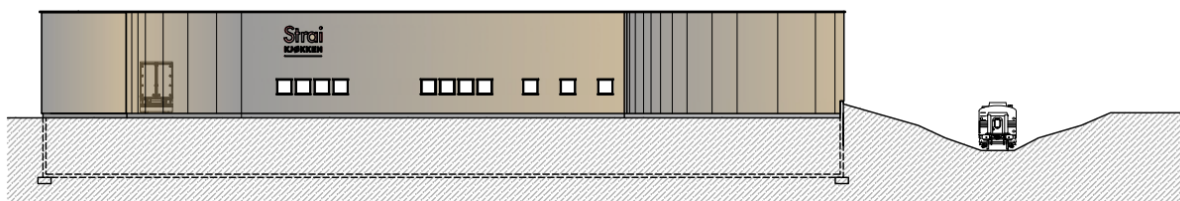
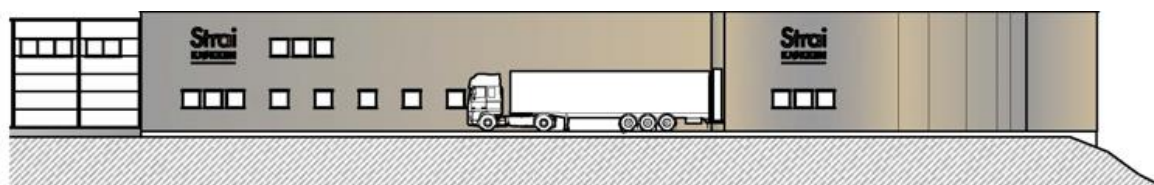


Planinitiativ Strai Kjøkken



Formålet med planen

Strai Kjøkken er en heleid norsk familiebedrift med stolte tradisjoner tilbake til 1929. Strai Kjøkken er historien om fire generasjoner Tobiassen. Det begynte med Erling, som i 1929, etter 20 år i USA, bosatte seg på Strai, nord for Kristiansand. Her startet han opp Strai Trevarefabrikk. På begynnelsen av 1950-tallet ga han stafettstaven videre til sønnene Jens og John. I dag styrer Kåre og Tor Erling (tredje generasjon) og Jan Frode, Terje, Rannveig og Audun (fjerde generasjon) den solide og framtidsrettede familiebedriften. I snart 100 år har Strai Kjøkken produsert og levert kvalitetsprodukter til fornøyde kunder i hele Norge. Dette skal man fortsette med, men Strai Kjøkken skal i fremtiden ha et enda større fokus på å redusere klimagassutslipp og bevaring av miljøet.

Strai Kjøkken har produksjonen i Norge. Plater kjøpes inn i helformat, og en vesentlig del av komponentene som benyttes i produksjonen produseres på fabrikken på Strai. Delene som har størst volum kjøpes ferdige fra utlandet, men bedriften ønsker å ta en enda større del av produksjonen av dette hjem. Bedriften har vokst ut av dagens lokaler, og dersom man skal kunne vokse videre samtidig som enda mer produksjon tas hjem, er bedriften avhengig av å utvide lokalene. Dette er med å trygge og sikre arbeidsplassene! I et bærekraftperspektiv så vil også dette være svært fornuftig.

Formålet er å utarbeide en detaljreguleringsplan både for eksisterende virksomhet, og for helt nødvendig utvidelse av produksjonslokalene.

Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet



Planområdet omfatter Setesdalsveien 236, 238, 240, gnr. 18 bnr. 469 og ca. 265 m² av gnr. 18 bnr. 5.

Deler av planområdet består av eksisterende produksjonslokale for Strai Kjøkken. Eksisterende bygningsmasse skal bestå.

Setesdalsveien 236 og 238 er 2 eneboliger. Disse skal rives og nytt produksjonslokale skal oppføres på eiendommene.

Nord for området er areal til dyrket mark. Øst for planområdet er jernbanen. Syd for planområdet er gang/sykkel vei. Vest på planområdet er RV9 og en Bunnprisbutikk.

Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak



Utvidelse mot sør:

Det er *svært viktig* for Strai Kjøkken at utvidelsen i sør blir så stor som mulig i antall m² grunnflate, uten at det går på bekostning av sikkerhet i forhold til jernbane, gang/sykkelvei og til RV9.

Dersom antall m² grunnflate til nybygg begrenses vesentlig av avstandskrav til riksvei og jernbane, så må det vurderes å bygge i høyden for å få tilstrekkelig areal. Å bygge flere etasjer i høyden ønskes i utgangspunktet ikke. Det blir ruvende. Det blir høyt. Det kan bli sjenerende for naboer og omgivelsene. I tillegg er det ikke produksjons-effektivt å ha produksjon i to ulike etasjer.

