



Kristiansand
kommune

AGDER FYLKESKOMMUNE
Postboks 788 Stoa
4809 ARENDAL

Vår ref.:
PLAN-22/01152-7
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
13.12.2022

Detaljregulering, Tinnheiveien 15 - Oppstartsmøtereferat 09.12.22



Kristiansand
kommune

Referat oppstartsmøte

Plannummer: 1636
Saksnummer eByggesak: PLAN-22/01152
Saksnummer p360 online: 2022013923
Møtedato: 09.12.2022
Saksbehandler: Joann Rexen Busk
Sidemannskontrollør: Nina Malo
Byggesaksbehandler: Lene Sørensen

MØTEDELTAKERE

Forslagsstiller
Konsulent
Fra kommunen

Torolf Tofte v/ TBV eiendom AS
Endre Balchen v/ PLANFOLKET AS
Plan og bygg: Venke Moe, Eirik Heddeland Maartens, Joann
Rexen Busk

REFERAT SENDES

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

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:
90539663

Telefon
38 07 50 00

Nettadresse
kristiansand.kommune.no

Org. nummer NO985713529

FORSLAGSSTILLERS BESKRIVELSE AV PLANIDÉEN

Planideen

Formålet med planen er å legge til rette for boligbebyggelse i form av fem rekkehus med tilhørende integrert garasje. Det planlegges felles avkjøring fra Tinnheiveien.





TILBAKEMELDING OG FØRINGER FOR PLANARBEIDET

Hovedgrep

Hovedgrepet er å legge til rette for boligbebyggelse på et område som i dag er regulert til «forretning/kontor». Plan og bygg er positive til å endre arealformålet til boligformål da planområdet ligger i et sentralt og etablert strøk. Planområdet ligger i kort gangavstand til flere hverdagsfunksjoner, skole, bannehage og kollektivt tilbud. Boligfortetting er derfor i tråd med kommuneplanen og arealstrategien for Kristiansand kommune. Plan og bygg mener samtidig at det vil være positivt å samle forretning/kontor funksjoner på Tinnheia torv, da det vil forsterke torvets funksjon som et senterområde.

Planområdet

Planområdet omfatter gbnr. 151/2167.

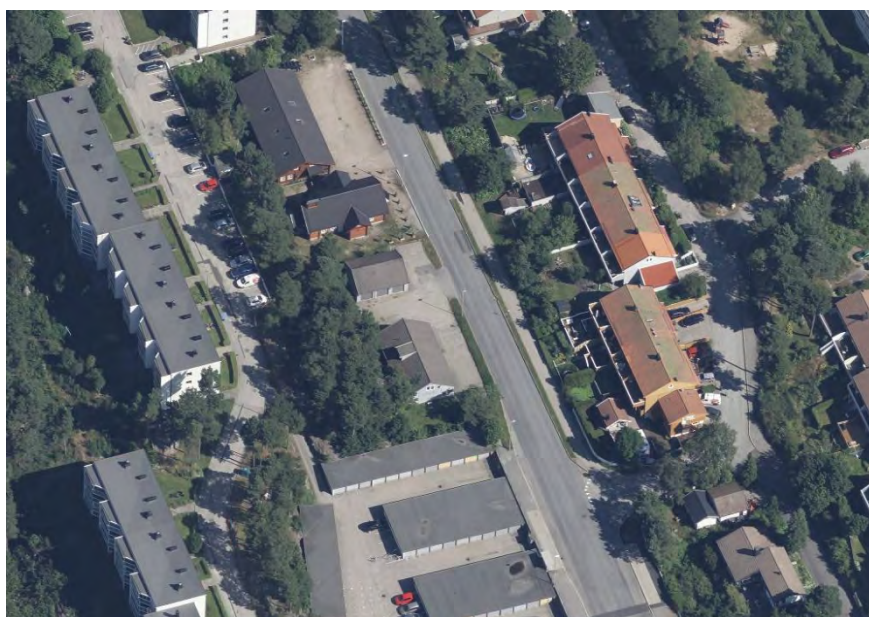
På eiendommen i dag står det et større langsgående bygg med tilhørende frittstående garasje med 3 porter. Plassen foran og rundt byggene er asfaltert. Bebyggelsen ble tidligere brukt som drosjesentral. Eiendommen grenser mot Skogen borettslag mot vest, som består av leilighetsbebyggelse i 4 etasjer. Mot sør ligger garasjeanlegg som skal rives og hvor det skal bygges punktblokker i 4-7 etasjer. Serbisk ortodoks kirke grenser inntil planområdet i nord. På den motsatte siden av Tinnheiveien ligger rekkehusene i Gullveien.

