



Kristiansand  
kommune

CONSULT1 SØR AS  
Gyldenløves gate 2b  
4611 KRISTIANSAND S

Vår ref.:  
PLAN-24/01586-6  
(Bes oppgitt ved henvendelse)  
Deres ref.:

Dato  
16.09.2024

## 1661 Detaljregulering, Strai Kjøkken - oppstartsmøtereferat

Plannummer: 1661

Saksnummer plan&build:24/01586

Saksnummer p360 online: 2024014204

Møtedato: 09.09.2024

Saksbehandler: Frode Solheim

Sidemannskontrollør: Ariane Bekk Norstad

### MØTEDELTAKERE

**Forslagsstiller** Jan Frode Tobiassen, Adm. dir. Strai kjøkken  
Svein Erik Slåen, fabrikkssjef, Strai kjøkken

**Konsulent  
Fra kommunen** Geir Ove Tørnkvist, Consult1.  
Venke Moe, plan- og bygningsjef,  
Frode Solheim, saksbehandler.  
Eirik Heddeland Martens, planleder

### REFERAT SENDES

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

Sikker digital post  
[www.kristiansand.kommune.no/eDialog](http://www.kristiansand.kommune.no/eDialog)

E-postadresse  
[post.byutvikling@kristiansand.kommune.no](mailto:post.byutvikling@kristiansand.kommune.no)

Postadresse  
Postboks 4  
4685 Nodeland

Besøksadresse  
Rådhuskvartalet,  
Rådhusgata 18

Kommunalområde  
Plan

Saksbehandlers  
telefonnummer:  
48295411

Telefon  
38 07 50 00

Nettadresse  
[kristiansand.kommune.no](http://kristiansand.kommune.no)

Org. nummer NO985713529

## **FORSLAGSSTILLERS BESKRIVELSE AV PLANIDÉEN**

### **Planideen**

- Formålet med reguleringsplanen er å legge tilrette for en effektiv produksjon i framtiden. Dette innebærer en regulering av eksisterende næringsvirksomhet, og utvidelse av næringsområdet i nord og sør.
- Det foreslås ti meter utvidelse av selve bygget mot nord, innenfor næringsformål vist i kommuneplanens arealdel. Videre i nord, i arealet regulert til landbruk (LNF spredt), er det sendt inn søknad om omdisponering etter jordloven av ca. 265 m<sup>2</sup>. Bakgrunnen er behov for en snuhammer.
- I sør er det arealene til gnr. 18 bnr. 79, 212 og 469 som ønskes regulert til næring. Eiendommene her er avgrenset av RV9 i vest, gang- og sykkelvei i sør som fører til undergang under jernbanen, og jernbanen i øst. Gnr. bnr. 18. 79 og 212 er bebygget med eneboliger. Dette er arealer vist som framtidig næringsvirksomhet i ny kommuneplanens arealdel, 28.02.2024.

## **TILBAKEMELDING OG FØRINGER FOR PLANARBEIDET**

### **Hovedgrep**

Reguleringsplanen innebærer en regulering av eksisterende næringsvirksomhet, og utvidelse av bebyggelsen i nord og sør.

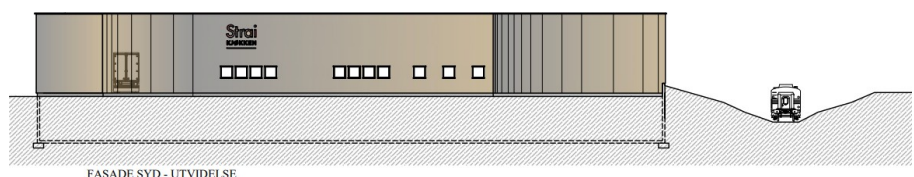
### **Mot nord**

Planlagt snuhammer vil i hovedsak ligge på den eksisterende gamle veien til Gangdalen. Snuhammer skal etableres som tilkomst til trafo og flisfyring. Parkvesenet minner om at det ikke skal bygges på dyrkamark, og at planen forholder seg til avgrensningene satt i kommuneplanens arealdel, og ikke berører LNFR-arealet på gnr. 18. bnr. 5.

