

Referat oppstartsmøte



Mosby oppvekstsenter - detaljregulering

Plannummer 1428
Saksnummer 201507454
Møtedato 07.10.2015
Saksbehandler Nina Malo
Sidemannskontrollør Kathrine Hesthag
Byggesaksbehandler Øyvind Fiskaa

MØTEDELTAKERE

Forslagsstiller Kristiansand Eiendom
Konsulent Åsmund Åmdal, Amtedal & Hansen Arkitektkontor AS
Fra kommunen Plan-, bygg- og oppmålingsetaten: Nina Malo, Gisela Urte Nilsen, Lise Grundeland og Kathrine Hesthag
Ingeniørvesenet: Robert Tskhovrebov
Parkvesenet: Helmer Espeland
By- og samfunnsenheten: Marit Eik
Teknisk direktørs stab: Line Baasland
Andre sektorkontakter: Grete Olsen, Oppvekstdir. Stab.
Barn og unges repr: Kjartan Myklebust
Miljørettet helsevern: Are Vegusdal
Fritidsetaten: Geir Jønrsrud

REFERAT SENDES

Møtedeltakere
Samarbeidsgruppas medlemmer
Sektorkontakter
Plan- og bygningssjef
Planleder
Barn og unges representant
Rådet for funksjonshemmede v/ Oliver Nørve
Vest-Agder fylkeskommune, postmottak.

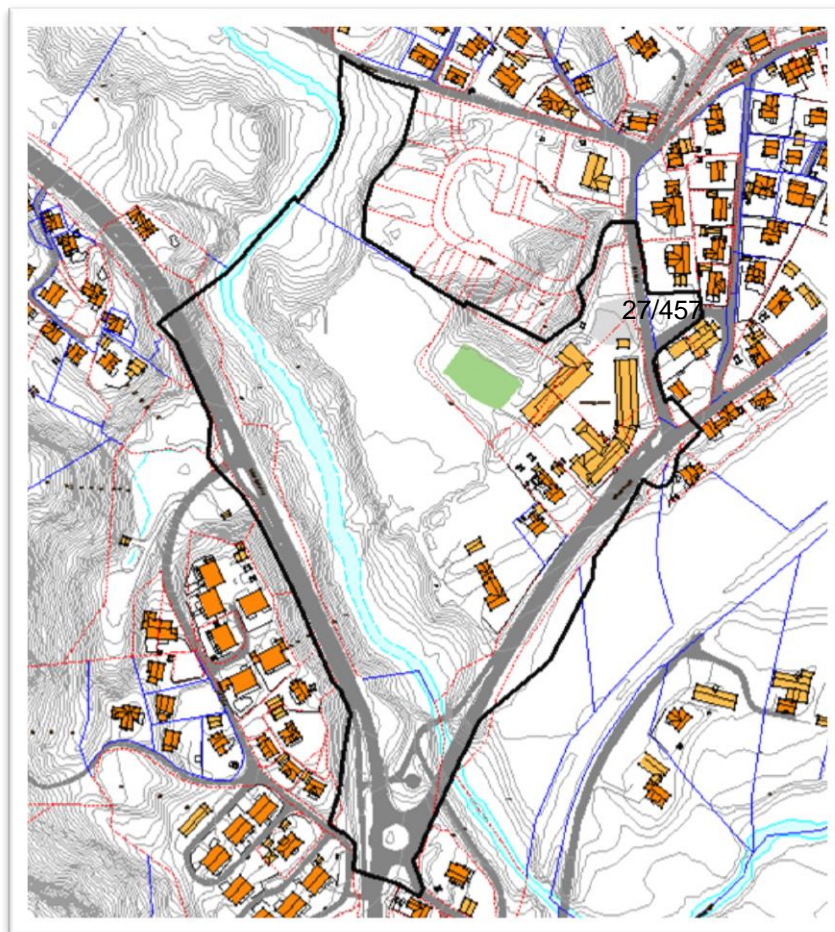
FORSLAGSSTILLERS BESKRIVELSE AV PLANIDÉEN

Planideen Forslagsstiller ønsker å:

- Legge til rette for oppvekstsenter med barnehage til 120 barn og skole til 240 elever på barnetrinnet.
- Samlet blir det en utbygging på omkring 5060 m² BRA 3860 m² BRA skolebygg og 1200 m² BRA barnehagebygg.
- Eksisterende bygninger rives innenfor dagens skoletomt.
- Oppvekstsentret skal stå klart i 2020.
- Eventuelt regulere boligformål i den sørligste delen av planområdet.
- Det skisseres på bygninger med 3 etasjer. Arkitekt har først og fremst sett på muligheten for å løse bygningsmassen innenfor nåværende skoletomt.

SAMARBEIDSGRUPPAS TILBAKEMELDING OG FØRINGER FOR PLANARBEIDET

Planområdet



Foruten arealet vist som tjenesteyting i kommuneplanen foreslås det å ta med eksisterende boliger som blir liggende mellom formål til tjenesteyting og Venneslaveien. Planområdet kan eventuelt bli redusert i løpet av planprosessen. Gnr/bnr 27/457 er inkludert i planområdet for eventuelt behov til parkering. Muligheter for å få avtale med grunneiere i område T4 eller naboeiendommer som er nødvendig for utvikling av oppvekstsenteret avklares innledningsvis i planprosessen.

Viktige føringer i overordnede planer som er relevante for planarbeidet

I reguleringsplanen for Håmoen, Mosby (plan nr. 1349) angis det at kvartalslek skal løses innenfor skoletomta og er sikret gjennom rekkefølgebestemmelser.

Hovedgrep

Det er viktig at skoletomten kan utvides utover dagens tomt for å få til gode utearealer og tilfredsstillende trafikk-løsninger. Det anbefales derfor at hele T4 og/eller del av boligtomtene planlegges for skole/barnehage. Prosessen vil avklare om boligene i sør skal reguleres til boligformål eller skole/barnehage.

Nærmiljøparkfunksjon skal etableres i området. Skolen vil også dekke enkelte sambruksfunksjoner med kultur (bl.a gymfasiliteter).

Tema

Sol- og skyggestudie med ny bebyggelse må vise tilfredsstillende solforhold for på utearealet/skolegården og skyggevirksomheter for nærliggende bebyggelse.

Utearealene blir et viktig tema i planprosessen.

Kiledalen er en barriere for den tenkte parkeringsplassen i øst. Man må krysse veien for å komme til oppvekstsenteret. Det er ikke ønskelig med vend hammer eller varelevering inne på skolegården. Gode trafikk-løsninger med fokus på barns sikkerhet blir et sentralt tema i planprosessen.

Grønnstruktur og lekeplasser

Planområdet er definert av bekken og naturområde i vest, kvartærgeologisk forekomst, landbruk, skole/barnehage, eksisterende veier og 3 eneboliger.

I forbindelse med utbygging av boligområdet nord for skolen er det på skolens område anlagt en liten akebakke. Om denne skal videreføres/integreres i nye planer eller flyttes internt i skoleområdet vil bli vurdert i prosessen.

Draget langs Høiebekken skal planlegges som grønnstruktur/friområde, med turvei inntegna. Formålsgrænse i terrengbrekket.

I 50-metersbeltet langs vassdrag/bekker, elver og ferskvann målt i horisontalplan ved gjennomsnittlig vannstand er tiltak som kan ødelegge eller forringe verneverdi ikke tillatt. Tiltak som nevnt i bestemmelsene § 2 kan tillates i 50 -100-metersbeltet langs vassdrag når de inngår i reguleringsplan. (§ 18 - kommuneplan)

Nærmiljøparken skal knytte seg mot det grønne området i nord og øst og langs med bekken. Adkomsten til nærmiljøparken skal være letttilgjengelig fra regulert sti i reguleringsplanen for Håmoen og til øvrig område. Tursti bør etableres langs bekken for å sikre kobling mellom boligområder og ny oppveksttomt, samt GS-vei i øst.

