



Arenfeldts vei 5 - detaljregulering

Plannummer: 1590
Saksnummer eByggesak: [PLAN-20/03707](#)
Saksnummer p360 online: [2020069485](#)
Møtedato: 18.03.21
Saksbehandler: Ellinor Borgi
Sidemannskontrollør: Åsmund Åmdal
Byggesaksbehandler: -

MØTEDELTAKERE

Forslagsstiller Jesper Mathisen
Konsulent Planfolket v/ Bjørn Andersen
Fra kommunen Plan og bygg: Eirik H. Martens og Ellinor Borgi

REFERAT SENDES

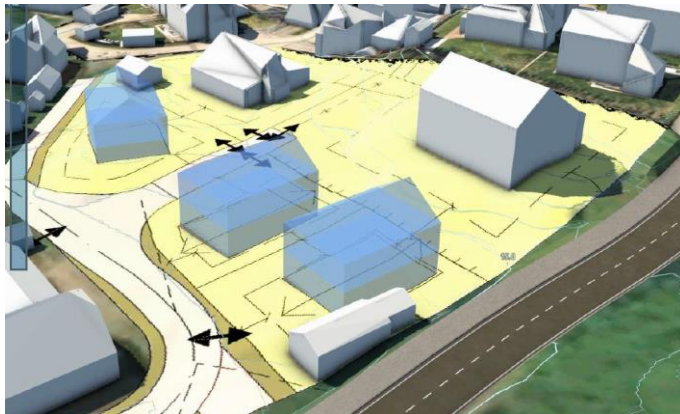
Møtedeltakere
Samarbeidsgruppas medlemmer og sektorkontakter
By- og stedsutviklings ledergruppe
Planleder
Agder fylkeskommune, postmottak.

FORSLAGSSTILLERS BESKRIVELSE AV PLANIDÉEN

Planideen

Forslagsstiller ønsker å:

- Fortette med inntil tre boenheter (eneboliger) på dagens to boligtomter. Til sammen totalt fem boenheter innenfor planområdet.
- Adkomst via Arenfeldtsvei som får nødvendige oppgraderinger. Foreslått i initiativet med vendehammer.



TILBAKEMELDING OG FØRINGER FOR PLANARBEIDET

Hovedgrep

Hovedgrepet med tre nye boenheter på en oppgradert adkomstvei (Arenfeldts vei) er akseptabelt. Alle de fem boenhetene i planområdet skal ha innkjørsel fra den nye oppgraderte adkomstveien.

Adkomst

Det er tidligere spilt inn at tiltak på veiarealet må trekkes så langt tilbake fra Oddernes kirkevei nr. 25 som mulig av hensyn til kulturminnevern.

Vei utvidelsen er i konflikt med eksisterende alm som er registrert som en viktig naturtype og er en rødlistet art i kategorien truet, se også eget tema.

Oddernes Kirkevei er en viktig gangvei. Trafikksikker kryssing ut på Arenfeldts vei er viktig. Garasjen på nr. 5 inkl. mur er en ulempe for trafikksikkerheten, og administrasjonen ønsker at denne tas bort. Forslagsstiller ønsker at garasjen tas med i den videre prosessen, og vil arbeide med å se på alternative løsninger for å beholde denne.

Dialogen mht. utforming av adkomsten (bredder, sikt snumulighet osv.), hensynet til almetreet, garasjen og det reguleringstekniske vil fortsette i planprosessen. Det må avklares en løsning før innsendelse til førstegangsbehandling.

Teknisk plan og plan og profiltegninger skal følge reguleringsplanen.

Kulturmiljø

Del av Oddernes kirkevei langs nr. 25 er bevaringsverdig og skal reguleres til bevaring. Detaljer rundt reguleringsstatus avklares i prosessen.

Bebyggelsen må utformes slik at den harmonerer med omgivelsene og kulturmiljøet hva angår størrelse og utforming. Bestemmelser som er gitt i naboreguleringen for Espelund gnr. 39 bnr. 7, 58, 74, 88 mfl. anbefales benyttet.

Naturmiljø- /mangfold

Almetreet som står på nr. 5 er registrert som en viktig naturtype og er en rødlistet art i kategorien truet. Utgangspunktet for administrasjonen er at denne skal bevares og at det må ses på løsninger som integrerer treet i planforslaget. Tilstanden til almen må dokumenteres og det må gjøres en vurdering av almens betydning for naturmangfoldet før administrasjonen kan ta stilling til andre alternativer enn bevaring.

