

Referat



Kristiansand
kommune

Møtedato: 01.03.2024 09:00
Referatdato 13.03.2024
Vår ref. PLAN-21/02651-22

1646 Detaljregulering, Ålefjærveien 55 og 57 - Referat fra oppstartsmøte

Plannummer: 1646
Saksnummer plan&build: PLAN-21/02651
Saksnummer p360 online: 2021029442
Saksbehandler: Åsmund Åmdal
Sidemannskontrollør: Ariane Bekk Nordstad
Byggesaksbehandler: Lene Sørensen

MØTEDELTAKERE

***Forslagsstiller
Konsulent***

Bård Mortensen (grunneier)
Bjørn Andresen, Planfolket AS
Bjørn Egerdahl, ENO Arkitekter AS
Plan og bygg:
Åsmund Åmdal, saksbehandler
Eirik Heddeland Martens, planleder
Venke Moe, plan- og bygningsjef
Ingeniørvesenet:
Parkvesenet:
Klima og areal:
Byutviklingsdirektørens stab:
Andre sektorkontakter:

Fra kommunen

REFERAT SENDES

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

FORSLAGSSTILLERS BESKRIVELSE AV PLANIDÉEN

Planidéen

Det foreslås å bebygge to regulerte eneboligboligtomter med 12 leiligheter fordelt på 3 bygg. Den ene av tomtene er bebygd i dag. Det etableres felles p-kjeller ved innkjøring til eiendommen, og dagens adkomst benyttes. Gangadkomst legges mellom boligene og Tretjønneveien.



TILBAKEMELDING OG FØRINGER FOR PLANARBEIDET

Hovedgrep

Plangrep omtalt over og vedtaket i *Areal- og miljøutvalget* (under) legges til grunn for videre arbeid.

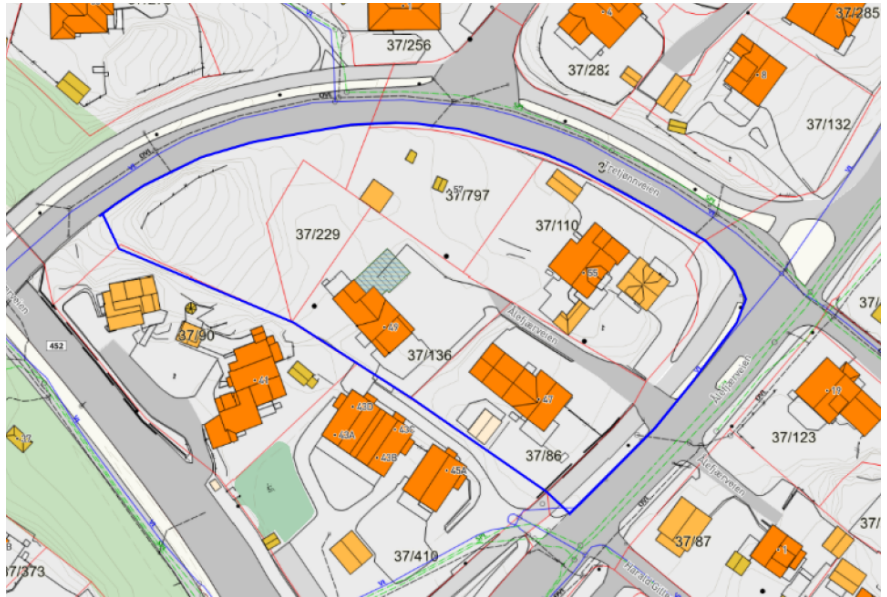
Tema

I området er det i hovedsak frittliggende eneboliger, men også noen flerfamiliehus. Takformene er i hovedsak saltak hvor flere har påbygg av arker og kvister, og det er også noen valmtak. Administrasjonen ønsket å avvise planforslaget pga manglende tilpasning. Areal- og miljøutvalget vedtok 01.02.2024:

1. *Planinitiativet fremmes.*
2. *Planinitiativet høres med tilsvarende antall enheter, men i en bebyggelse som er tilpasset omkringliggende byggeskikk.*
3. *Planområdet utvides slik det er vist i saksinnstillingen*

Planområdet

Planområdet må omfatte arealet som vist ved oppstart, bl.a. ubebygget kommunal eiendom i nordvest (mot Tretjønneveien). I løpet av planprosessen kan planområdet bli redusert.