Man bør tenke på krimforebygging ved planlegging av uterom og plassering av bygg. Gangveier skal være synlige. Turstien gjennom området og langs med bekken er positivt for synlighet og sikkerhetsaspekten.

Eksisterende ballbane nord for skolen kan ved behov flyttes. Akebakke kan plasseres i skråning mot nordvest.

Tiltaket forutsetter utbygging/ utbedring av følgende anlegg:

- Turvei langs Høiebekken
- Nærmiljøpark i samsvar med utomhusplan

Kommunaltekniske anlegg

I dag fungerer oppvekstsenterets kjøreadkomst fra Kiledalen som varelevering/avfallshåndtering og til parkeringsplass. I

planforslaget skal drop-off-løsning for parkering, varelevering og avfallshåndtering vurderes. Det vil også bli vurdert om adkomst fra Venneslaveien er hensiktsmessig.

Oppvekstsenteret med ca. 360 elever medfører en ÅDT på ca. 900. Det er derfor viktig med nok areal for å muliggjøre gode trafikk-løsninger.

Kapasitet på eksisterende VA er ok.

Samferdelsanlegg skal planlegges i henhold til kommunes veinormal.

Det skal leveres lengdeprofil og tverrprofiler på vei, skråningsutslag skal vises på plan.

Sammen med planforslag skal det leveres en overordnet plan for VA som viser traséer og eventuelle behov for pumpestasjoner mm. VA-anlegg skal planlegges i henhold til kommunens VA-norm.

Renovasjonsløsning skal beskrives i henhold til kommunens avfallstekniske norm. Nødvendig plass for fellessystemer skal vises på illustrasjonsplan, ev. plankart.

Det vil bli stilt krav om godkjente tekniske planer (vei, vann, avløp) samt utomhusplan.

Skole og barnehage

Oppvekst ønsker et integrert oppvekstsenter med barnehage og skole. Formelt sett er Mosby skole et oppvekstsenter i dag da det består av skole og barnehage. Oppvekst er opptatt av at det i planen avsettes ca. 30 dekar til barnehage og skoletomt. Dette krever avtaler med grunneier for å sikre utvidelse av dagens skoletomt.

Kunnskapsgrunnlag

Kulturminnevernregistreringen

Det finnes en registrering innenfor planområdet på Gnr /bnr 27/33. Registreringen består av et eldre gårdsanlegg fra 1867. Driftsbygning er fra 1909. Gårdsanlegget er også registrert i Norges bebyggelse. Anlegget har fått verneverdi 3 i planen, og ligger i B-område (Område med høy verdi som kulturlandskap). Anlegget har verdi som del av det helhetlige kulturmiljøet på Mosby og langs Otra.

Sør for planområdet finnes et eldre brokar som går over Høiebekken. Øst for Mosby skole, utenfor planområdets avgrensning, finnes et eldre hus fra 1824/1825 som i dag er et bakeri.

Grønnstrukturutredningen

Ingen registreringer.

Barns bruk av arealer (Registreringer i sharepoint)

Elevrådet ved Mosby skole har sendt in merknad, 17.01.2014, vedrørende reguleringsplanen for Håmoen som ligger nord for aktuelt planområde. De angir at de har hatt planer om å lage en «dekkjungle», (bevegeslanlegg), på skolegården. Siden

kommunen har nye planer for skolen har de ventet på kommunens forslag.