Plan og bygg anbefaler at løsning for snuhammer blir en del av reguleringsplanprosessen, og at det ikke søkes en separat sak etter jordlova. Dette for at planprosessen gir en bedre mulighet for en grundigere vurdering.

Det må undersøkes om logistikken med varebiler som skal snu kan løses innenfor areal avsatt til næring i kommuneplanens arealdel. Hvis det viser seg at det er vesentlige næringsinteresser for etablering av snuhammer som vist, må dette komme tydelig frem i planbeskrivelse til reguleringsplanen.

### **Mot sør**



Nybygget ønskes utvidet med underetasje og en førsteetasje. Nybygget vil komme omtrent i samme høye som eksisterende fabrikklokale. Vollen som i dag ligger mellom fabrikk og jernbane vil bli forlenget til nybygget.



Areal for utvidelse i sør

### **Byggegrenser**

Byggegrense mot RV9 og jernbanen er temaer som må løses i samråd med Kommune, Statens Vegvesen og BaneNor. BaneNor, stiller et generelt krav til byggegrense 30 meter regnet fra nærmeste spors midtlinje. Byggegrenser er sentrale temaer som bør løses før førstegangsbehandling, og det er positivt at det allerede er tatt kontakt med Statens Vegvesen og BaneNor.

### **Utforming og innhold**

Strai Kjøkken sammen med dagligvarebutikk og omsorgssenter utgjør et lokalsenter. Dette er beskrevet i kommuneplanens arealdel. Ved utvikling/ utvidelse av bygningsmassen må det legges vekt på bygningens arkitektoniske kvalitet, og bygningenes utforming mot vei og omgivelser.

Det planlegges for et rent næringslokale for produksjon av kjøkken. Business Region Kristiansand understreker viktigheten av å ta hensyn til Strai Kjøkkens behov for utvidelse, da dette vil være med å sikre 90 eksisterende arbeidsplasser, øke lokal verdiskaping, og muliggjøre økt egenproduksjon.

### **Planområdet**

Hele virksomheten skal inngå i en reguleringsplan. Behov for framtidig utvidelsesbehov for hele bygningsmassen må vurderes, og reguleres inn.

Planavgrensningen som vist i planinitiativ er OK, bortsett fra at tilliggende veiarealer må tas med da det kan bli behov for å endre bl.a avkjørsler. Ta med nok areal til snuhammer i nord.



Planavgrensning i planinitiativ

**Grønnstruktur,  
Bekk i sør og  
naturmangfold**

Bekk, naturbase faktaark:

<https://faktaark.naturbase.no/?id=VKU-BN00005347>

Intensjonen er at bekk med terrengskjæring skal ivaretas ved å etablere ny bebyggelse oppe på platået, mot vei. Park minner om at det er en sjørrretbekk i syd og at kommuneplanens arealdel har bestemmelser og retningslinjer (§ 11) som skal ivareta bekk og kantvegetasjon på minimum 5 meter på hver side.

Det vises også til kommuneplanens arealdels konsekvensutredning side 69 i planbeskrivelse, avsnitt Miljø, og avsnitt - Vannmiljø.

Med hensyn til kartleggingsmetodikk så skal Miljødirektoratets instruks følges. (Denne omfatter NIN-kartlegging og de deler av DN-håndbøker som fortsatt er aktuelle, og kartlegging av rødlistet og fremmede arter). Det planlegges kjeller. Det må stilles krav til håndtering av vann fra byggegrop i anleggsfase. Ev. fysiske tiltak i bekk må avklares med Statsforvalter.