Forslagstiller har, etter uvær for noen år siden, fått vurderinger mht. tilstanden til almen og gjort sikringstiltak. Det er ikke ønskelig å beholde treet på grunn av sikkerhet.

Tilstandsvurderingene oversendes kommunen. Situasjonen for almetreet må avklares i den videre prosessen.

Planområdet

Planavgrensningen til oppstart må ivareta alt areal som er nødvendig for å etablere adkomstløsningen fra Arenfeldts vei. Foreslått grense sendt i SOS-fil er ok. Den avviker noe fra grensen som er vist på illustrasjonen under



Grønnstruktur og lekeplasser

Tiltaket forutsetter utbygging/ utbedring av følgende anlegg:

Sandlek i reguleringsplan for Espelund gnr. 39 bnr. 7, 58, 74, 88 mfl. Det er i ferd med å utarbeides en utomhusplan. Det vil bli aktuelt å kreve bidrag.

Kvartalslek i reguleringsplan for Gimlejordet. Kommunen er i gang med å planlegge en oppgradering av denne. Det vil bli aktuelt å kreve bidrag.

Ellers er Oddernes Kirkevei en viktig gangvei som forbinder boligbebyggelsen på Lund med parkområdene rundt Gimle gård og videre opp mot Universitetet.

Uteoppholdsareal til boenheter løses på tomten og følger kommuneplanen.

Kommunaltekniske anlegg

Pr. pt har eksisterende kommunaltekniske anlegg kapasitet til å håndtere tre nye boenheter. Overordnet VA-plan må følge planforslaget slik at påkoblingspunkt kan vurderes, også mht. brannvannkapasitet. Det vil bli ettersendt anbefalt påkoblingspunkt og tillatt påslippsmengde for overvann.

Avfall teknisk norm skal følges mht. avfallsløsning, jf. også utforming av adkomst mht. renovasjonsbil.

Parkering pr. boenhet løses på egen tomt og følger kommuneplanen.

Overvannshåndtering/blågrønne løsninger

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

Spesielt for denne planen er at fortettingen vil påvirke store fordøyende hagearealer. Håndteringen av overvannet må derfor beskrives og beregnes.

Mulige/sannsynlige rekkefølgekrav

Rekkefølgekrav:

- Utarbeidelse av utomhusplan eller teknisk plan for offentlig anlegg (sandlekeplass, kvartalslekeplass og tekniske planer samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur).
- Opparbeidelseskrav til offentlige anlegg (sandlekeplass, kvartalslekeplass og samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur).

Byggesak

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

Skole og barnehage

Nærmeste barneskole vil være Louvisenlund, og ungdomsskole vil være Oddemarka. Det må dokumenteres trafiksikker skolevei i planbeskrivelsen, primært på illustrasjon.

Fortettingen åpner opp for tre nye boenheter. Dette er for lite til at skole- eller barnehagekapasiteten er avgjørende.

Kunnskapsgrunnlag

[Kulturminnevernregistreringen](#). Deler av Oddernes kirkevei er regulert til bevaring. Det samme er sefrak-registrert bebyggelse sør for planområdet. Jf. omtalt tema tidligere i dokumentet.

[Strøksanalysen](#). Arealet er en del av strøksanalysen ID 3070. Området er en del av en ensartet arkitektur med ene-, to- og firemannsboliger.

[Økologiske grunnkart](#). Alm i planområdet er registrert som viktig naturtype og kategorien truet på rødlista.

Flom-/ rasfare ([NVE kartveileder](#), [NVE atlas](#), [kvikkleirerapport for Kristiansand](#) og kommuneplanen). Planområdet ligger innenfor maringrense og har derfor mulighet for kvikkleire.

Kjente støykilder - gul støysone langs Arenfeldts vei som slår inn på eiendom nr. 5.

Kjente luftforurensing – i kanten av gul sone fra E 18.

Kart

Nyeste grunnkart for området må brukes. Kartgrunnlaget kan bestilles via kommunens hjemmeside.

Eiendomsforhold

Forslagsstiller må dokumentere skriftlig at de har tilgang til nødvendig grunn for å gjennomføre planen med tilhørende rekkefølgekrav. Dokumentasjon må følge innsendt planforslag.

Planforslaget må vise inndeling av nye tomter og ev. endringer av eksisterende eiendomsforhold.

Administrasjonen opplyser om at det nylig er gjennomført en oppmåling av eiendomsgrenser som følger eksisterende mur langs Arenfeldts vei. Denne er ikke signert av Arenfeldts vei 5. Det forventes at dette gjennomføres i forbindelse med reguleringen.