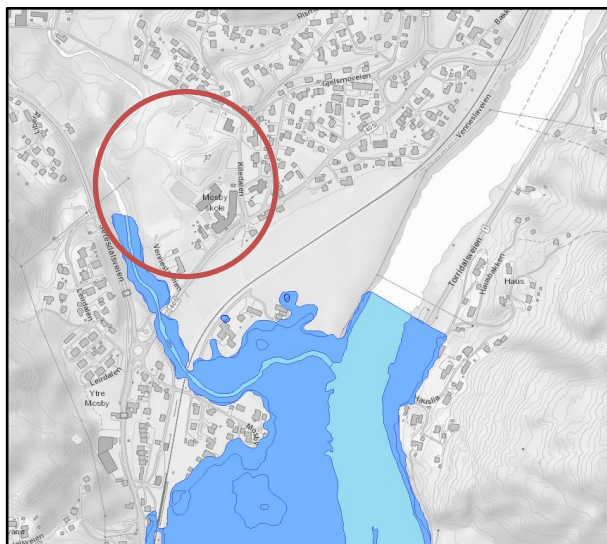
Forurensa masser (GisLine)

Ingen registreringer i GisLine. Nedlagte Høie Fabrikker ligger i nærheten. Muligheter for forurensing i grunn må sjekkes før terrenginngrep. Det er ønskelig at dette avklares i planen jf. kommuneplanens bestemmelser § 4 som innebærer at planen skal avklare og belyse nødvendig miljøoppfølging for byggeperioden og etter at planen er gjennomført.

Naturmangfold (GisLine)

Planområdet grenser inntil Høiebekken som er en viktig gytebekk og har et rikt dyre- og planteliv. Gytebekken har nasjonalt verdi. Ingen artsregistreringer i direkte tilknytning til området. Høiebekken er også et viktig sidevassdrag til Otra med hensyn på oppvekst av sjørret og laks. Naturmangfoldsrapport skal omfatte bekk og øvrige arealer.

Flom-/rasfare (skrednett.no, atlas.nve.no og kommuneplanen)
Det finns en risiko for flom fra Høiebekken. Deler av området ligger i 200-års flomsonene til Otra, se blått på kart.



Kart

Nyeste grunnkart for området må brukes.

Eiendomsforhold

Dagens skoletomt er kommunalt eid og omfatter eiendommene 27/40, 27/77, 27/88, 27/333 og 27/247 og 27/447. Øvrige eiendommer, 27/457, 27/495, 27/33, 27/105, 28/23, 27/29 og 27/243 er i privat eie. Setesdalsveien og Venneslaveien eis av statens vegvesen. Kieldalen er kommunalt eid.

Utbygger bør rekvirere oppmålingsforretning.

Veinavn

Eksisterende veinavn dekker planområdet.

Mulige/sannsynlige rekkefølgekrav

- Krav til grunnundersøkelser.
- Opparbeidelse av arealene innenfor planområdet.
- Planprosessen får vise hvilke øvrige rekkefølgekrav som skal gis.

**Illustrasjoner
Særskilte
utredninger**

- Sol- og skyggestudie
- Nedlagte Høie Fabrikker ligger i nærheten. Muligheter for forurensing i grunn må sjekkes før terrenginngrep.
- Grunnforhold må sjekkes med hensyn på rasfare.
- Flomfare fra Høiebekken.
- Støyanalyse fra Setesdalsveien og Venneslaveien.
- Mangfold, med hensyn til Høiebekken. Naturmangfoldrapport skal in tidlig i planprosessen.

**Konsekvens-
utredning**

Planen utløser ikke krav om konsekvensutredning.

Prosess

Det oppfordres til god medvirkningsprosess med naboer, velforeninger, og andre med interesse i området. Tett dialog med elevrådet på Mosby skole er særlig viktig. Medvirkning med skolen bør gjennomføres tidlig i prosessen for å involvere elevene om skolens fremtidige utforming, for eksempel gjennom workshop.

Tidlig dialog med Statens vegvesen anbefales på grunn av gjeldende veiplaner.

Saksbehandler ønsker tett dialog i tidlig fase, før komplett planforslag sendes inn.

Konklusjon

Gruppen er enig om at hele området vist som T4 kommuneplanen bør planlegges for skole/barnehage. Hvis man får tilgang til annen areal, for eksempel boligtomtene i sør kan del av T4 planlegges. Kristiansand eiendom må avklare muligheter for å få avtale med grunneiere i område T4 eller naboeiendommer som er nødvendig for utvikling av oppvekstsenteret innledningsvis i planprosessen.