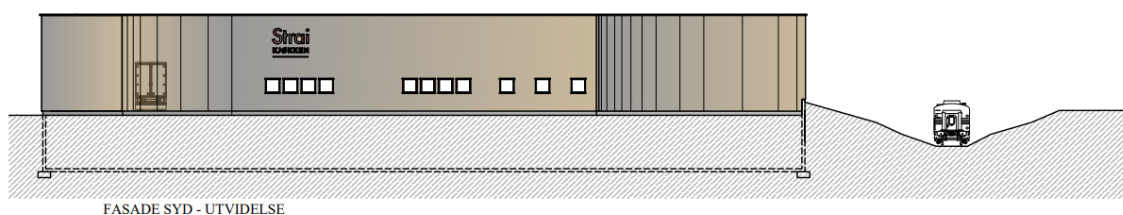
Mot riksveien i vest planlegges nytt bygg *med samme avstand til senter riksveg som i dag.*

I sør planlegges nytt bygg 4 meter fra eiendomsgrensen. For utvidelsen av fabrikklokalene, så foreslår vi en byggegrense på 15 meter til senter jernbane. Det er mer enn dagens minsteavstand som er ca. 13 meter.

Begrunnelsen for 15 meter er den betydelige høydeforskjellen fra første etasje produksjonsbygg ned til jernbanen. Se bilde:



Underetasjen på nybygget vil bli bygget under terreng, uten vinduer. Vollen som i dag ligger mellom fabrikk og jernbane vil bli forlenget til nybygget. Se snitt.



Med høydeforskjellen på ca. 3 meter fra jernbanen opp til første etasje i produksjonslokalet, hele underetasjen under bakken, og en voll mellom jernbane og nytt bygg, så mener forslagsstiller at kravet til sikkerhet for jernbanen er ivaretatt på en god måte.

I sør-østre del av eiendommen mot undergangen på gang- sykkelveien ligger terrenget betydelig under nivået oppå platået hvor fabrikk og eneboligene ligger i dag. Se kotehøyder i kartet nedenfor:



Av hensyn til natur, miljø og biologisk mangfold, så ønsker Strai Kjøkken å ivareta bekken og kantsonen ned mot bekken. Det skal ikke bygges på det lave terrenget, det skal ikke bygges ned mot bekken/undergangen. Bekk og terrengskjæring ivaretas.

Rundt nybygget i sør og vest planlegges grøntområde. Mot riksveien mot vest planlegges vei og parkeringsareal

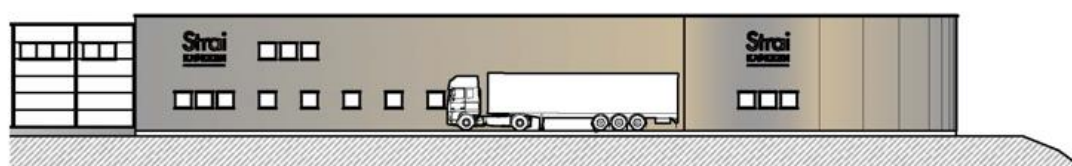
Avkjørsel til riksvei 9: Det er i dag regulert inn en avkjørsel til Strai Kjøkken sitt område og en avkjørsel til de to bolighusene i sør som skal rives. Av trafiksikkerhetsgrunner er det svært viktig at begge avkjørslene kan brukes fremover. Det er store biler som skal inn og ut av området. Avkjørselen mot sør er ikke dimensjonert for lastebil/vogntog. Men hvis man tenker seg kun en avkjørsel totalt til området, så blir det svært mye rygging med vogntog inne på området til Strai Kjøkken. Det er ikke bra mht. trafiksikkerhet. Sentralt i reguleringsarbeidet vil være å fortsette den gode dialogen med Statens Vegvesen for å finne gode løsninger for å opprettholde avkjørsel i sør for bruk av privatbiler til ansatte på Strai Kjøkken, samt se på muligheten for å utvide avkjørselen slik at vogntog kan ha en inn og en utkjøring til fabrikken. Sentralt i planlegging av avkjørsler blir også å se på regulerte busstopp og opparbeidede busstopp. Strai Kjøkken har tro på at dialog med Statens vegvesen kan gi gode løsninger for alle parter.

Utvidelse mot nord

Bygget planlegges utvidet med 10 meter i lengderetningen. Veggene mot vest og øst forlenges i samme retning som dagens fabrikkbygning

Utbyggingsvolum og byggehøyder

Nybygget ønskes primært utvidet med underetasje og en førsteetasje. Merk at en etasje på et industrilokale / produksjonslokale er høyere enn førsteetasje på en bolig. Dette pga innvendige maskiner og produksjonsutstyr. Nybygget vil komme omtrent i samme høyde som eksisterende fabrikklokale.



FASADE VEST

Dersom avstandskrav til riksvei og jernbane blir strenge, ønskes det subsidiert å bygge et nybygg med kjeller og to produksjonsetasjer.