Planområdet ligger i kort gangavstand til flere hverdagsfunksjoner. Nordøst for planområdet er det barnehage, barneskole, Vigør hallen, fritidssenter samt lokalsenteret, «Tinnheia Torv» med matbutikk, fitnesssenter, dyreklinikk, restaurant og frisør. Mot vest ligger Grønndalen, som er et offentlig friområde. Det er flere lekeplasser i nærområdet.

Det er et godt kollektivtilbud med busstopp langs Tinnheiveien.



Figur 1 - Planområdet utstrekning vist med stiplet linje



Figur 2 - Planområdet sett i kontekst

Plan og bygg ga tilbakemelding på at planområdet må utvides, slik det tar med siktlinjer.

Bebyggelse

Plan og bygg er åpne for at det kan legges til rette for boligbebyggelse innenfor planområdet. I planprosessen vil plan og vurdere høyder og plassering av bebyggelsen. Det er viktig at bebyggelsen plasseres slik man oppnår gode solforhold til utearealene, samtidig som de er skjermet fra støy.

Bebyggelsen skal oppføres med konstruksjon i tre, og det skal være klar overvekt av trematerialer i fasadene. Dette

innarbeides i forslag til bestemmelser.

Alle takflater som ikke brukes til uteopphold skal utføres med materiale som bidrar med fordrøyning av regnvann eller energitiltak. Dette innarbeides i forslag til bestemmelser.

Grønnstruktur og lekeplasser

Planområdet ligger innenfor kort avstand til friområdet i Grønndalen og flere lekeplasser. For Skogen borettslag er stilt rekkefølgekrav til opparbeidelse av ny sandlekeplass vest for planområdet.



Figur 3 - Lekeplasser i nærområdet: Grønn = sandlek, rød = kvartalslek, blå = balløkke

Det er flere gode lekeplasser-/funksjoner innenfor kort avstand Plan og bygg mener derfor ikke at det er behov å stille krav til opparbeidelse sandlek.

Det har vært flere medvirkningsprosesser med beboere og barn og unge på Tinnheia blant annet i forbindelse med mulighetsstudiet. Tinnheia torv ble pekt på et område hvor mange ønsker forbedringstiltak. I planprosessen må det sees på mulighetene for å gjøre Tinnheia torv mer attraktiv

Trafikksikkerhet

I planarbeidet er det viktig å vurdere forhold knyttet til trafikksikkerhet. Det må etableres et tydelig skille mellom planområdet, fortau/vei og atkomst til området for biler og gående.

Kommunaltekniske anlegg

Fortau

Fortau videreføres fra sør gjennom eiendommen frem til nabolomt i nord.

Avfallsløsning

Forslagsstiller må ta kontakt med Avfall Sør vedr. avfallsløsning.

Forslagsstiller undersøker om det er mulig å kople seg på Skogen borettslags sin nedgravde løsning.

Vann- og avløp

Nedenfor er et utklipp av VA-ledninger som går over eiendommen og ligger i området. Sort stiplet linje viser overvannsledning, grønn stiplet linje viser spillvannsledning og blå linje viser vannledning.



Spillvann og vann skal ha en god kapasitet i området. Det må tas kontakt med kommunens VA-avdeling om beregning av brannvann.