Proessen får vise om området i sør skal reguleres til boligformål eller om arealet også kan planlegges som skoletomt.

Samarbeidsgruppen anbefaler oppstart av planarbeid.

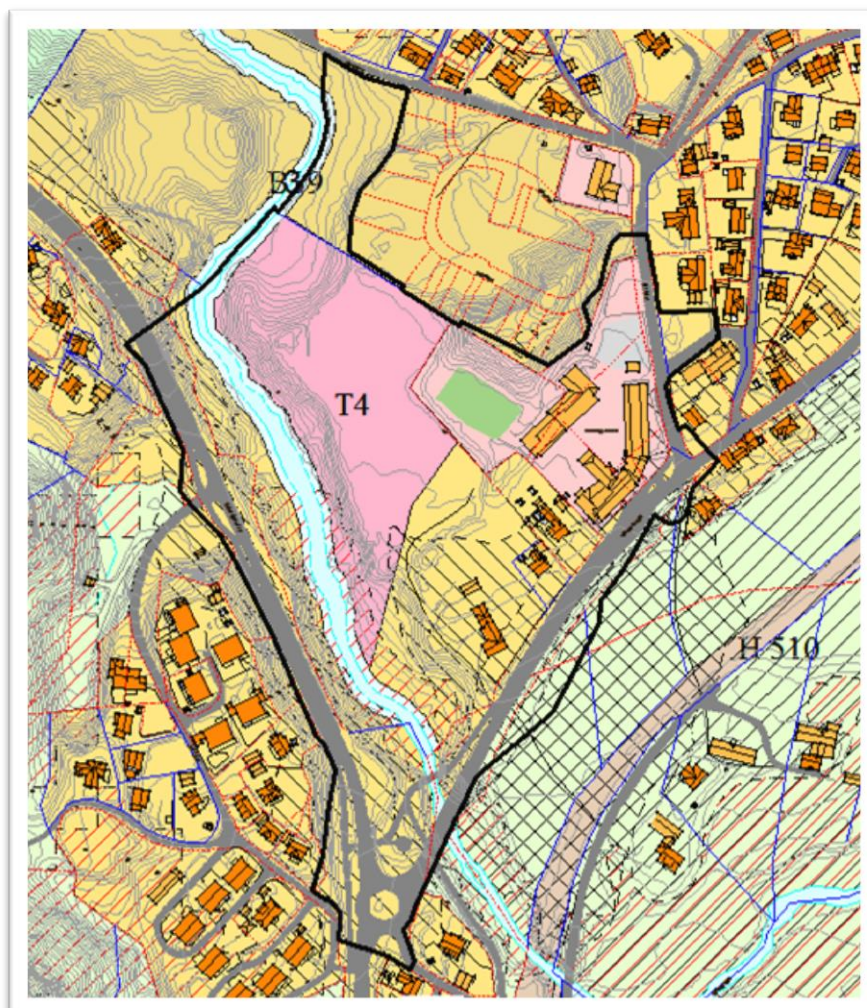
Nina Malo, 07.10.2015
Referent

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 arealdel



Eksisterende skoletomt er markert som nåværende tjenesteyting. T4 innebærer fremtidig tjenesteyting, utvidelse skole/barnehage. Ca. 17 dekar avsettes til tjenesteyting, reserveareal for fremtidig bruk, for skole og barnehage. Arealbehovet for tjenesteyting og lek må vurderes sammen med areal avsatt til bebyggelse og anlegg. Forslaget ivaretar en langsiktig arealreservasjon til alternative tjenesteytende funksjoner til beste for lokalsamfunnet. På den måten unngås en uheldig kortsiktig disponering til andre formål av et sentralt areal i lokalmiljøet.

B39 utgjøres delvis av Høiebekken som er viktig sidevassdrag til Otra med hensyn på oppvekst av sjørret. Strandsonen langs bekken er sikret i kommuneplanbestemmelsene.

I den sørlige delen av planområdet finnes nåværende bygg og anlegg.