Arealer som kommunen overtar i forbindelse med infrastruktur skal overskjøtes vederlagsfritt.

Veinavn

Eksisterende veinavn dekker planområdet. Administrasjonen vil komme tilbake til hvordan de nye tomtene vil adresseres.

Boligprogram og utbyggingsavtale

Kommunen anbefaler at det inngås utbyggingsavtale før utbygging innenfor planområdet igangsettes. Arbeidet med avtalen kan skje parallelt med reguleringsplanarbeidet.

Enhetene meldes inn til boligprogrammet.

Illustrasjoner

Planforslaget må inneholde:

- Snitt som viser forholdet mellom bebyggelse, tomter og vei. Er det f. eks behov for murer på grunn av terreng?
- Situasjonsplan med nye og eksisterende strukturer.
- Sol- skygge situasjon med ny bebyggelse.

3D-modell

Det er ønskelig at det leveres 3D-modell som viser planforslaget. Vi ønsker en leveranse i IFC-format. 3DS-, OBJ-fil kan også avtales. Innholdet er topografi, bebyggelse og infrastruktur.

Særskilte utredninger

Kommunens luftsonekart må omtales spesielt.

Støy fra Arenfeldts vei må omtales og vises at kan ivaretas under 55 dB for uteområdene.

Vurdering av områdestabilitet. Dette må vurderes i henhold til NVE sine veiledere. Fagkyndig må benyttes.

Vurdering av naturmangfold. Almetreet må vurderes i henhold til naturmangfoldloven. Fagkyndig må benyttes.

Konsekvens- utredning og planprogram

Etter en gjennomgang av KU-forskriften vurderer vi at planen ikke utløser et krav om konsekvensutredning. Planen faller hverken inn under §§ 6 eller 8 i forskriften.

Samarbeid og medvirkning

Det må gjennomføres en medvirkning med barn og unge. Tilbakemeldinger må ta med videre i planarbeidet.

Spesiell kontakt med UiA og SiA anses ikke som nødvendig i denne saken. De er lagt inn på varslingslisten.

Kristiansand kommune ønsker et tett samarbeid med forslagsstiller, både på skissenivå før hovedgrep fastsettes, og underveis ved utarbeidelse av planmaterialet. Både byantikvar, parkvesenet og ingeniørvesenet er viktige deltagere i videre prosess knyttet til adkomst og kulturmiljø. Etter oppstartsvarslingen vil det være behov for å dialog mht. adkomstløsningen og almetreet. Jf. tema over.

Saken tas ikke opp i regionalt planforum.

Fagkyndighet

Kommunen vurderer konsulent som fagkyndig etter plan- og bygningsloven § 12-3 fjerde ledd. Det stilles videre krav til fagkyndig for følgende tema:

- Vei, VA og overvann
- Geoteknikk
- Naturmangfold

Fremdrift

Det settes ikke opp en konkret fremdriftsplan på det nåværende tidspunkt. Det må først gjøres avklaringer nytt til almetreet og adkomstløsningen. Planavdelingen organiserer et møte etter at tilstandsdokumentasjon er oversendt.

Etterskrift:

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.

Konklusjon

Det må avklares usikkerhet vedrørende tilstanden til almetreet og hvordan dette skal håndteres i planleggingen av adkomst og tomter. Det samme gjelder for eksisterende garasje. Denne kan ikke bli stående om den er til hindre for trafiksikkerheten.

Planavdelingen ta ansvar for å kalle inn til et møte for videre prosess.

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

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

Fire satsingsområder:
- Samskaping som drivkraft
- Kompetanse for verdiskaping
- Deltakelse og tilhørighet
- Byvekst med kvalitet

Kommuneplanens arealdel 2011 – 2022

Formål: Bebyggelse og anlegg med aktuelle bestemmelser.
Temakart: støysone og luftsoner.

Reguleringsplan for Espelund gnr. 39 bnr. 7, 58, 74, 88 mfl.

Ny reguleringsplan vil grense inn mot og gjelde foran deler av veiarealet for Arenfeldts vei.

Reguleringsplanens bestemmelser knyttet til bebyggelse anbefales benyttet for å tilpasse seg kulturmiljøet.

Annet planarbeid i området

Arenfeldts vei/ Major Laudals vei Sør – Detaljregulering
Saksnummer 2020008201

Detaljregulering - Torridalsveien - Bernt Holms vei
Saksnummer 2020008202

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).

Aktuelle politiske vedtak -

- 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, 2016)

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

Gebyr sendes:

Jesper Aleksander Mathisen

Arenfeldts vei 5

4630 Kristiansand S