



Veslegard 57/2 mfl. – detaljregulering.

Plannummer: kommer
Saksnummer eByggesak: [PLAN-22/01035 Detaljregulering, Veslegard 57/2 mfl. - detaljregulering.](#)

Saksnummer p360 online: [2022012646 Detaljregulering, Veslegard 57/2 mfl. - detaljregulering.](#)

Møtedato: 10.06.22
Saksbehandler: Fredrik Bie Sund
Sidemannskontrollør: Elin Aabel Bergland
Byggesaksbehandler: Linn Johannessen

MØTEDELTAKERE

Forslagsstiller Veslegard AS
Konsulent Victoria Nordtveit – Planfolket AS
Fra kommunen Plan og bygg: Fredrik Bie Sund, Eirik Heddeland Martens, Venke Moe

REFERAT SENDES

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

FORSLAGSSTILLERS BESKRIVELSE AV PLANIDÉEN

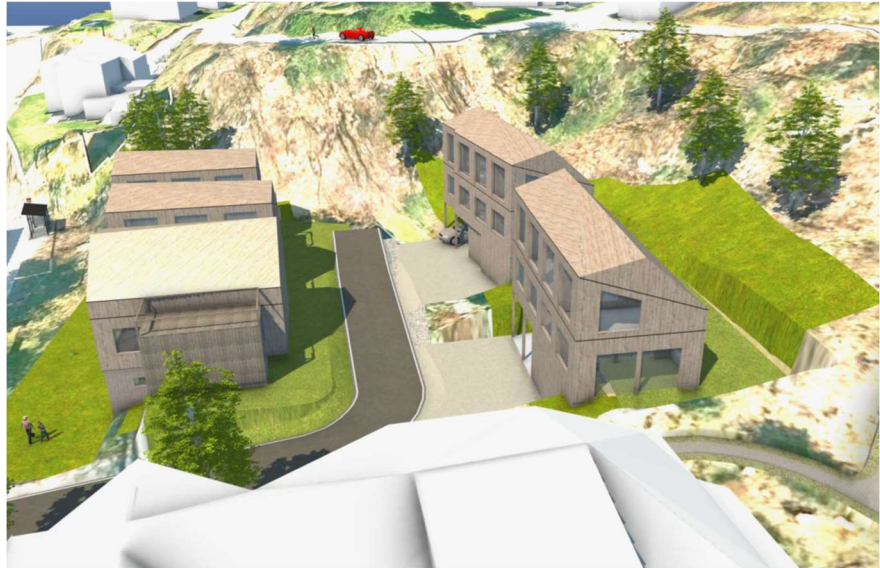
Planideen Forslagsstiller ønsker å bygge nye boliger på en eldre, større tomt på Søm. Området er hovedsakelig en eneboligtomt skrånende vendt mot vest og mot sjøen.

Det legges opp til en konsentrert småhusbebyggelse, med private og felles uteareal. Kjøreadkomst er fra Sømsveien i vest, gangforbindelser er tenkt oppover mot øst, mot skolevei og gatenettet på Søm.

TILBAKEMELDING OG FØRINGER FOR PLANARBEIDET

Hovedgrep

Planinitiativet er godt egnet for stedet. Nye boliger er gitt en rimelig og god skala og plassering. Her er det tenkt på bokvalitet, gangforbindelser, lek og uteareal. Kjøreadkomst og forbindelse til kollektiv er godt løst.



Samtidig ser vi flere tema som må bearbeides eller tas inn i et planforslag for dette området.

Det gjelder strandlinje, gangveier og barns lek. Dette er sentralt for å få til en plan som er god for både nye beboere og for nabolaget.

Byggenes plassering internt i planområdet kan bearbeides, for å sikre at alle nye beboere best tar del i sol og utsikt. Skisser så langt viser liten differensiering av uteareal. Her bør det lages en god blanding av ulike private utearealer, og større sammenhengende felles uteområder, egnet for lek og sosialt.

Tema...

Overordnede planer

Området er ikke prioritert i kommunens arealstrategi, for hvor det skal etableres nye boliger.

Dette vurderes som et nokså bilbasert område. Busstopp er like ved og man har akseptabel kollektiv dekning, men det må herfra byttes buss ved Rona.

Planområdet

Planområdet er i planinitiativet nå innskrenket til å ligge øst for Sømsveien. Den østlige delen av eiendommen 75/2, som ligger mellom sjøen og Sømsveien, må tas også med i planområdet.

Den var med i tidlige skisser, med nye tiltak og bebyggelse øst for Sømsveien. Etter vår tidligere tilbakemelding ble dette tatt ut.