Kommuneplanen viser flomfare for Høiebekken og gul/rød støvsone langs med Setesdalsveien og Venneslaveien.

Bestemmelser – kommuneplan har detaljerte bestemmelser som skal følges - se spesielt:

§ 6. Rekkefølgekrav for å sikre etablering av samfunnsservice, teknisk infrastruktur med mer før området tas i bruk

§ 7. Funksjonskrav og utbyggingsvolum

§ 9. Uteareal for opphold, lek, rekreasjon og idrett

§ 11. Parkering

§ 18. Vassdrag

§ 19b. Hensynssoner (Innenfor 200-års flomsonen på Mosby tillates ikke oppført ny eller vesentlig utvidelse av eksisterende bebyggelse. Bebyggelse i andre flomutsatte områder må legges høyt nok for å unngå flomskader.)

Reguleringsplan for Øvre Mosby, reg. av veier. (1968)



Formål: Vei

Ny reguleringsplan vil gjelde foran deler av denne reguleringsplanen. Ring viser området som blir erstattet.

Reguleringsplan for Håmoen (2014)



Formål: Grønnstruktur, fortau, annen veigrunn og trafo.

Ny reguleringsplan vil gjelde foran deler av denne reguleringsplanen. Ring viser området som blir erstattet.



**Reguleringsplan for
RV 39/ RV 405,
Mosby (1997)**

Formål: Kjøreveg, GS-vei og trafikkdeler
Ny reguleringsplan vil gjelde foran deler av denne reguleringsplanen. Ring viser området som blir erstattet.

**Reguleringsplan/endering for RV 12,
Setesdalsveien.
Høie-Mosby (1988)**

Formål: Kjøreveg og trafikkdeler.

**Aktuelle politiske
vedtak**

- Skolestrukturplanen
- Bystyrevedtak 2/14 «Tilleggsinnstilling – utbygging Torridal skole»
- Startdokument
- Handlingsprogrammet 2015-18

Nasjonale føringer

Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging T-1497 (2011).
Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014).
Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen (2011).
Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging i kommunene (2009).
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).
Retningslinje for planlegging av riks- og fylkesveger (T-1057, 1994).
Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen (T-1520, 2012)
Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, (T-1521, 2012).

Aktuelle lover

Plan- og bygningsloven
Naturmangfoldloven (§8-§12)

GENERELL INFORMASJON

- Oppstartsmelding** Kommunens mal for avisannonse, adresseliste og brev til grunneiere, naboer, offentlige etater og andre berørte interesser skal benyttes.
- Adresseliste må bestilles fra plan-, bygg- og oppmålingsetaten.
- Kommunens informasjonsbrosjyre om reguleringsplaner og medvirkning skal legges ved oppstartsmeldingen. Denne fås sammen med adresseliste. Den kan også [skrives ut fra internett](#).
- Oppstartsvarsel sendes til post.teknisk@kristiansand.kommune.no
- Det varsles samtidig oppstart av arbeid med utbyggingsavtale.
- Dersom det er krav om konsekvensutredning, skal forslag til planprogram legges ut til høring samtidig med oppstartsmeldingen.
- 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** Komplette planmateriale skal være i henhold til plan-, bygg- og oppmålingsetatens krav til detaljreguleringsplaner, se internett: www.kristiansand.kommune.no – teknisk og eiendom – Reguleringsplaner – [Skal du utarbeide en detaljregulering?](#) eller kortadressen kristiansand.kommune.no/detaljregulering
- Plangebyr** Det må betales gebyr for behandling av regulerings saker i samsvar med en hver tids gjeldende gebyrregulativ når planen legges ut til offentlig ettersyn.
- Gebyr sendes: Kristiansand Eiendom, Kristiansand kommune
Fakturamottak, Postboks 408 Lund, 4604 Kristiansand
- Fremdriftsavtale** Plan-, bygg- og oppmålingsetaten tilbyr å inngå en gjensidig forpliktende fremdriftsavtale med forslagsstiller. Avtalen inngås etter at det er varslet oppstart av planarbeidet.