Overvannshåndtering/ blågrønne løsninger

Overvann vil trolig bli et problem for denne eiendommen om det ikke inngås samarbeid med planen i syd. Dette særlig med tanke på at det planlegges bebyggelse under høyden for Tinnheiveien. Det må utarbeides overvannsrapport. Konsekvensene for nærområdet må belyses og vurderes.

Det går en overvannsledning gjennom området under byggene, denne må legges om og flyttes ut fra kum 137475, slik den ikke kommer i konflikt med planlagte tiltak.

Omlagging og oppgradering av ledninger samt utarbeidelse av VA-plan påkostes utbygger. Byggeavstand nærmere ledninger enn 4 meter må avklares spesielt. Kommunen oppfordrer sterkt til at det samarbeides med naboeiendommen omkring VA.

Overvann skal håndteres lokalt, jf. kommunens overvannsveileder.

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

Det er ønskelig med permeable flater og grønne flater mot Tinnheiveien. Dette av hensyn til overvann samt estetikk. Krav til permeable flater innarbeides i bestemmelsene.

Forurensning

Jfr. temakart kan det være forurenset masse i grunnen. Det må foretas utredning innen det gis igangsettingstillatelse til ny bebyggelsen. Kommunen anbefaler imidlertid at det gjøres tidlig i prosessen for å få en kostnadsoversikt.

Støy

I kommuneplanen er det vist at deler av planområdet ligger i gul og rød støysone. I de områdene hvor det planlegges ny bebyggelse og tiltak innenfor planområdet må det lages støyfaglig utredning.

Trafikkstøy kan få betydning for utforming og plassering av bebyggelse og uteoppholdsareal samt planløsningen. Det skal legges vekt på at alle boenheter får en stille side og tilgang til uteoppholdsareal som er skjermet fra støy.

Det vises til Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2016).

Mulige/sannsynlige rekkefølgekrav

Rekkefølgekrav

- Opparbeidelse av fortau fra regulert fortau i sør gjennom eiendommen frem til nabotomt i nord
- Utredning av mulige forurensete masser i grunn.
- Tekniske planer som viser fellesløsning for overvannshåndtering
- Ivareta møteplass

Byggesak

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

Skole og barnehage

Nærmeste barnehage Tinnstua barnehage, nærmeste barneskole Karl Johans Minne skole, nærmeste ungdomsskole Grim skole.

Det er kapasitet på barnehage og skole.

Kunnskaps- grunnlag

Forurensa masser (Kommunens temakart)

Jfr. temakart kan det være forurenset masse i grunnen. Registreringen viser flere typer forurensning fra virksomhetene Henning Olsen, Hansen Mek Verksted og Glencore.

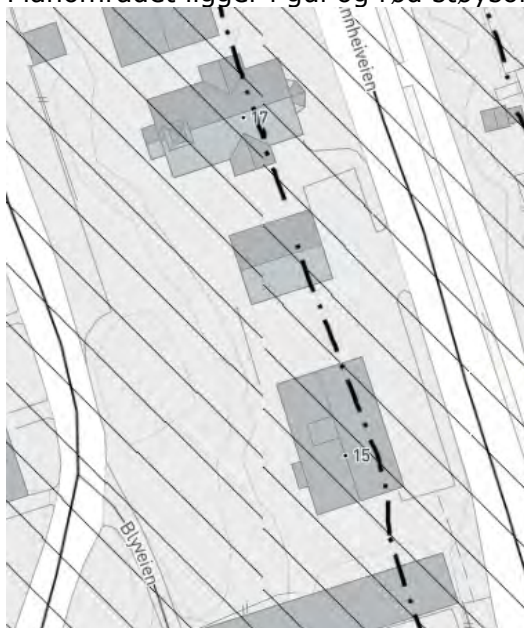


Grønnstrukturutredningen

I grønnstruktur utredning er planområdet vist som utbygd område/område under utbygging. Friområdet, Grøndalen, som ligger vest for planområdet er vist som grøntområde med førsteprioritet.