Grønnstruktur og lekeplasser

Møteplass/lekeplass skal være i samsvar med kommuneplanens bestemmelser.

Kommunaltekniske anlegg

- Avkjørselsløsning må samles.
- Siktlinjer i krysset med Tretjønneveien må inn på plankartet.
- Kommentarer ift. gangforbindelser / bevegelsesmønster i området bør vises/illustreres.
- VA: Overvann må utredes, brannvannsberegninger må utføres. Det er eldre spillvannsledninger i Tretjønneveien, men nok kapasitet.
- Avfallsløsning er ikke drøftet (antall boenheter utløser ikke krav om nedgravd løsning)

Overvannshåndtering/ blågrønne løsninger

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

Vannmiljø/ vannforekomst Mulige/sannsynlige rekkefølgekrav

Vannforskriften § 12 kommer ikke til anvendelse.

- Krav til opparbeiding av møteplass
- Løsninger for vann/avløp
- Løsninger for overvann

Materialbruk - klimaavtrykk

I bestemmelsene vil det bli stilt 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

Det er ikke felles behandling med byggesak.

Skole og barnehage	Fagerholt kole (barneskole) ligger ca 350 meter i gangavstand fra planområdet. Havlimyra skole (ungdomsskole) ligger ca 1 750 meter i gang/sykkelavstand fra planområdet. Det er ingen særskilt informasjon som berører planforslaget.
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	Eksisterende veinavn dekker planområdet.
Boligprogram og utbyggingsavtale	Kommunen anbefaler at det inngås utbyggingsavtale før utbygging innenfor planområdet igangsettes.
Illustrasjoner	Situasjonsplan og perspektiver må lages.
3D-modell	Det er ønskelig at det leveres 3D-modell som viser planforslaget i følgende to formater: <ul style="list-style-type: none"> - 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). <p>Visningsområdet skal omfatte planområdet og tilstøtende bebyggelse for å se innpassing i et eksisterende miljø.</p>
Særskilte utredninger	Det må redegjøres for: <ul style="list-style-type: none"> - Støy (etter veileder T-1442), herunder støy i anleggsfasen - Klimakonsekvenser og klimatilpasning, bla. Klimagassberegning (<i>Klimagassberegninger for bygninger – NS 3720</i> og Klimakalkulator for bruk i arealplanlegging - Miljødirektoratet (miljodirektoratet.no)) - Analyse av boligtilbudet - Luftkvalitet (etter veileder T1520) <p>Se ellers nylig vedtatt kommuneplan: § 3 Forhold som skal avklares og belyses i reguleringsplan</p>
Konsekvensutredning og planprogram Samarbeid og medvirkning	Planforslaget utløser ikke krav om konsekvensutredning. Det forutsettes tett og god dialog med naboer. Skolene (barne- og ungdomsskole) kontaktes for evt gjennomføring av medvirkning. Medvirkning dokumenteres. 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.

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

Fagkyndighet

Kommunen vurderer at kravet til fagkyndighet i plan- og bygningsloven § 12-3 fjerde ledd er oppfylt.

Fremdrift

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

Åsmund Åmdal, 05.03.2024
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 arealdel 2023 – 2034

Formål: *Nåværende bebyggelse og anlegg*
Bestemmelser: §5 Fortetting og transformasjon
Temakart: 12. Støy og 13. Luftkvalitet.

Reguleringsplan for PLAN NR. 314 Bleget/Fagerholt 27.11.1985

Formål: bolig

Bestemmelser (gjelder de ubebygde tomter, vist med gult):
«På boligtomtene i areal 2 kan det bare bygges i en etasje med takvinkel ca. 25 grader. Hvor terrengforholdene passer kan byplanrådet godkjenne bebyggelse i 2 etasjer. Hybelbygg kan oppføres i 4 etasjer».



Ny reguleringsplan vil gjelde deler av denne reguleringsplanen.

Kommunale føringer

Samferdselsanlegg skal planlegges i henhold til kommunens veinormal.

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).

Aktuelle politiske vedtak

Behandling i *Areal- og miljøutvalget* 01.02.2024 – omtalt over.

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 oppstartsvarselet.

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 oppstartsvarselet.

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 areal- og miljøutvalget for avklaring etter pbl § 12-8, 1. eller 2. ledd.

Gebyr sendes:

FAGER INVEST AS
Krittveien 98
4636 Kristiansand