Funksjonell og miljømessig kvalitet

Strai Kjøkken ligger nærme riksvei 9 og jernbanen. Både dagens lokaler og nybygget vil være godt synlig for gående, syklende, bil og jernbane. En pen fasade på nybygget i gode og bestandige materialer er viktig. Planlagt fasademateriale er tre.

Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser

Dagens produksjons- og kontorlokaler til Strai Kjøkken er bygget ut i flere etapper. Området består av flere ulike bygg satt sammen til en enhet bestående av produksjon, lager, kontor, verksted mm. Nybygget vil få sin utforming tilpasser til dagens tekniske krav samt tilpasset til landskap og omgivelser. Det planlegges fasade i naturfarger

Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid

Kommuneplanens arealdel for Kristiansand 2024–2035 ble vedtatt i bystyret 28. februar 2024.



Eksisterende bygg til Strai Kjøkken er i kommuneplanens arealdel avsatt til nåværende næringsvirksomhet. Arealet syd for bedriften er avsatt til fremtidig næringsvirksomhet. Utarbeidelse av detaljreguleringsplanen for området er i tråd med kommuneplanens arealdel.

Gjeldende reguleringsplaner i området:



- Reguleringsplan Rv 9 Strai
Plan id 1376
Ikrafttredelse 17/6-2015
- Reguleringsplan Ytre Strai –
Straismoen
Planid 939
Ikrafttredelse 8/12-2004

Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

Arealet på 265 m² som ønskes i nord er randsone på dyrkbar mark og gammel vei. Bedriften er svært opptatt av å ikke ta av jordbruksarealet som er dyrkbart.

Hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet

Det vil bli utarbeidet ROS-analyse som del av planarbeidet

Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart

Statsforvalteren i Agder
Agder Fylkeskommune
Statens Vegvesen
Bane Nor
Å Energi
Naboer
Velforeninger

Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte

Det er ønskelig å ha tett dialog med Kristiansand kommune i prosessen. Dialog og samarbeid både med Statens Vegvesen og Bane Nor er vesentlig, nødvendig og ønskelig. Det må opprettes dialog med naboer og berørte. Prosjektet vil følge Plan- og bygningslovens krav til medvirkning.

Vurderingen av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt.

Utvikling som beskrevet i planinitiativet er vurdert til ikke å bli omfattet av gjeldende forskrift om konsekvensutredninger

Kart med forslagsstillers forslag til planavgrensning.



Årsaken til utvidelsen i nord utenfor næringsområdet er behovet for en snuhammer

Skisser/ illustrasjoner av ønsket tiltak dersom det foreligger.

Se illustrasjoner ovenfor kap. Utbyggingsvolum og byggehøyder.

Hvilke infrastrukturtiltak (teknisk og grønn infrastruktur) er tenkt regulert og opparbeidet?

Innenfor planområdet reguleres areal til privat vei og til privat parkering for bedriftens ansatte og besøkende.

En beskrivelse av mulige konsekvenser for klima og miljø, f.eks. klimagassutslipp, herunder arealbruk, transport, natur (nedbygging av ulike markslag), gjenbruk (sirkulærøkonomi), destruksjon, materialvalg, naturmangfold, vannforskriften § 12 mv.

Utvidelse av bedriften mot sør skjer på område hvor det i dag står 2 eneboliger. Disse skal rives. Det er ikke annen aktivitet på arealet. Utvidelse av bedriften på Strai er nødvendig for å hindre at bedriften flytter til annen lokasjon. Dagens bygningsmasse fortsetter som produksjonslokale fremfor å bygge nytt. Den store gevinsten i et miljø og bærekraftperspektiv er reduserte klimagassutslipp som følge av den reduserte transporten fra utlandet. Området ligger tett på RV 9. Det er gode bussforbindelser til området. G/s-veinettet er godt utbygd.

Beskrivelse av spesielle løsninger for å redusere energiforbruk/ tilrettelegge for fornybar energiproduksjon.

Det vurderes solcelleanlegg på taket både på eksisterende bygningsmasse og nybygget.

Er det spesielle utredninger som bør foretas som en del av planarbeidet?

- Trafikksikkerhet, bl.a. avkjørsler og forholdet til myke trafikanter.
- Naturmangfold
- Overvann og flom
- Mobilitetsplan

Er det andre grunneiere eller rettighetshavere enn forslagsstiller innenfor foreslått planavgrensning?

Nei

Forslag til overordnet fremdrift.

| | |
|--|----------|
| Varsel om oppstart av planarbeid | okt 24 |
| Innsending av plandokumenter | feb 25 |
| Første gangs behandling av planforslag | april 25 |
| Offentlig ettersyn | mai 25 |
| Revisjon av planen | juni 25 |
| Vedtak av plan | sept 25 |