Støy

Planområdet ligger i gul og rød støysone.



Bygge/delesaker som har betydning for planarbeidet

Detaljregulering for Skogen borettslag ble vedtatt 16.02.2022.

Mulighetsstudie på Tinnheia

Det er utarbeidet mulighetsstudie på Tinnheia. Det vises til kommunens nettside: [Kristiansand kommune - Tinnheia mulighetsstudie](#)

Områderegulering

Til orientering planlegges det oppstart av planarbeid for områderegulering på Tinnheia i begynnelsen av 2023.

Kart

Nyeste grunnkart for området må brukes.

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. Adressen vil bli Tinnheiveien 15 med bokstavnummering.

Utbyggingsavtale

Kommunen anbefaler at det inngås utbyggingsavtale før utbygging innenfor planområdet igangsettes.

Illustrasjoner

- Høyder og volum på planlagt bebyggelse i forhold til omgivelsene. Det må foreligge illustrasjoner fra bakkeplan.
- Sol- og skyggeanalyse.
- Illustrasjon/oversikt som viser parkering og uteoppholdsarealenes plassering og hvordan hvor arealkravene innfris.

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).

Visningsområdet skal omfatte ønsket tiltak sett i kontekst med planlagt bebyggelse og eksisterende bebyggelse.

Særskilte utredninger

- Utredning av forurenset grunn.
- Støyfaglig utredning.
-

Konsekvensutredning og planprogram

Planen utløser ikke krav om konsekvensutredning.

Samarbeid og medvirkning

Barn og unge må involveres i planprosessen ifht. trafiksikkerhet og møteplassen. Det tas kontakt med elevrådet.

Plan og bygg oppfordrer til at forslagsstiller involverer naboer tidlig i prosessen.

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

Fagkyndighet	Kommunens vurderer kravet til fagkyndighet i plan- og bygningsloven § 12-3 fjerde ledd er oppfylt.
Fremdrift	<p>Forslagsstiller forventer å varsle oppstart av planarbeid i begynnelsen av 2023.</p> <p>Forventet tidspunkt for innsending av komplett plan før sommeren 2023.</p> <p>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.</p>
Konklusjon	<p>Plan og bygg er positive til planideen.</p> <p>I planprosessen er det viktig å involvere velforeningene, barn og unge og berørte parter.</p> <p>I planprosessen må det sees på mulighetene for å gjøre Tinnheia torv mer attraktiv.</p> <p>Planområdet må utvides, slik det tar med siktlinjer.</p> <p>Overvann vil trolig bli et problem. Det må samarbeides med nabotomten omkring dette.</p> <p>Kommunen anbefaler oppstart av planarbeid. Kommunen samtykker til å gjennomføre varsling og kunngjøring av planoppstart, jf. pbl § 12-8, 3. ledd.</p>

Joann Rexen Busk, 09.12.22
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	Formål: Bebyggelse og anlegg. Ny kommuneplan er under utarbeidelse og forventes å bli lagt på høring i begynnelsen av 2023.
Reguleringsplan for Tinnheiveien 17	Formål: Drosjesentral Bestemmelser: Plan nr. 422. Reguleringsbestemmelser for Tinnheiveien 17, vedtatt av bystyret 29.08 1985 Ny reguleringsplan vil gjelde foran deler av denne reguleringsplanen.
Annet planarbeid i området	Planarbeidet for områderegulering for Tinnheia forventes påbegynt i starten av 2023.
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) 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 oppstartsvarselet.

Plan og bygg lager adresseliste. Forslagsstiller sender over polygon.

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 by- og stedsutviklingsutvalget for avklaring etter pbl § 12-8, 1. eller 2. ledd.

Gebyr sendes:
TBV Eiendom A
Kokleheia 33
4630 KRISTIANSAND S, Norge