### **Mobilitetsplan og løsninger**

Det skal utarbeides en mobilitetsplan (trafikkanalyse), da foreslåtte utbygging gir konsekvenser for trafikk i området. Dette påpekes også av miljørettet helsevern. Veianlegget er ikke opparbeidet som regulert i gjeldende reguleringsplan. Det må foreslås løsninger for framtidig trafikksituasjon. Trafikksikkerhet blir et sentralt tema, da særlig antall avkjørsler, og forholdet til myke trafikanter.

Klima og areals innspill i samarbeidsgruppa er at nåværende bussholdeplasser og gang- og sykkelvei må bli liggende der de er. Plan og bygg støtter dette, men det må vurderes mot den konkrete trafikkløsningen (avkjørselsløsningen) som velges.

Det er god kollektivforbindelse med avganger hvert 15 minutt, noe som burde tilsi et mindre behov for parkeringsplasser for ansatte. Dette kan frigjøre areal til andre formål. Det må avsettes areal til sykkelparkering innendørs.

### **Støy fra bedriften**

Miljøretta helsevern etterspør en støyutredning for utvidet drift og om dette kan påvirke nabolaget. Det har vært klager tidligere på støy fra vifteanlegg. Dette kan inngå som et tema i planbeskrivelsen. Tekniske installasjoner (vifte) behandles i byggesaken (iht. TEK og NS8175).

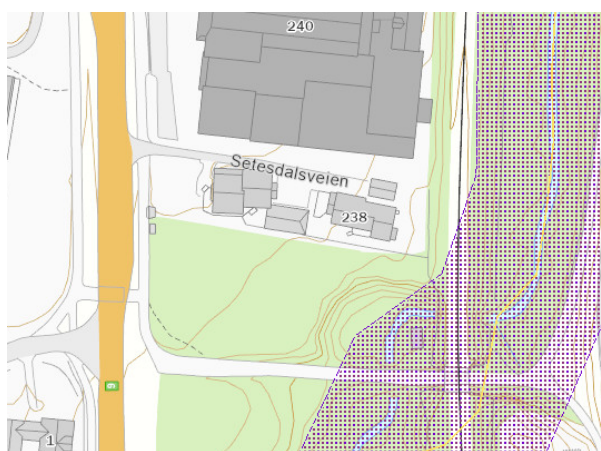
### **Kommunaltekniske anlegg**

Ingeniørvesenet (ING):  
Planen må forholde seg til avstandskravet på 3 m til kommunal gang- og sykkelvei på gbnr 299/171. Setesdalsveien vest for Strai kjøkken er riksvei og Statens vegvesen er myndighet.

### **Overvannshåndtering/ blågrønne løsninger**

Overvann må infiltreres på egen grunn, jf. tretrinnsstrategien for overvannshåndtering. Ingen bemerkninger til bekken i sør. Det må gjøres brannvannsberegninger iht. utvidet drift.

Planområdet ligger innenfor et område hvor det kan være fare for flom fra bekken. Reell flomfare må avklares og tas hensyn til i reguleringsplanen.



Utsnitt fra flom aktsomhetskart NVE

### **Vannmiljø/ vannforekomst**

De må i planen redegjøres for anleggsfasen. Slik at ikke bekken forurenses.

