering for blant annet Randesund bydelssenter. Det står følgende om Randesund bydelssenter i planbeskrivelsen til ny kommuneplan:

Området ligger som et utstrakt senter langs Strømmeveien med butikk og enkle tilbud ved Rona, og stor andel offentlig tjenestetilbud ved Strømme. Flere reguleringsplaner er allerede vedtatt eller igangsatt i området. Det må utarbeides en områdereguleringsplan som avklarer lokalisering av ulike tilbud i bydelssentret og som legger til rette for å knytte sammen eksisterende funksjoner i Rona og på Strømme. Det skal blant annet tilrettelegges for innbyggertorg, bibliotek, kultursenter og svømmeanlegg som skal betjene innbyggerne øst for Varoddbrua. Det skal tilrettelegges for en bydelspark som sees i sammenheng med eksisterende grøntområde og verdifulle kulturmiljøer. God arkitektur, overganger mellom bebyggelsen, oppstramming av vei og parkeringsflater er vesentlig for å gi mer attraktive omgivelser for innbyggere og brukere. Næringsetablering med kontorarbeidsplasser må vurderes i fremtidige prosjekter.

1025
Reguleringsplan for
Rona senter –
delområde 1



Formål:

Byggeområde for kombinerte formål: parkering, kontor og bolig

Annet kombinert formål: offentlige formål, kontor og bolig

Bensinstasjon

Samferdselsanlegg

Ny reguleringsplan vil gjelde foran deler av denne reguleringsplanen.

Områderegulering
for Randesund
bydelssenter

Parallelt med arbeidet med detaljreguleringen jobber kommunen med områderegulering for Randesund bydelssenter.

De overordna målene for prosjektet er:

1. Skape et attraktivt og urbant bydelssenter med byliv store deler av døgnet.
2. Oppnå gode bokvaliteter og gode tjenestetilbud for bydelen og etablere levende og attraktive byrom.
3. Knytte sammen funksjonene i bydelssenteret med omkringliggende områder.
4. Prioritere og bedre fremkommeligheten og trafiksikkerheten for gående og syklende.
5. Skape et sosialt, økonomisk og miljømessig bærekraftig bydelssenter.

Detaljreguleringen må følge opp målene i områdereguleringen.

Annet planarbeid i
området

Det pågår et planarbeid på eiendommen gnr/bnr 61/37 og 61/20 med flere.

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 (2023)

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014)

Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen (2021)

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)

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.

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

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 reguleringsaker 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:
Rona Senter AS
Postboks 183
4792 Lillesand