<b>Forurenset grunn</b>	Området i sør, der det planlegges tilbygg er avmerket forurenset grunn i kommunens temakart. Tiltakshaver må sørge for at det blir utført miljøteknisk grunnundersøkelse, for å få klarlagt omfanget og betydningen av eventuell forurensing i grunnen, jf. forurensingsforskriften kapittel 2. Det må lages tiltaksplan dersom undersøkelsene viser at det er forurenset grunn. Ev. krav om tiltaksplan ved forurenset grunn skal følges opp i planen. Tiltaksplan skal godkjennes av miljøvernenheten i kommunen.
<b>Geoteknikk</b>	Det er utført geotekniske grunnundersøkelser i forbindelse med planlagt utvidelse av produksjonslokalene til Strai Kjøkken i sør. Det er også planlagt en utvidelse av bygningsmassen i nord, og en snuhammer. Dette må også inngå i rapporten. Det skal utføres uavhengig kontroll av rapporten.
<b>Mulige/sannsynlige rekkefølgekrav</b>	VA og overvann og plan for massehåndtering som nevnt over. Behov for, og krav til trafiksikkerhetstiltak må avklares i den videre prosessen. Det stilles krav til ferdigstilling av veganlegg før igangsettelsestillatelse.
<b>Klimakonsekvenser og klimatilpasning</b>	Det må redegjøres for planens klimakonsekvenser og klimatilpasning. Det skal fastsettes avbøtende og kompenserende tiltak.  Det skal velges materialer med lavest mulig klimagassutslipp. Bruk av tre i konstruksjon og fasade skal alltid vurderes. Det skal framgå av planmaterialet de delene av eksisterende bygningsmasse som skal rehabiliteres og gjenbrukes, fremfor å rive og bygge nytt.
<b>Kunnskapsgrunnlag</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Forurensa masser (<a href="#">Kommunens temakart</a>)</li> <li>- Flom-/ rasfare (<a href="#">NVE kartveileder</a>, <a href="#">NVE atlas</a>, <a href="#">kvikkleirerapport for Kristiansand</a> og kommuneplanen)</li> <li>- Andre tema i <a href="#">kommunens temakart</a></li> <li>- <a href="#">Kommuneplanens temakart</a></li> </ul>
<b>Kart</b>	Nyeste grunnkart for området må brukes. Ved innsendelse av planforslag, bør ikke basiskartet være eldre enn 6 måneder.
<b>Eiendomsforhold</b>	Eiendomsgrensene er merket røde og skal i utgangspunktet være nøyaktige. Men grensene bør måles opp i forbindelse med plansaken.
<b>Veinavn</b>	Eksisterende veinavn dekker planområdet.
<b>Utbyggingsavtale Illustrasjoner</b>	Plan og bygg ser ikke behov for utbyggingsavtale. <ul style="list-style-type: none"> <li>- Snitt gjennom ny og eksisterende bebyggelse. Ta med tilliggende naboer</li> <li>- 3d illustrasjoner.</li> <li>- Fasader (i sammenheng med nabobebyggelse)</li> <li>- Adkomst</li> <li>- Situasjonsplan, se krav til illustrasjonsplan og bruk relevante temaer: <a href="#">Skal du utarbeide en detaljregulering</a></li> <li>- Temakart barn og unge, inkl. trygg skolevei</li> </ul>

### **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).

### **Utredninger og fagrapporter som skal leveres med denne planen**

- forurensning i grunnen, jf. kommuneplanen § 3. Kan medføre krav om tiltaksplan.
- forurensning av og påvirkning på vannmiljø i anleggsfasen jf. Vannforskriften §12.
- overvannsutredning, jf. kommuneplanen § 3
- prinsippløsninger for vann, avløp og overvann, inkl. sammenheng med eksisterende systemer, jf. kommuneplanen § 3.
- flom, jf. kommuneplanen §§ 32-3 og 34
- grunnforhold/ områdestabilitet etter NVEs veileder1/2019, jf. kommuneplanen §§ 32-3 og 34
- uavhengig kontroll av områdestabilitet, jf. kommuneplanen §§ 32-3 og 34
- naturmangfold iht. miljødirektoratets instruks
- mobilitetsplan, jf. kommuneplanen § 21

Utredningene må tilpasses sakens kompleksitet og ikke gjøres mer omfattende enn nødvendig.

### **Konsekvensutredning og planprogram**

Plan og bygg kan ikke se at planen utløser krav om konsekvensutredning, jf. forskrift om konsekvensutredninger §§ 6 og 8, siden planen og foreslåtte formål, næringsvirksomhet er i hovedsak i tråd med Kommuneplanens arealdel. Arealet vist som landbruk (LNF spredt i kommuneplanens arealdel) på ca. 265 m<sup>2</sup>, skal belyses særskilt i reguleringsplanarbeidet.

### **Samarbeid og medvirkning**

Ved oppstart av planarbeidet er det utbygger som organiserer og gjennomfører medvirkningsprosessen. Møter skal dokumenteres. Saksbehandler kan bidra fra kommunens side i møter, hvis det er ønskelig.

Målet er bl.a. å gi gjensidig informasjon, imøtekomme merknader fra berørte, og dempe konfliktnivået. Det er ønskelig å utarbeide løsninger som er mest mulig omforent. Trafikksikkerhet er et viktig tema som skal tas opp i medvirkningsprosessen.

Kristiansand kommune ønsker et tett samarbeid med forslagsstiller, både på skiskenivå før hovedgrep fastsettes, og underveis ved utarbeidelse av planmaterialet. I tillegg til planavdelingen vil parkavdelingen og ingeniørvesenets være viktige parter.

### **Fagkyndighet**

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

### **Fremdrift**

Varsel om oppstart av planarbeid oktober 24

Innsending av plandokumenter februar 25  
Første gangs behandling av planforslag april 25  
Offentlig ettersyn mai 25  
Revisjon av planen juni 25  
Vedtak av plan september 25

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.

Frode Solheim 09.09.2024  
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 2024 – 2035**

Formål: Næringsvirksomhet i sør, nåværende næringsvirksomhet i sør. landbruk (LNF spredt) for parsell i nord.

Bestemmelser med retningslinjer:

Sentrale bestemmelser er §§ 2 plankrav, 3 forhold som skal belyses i reguleringsplan, 4 rekkefølgekrav, 5 fortetting og transformasjon 7 handel, 8 lokalisering av virksomheter, 9 krav til tekniske løsninger, 11 byggegrense langs vassdrag, 16 fasader skilt og reklame, 20 estetikk, 21 mobilitetsplan, 22 parkering, 26 dyrka mark.

Side 46 i kommuneplanens arealdel, Beskrivelse av lokalsenter uten sentrumsformål:

Senterområdet ligger på begge sider langs rv. 9 og har butikk, omsorgssenter og industribedrift. Utvidelse av Strai Kjøkken, med effektiv utnyttelse av næringsarealene og hensyn til omgivelsene, kan også bidra i utviklingen av området. Vei, jernbane og dyrka mark gjør det utfordrende å utvikle området videre. Fremtidig utvikling må vektlegge bedre arealutnyttelse, økte kvaliteter på arealer og møteplassfunksjonen i senterområdet.

#### **Reguleringsplan**

Formål: Planområdet er uregulert. Det kan være mulig at det blir behov for å endre 1376 reguleringsplan riksvei 9 Strai, pga behov for nye/ endrede adkomster.

#### **Kommunale føringer**

Samferdelsanlegg skal planlegges i henhold til kommunens veinormal.

Offentlig grønnstruktur skal planlegges i henhold til kommunens landskapsnorm.

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 landskapsplan (grønnstruktur). Teknisk plan og landskapsplan lages som samla plan når det er nødvendig for å kunne vurdere helheten i planløsningen.

#### **Nasjonale føringer**

Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging (2023)

Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpassning (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)

## **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. Forslagsstiller kan benytte digital oppstartsvarsling.

Oppstartsvarsel sendes til  
[post.byutvikling@kristiansand.kommune.no](mailto:post.byutvikling@kristiansand.kommune.no)

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](http://www.kristiansand.kommune.no) – Bolig, kart og eiendom – Plan og bygg – Reguleringsplan – [Skal du utarbeide en detaljregulering](#) eller kortadressen [kristiansand.kommune.no/detaljregulering](http://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:  
Strai kjøkken Holding AS, Postboks 5424 Strai, 4671  
Kristiansand S

Med hilsen

Frode Solheim  
Arkitekt

Eirik Heddeland Martens  
Leder/virksomhetsleder  
Venke Moe  
Leder/virksomhetsleder

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur*

Kopi til:  
STRAI KJØKKEN HOLDING AS