I stedet ønsker vi at delen av eiendommen mot sjøen i vest skal tas med igjen, men da som grønnstruktur. Dette for å få belyst ønsket bruk og vern gjennom en planprosess.

Se avgrensning under:



Grønnstruktur og Strandsonen

Planområdet ligger i hundremetersbeltet. Her har vi sterke statlige føringer for vår planlegging, gjennom retningslinjene for strandsonen. Her heter det at *ved utarbeiding av reguleringsplaner som innebærer bygging i strandsonen på arealer som er delvis utbygd, skal ferdselshensyn og landskapstilpasning spesielt vektlegges.*

Planen må sikre vern og allmenhetens ferdsel.

Planen bør også sikre muligheten for å i fremtiden etablere turvei eller sti nedenfor Sømsveien, i tråd med kommuneplanen.

Kommuneplanen har retningslinjer for planlegging nettopp av grønnstrukturen langs Topdalsfjorden sør for Varoddbroa: *Dette er områder som ved videre byutvikling og planarbeid bør reguleres til friområder og gjøres tilgjengelige. (se 2.7.2.)* Her skal det fortløpende sikres tilgang for etablering av gjennomgående kyststi, tilgang for allmennheten og sørge for biologisk mangfold og sjøfugl.

Delen av eiendommen mellom Sømsveien og sjøen skal derfor reguleres til grønnstruktur.

Nord for tenkt bebyggelse ligger det en frodig og tettgrodd skråning opp mot Fuglevik terrasse, som er regulert til grønnstruktur i gjeldende plan og ligger dels på kommunal grunn. Det er viktig at denne grønne skråningen beholdes.

Her bør det planlegges for at bebyggelse, skjæringer og terrenginngrep er trukket bort fra grønnstrukturen. Det kan planlegges en lik eller høyere utnyttelse uten inngrep i terrenget bak.

Grønnstruktur og lekeplasser



Like ved finnes en liten sandlek ved Kjellevikstien (grønn 56/13) Og et større lekeareal med aking og balløkke mellom Kjellevikstien og Kjelleviktoppen (blå og lilla over)

Tiltaket forutsetter utbygging/ utbedring av følgende anlegg:

Noe nye lekefunksjoner i eksisterende sandlek i Kjellevikstien kan vurderes. Likevel er det å foretrekke at sandlekefunksjoner, de minste barnas lek, i størst mulig grad løses innenfor eget planområde. Denne må suppleres av nye lekeelementer og møteplass ved balløkken/akebakken.

Merk at dette er tema som er viktig å drøfte gjennom god medvirkning og innspill fra nabolaget. Først da vet man hva som er en egnet løsning her.

Gangforbindelser

Det må etableres trygg gangforbindelse ut av området til lekearealer, skolevei og til nabolaget for øvrig. Det er en styrke at denne er skilt fra kjøreadkomsten. Imidlertid kan vi ikke støtte skissert gangveier nordover, opp den bratte grønne skråningen mot Fuglevik Terrasse. Her er det altfor bratt. Den vil ikke kunne gjøres tilgjengelig. Om en enkel sti skal vurderes her må det kun være en som kommer i tillegg til en skikkelig gangforbindelse ut av planområdet.

Ny gangforbindelse må i stedet gå fra planområdet via vendehammer og kommunal eiendom i enden av Kjellevikstien. Dette ser ut til å være eneste mulige vei med tilfredsstillende stigning og tilgjengelighet. Innenfor planområdet må denne gangforbindelsen knytte seg til eksisterende busstopp langs Sømsveien.

Minst en adkomst til busslommen må være tilgjengelig, og antakelig derfor legges langs kjøreadkomsten i sørenden av busslomma.

Standard på adkomst/ gangvei gjennom tomta må vurderes for en sikker tilkomst gjennom området og til busstopp. Forslagsstiller må finne løsninger på dette, og avklare eiendomsforholdene til gangvei i forhold til kommunen og naboer.

Også her er det viktig at det sørges for god medvirkning fra nabolaget.

Kjøreadkomst

Den direkte kjøreadkomsten er viktig for å få til en god plan her, da alternativet vil være en mye lengre kjørerute over Søm via mindre bolig-gater i nord og øst, uegnet for trafikkøkningen.

Sømsveien er fylkesvei. Kjøreadkomst dit er allerede luftet for Fylkeskommunen forvaltning. De sier dette er en mulig løsning, men at *krav til vertikalgeometri kan bli utfordrende*. Se egen tilbakemelding i epost av 20.04.22

Sømsveien er ikke prioritert av fylket for å få oppgradert standard eller ny gang- og sykkelvei. Ingeniørvesenet anbefaler generelt at mange nye boenheter må avventes til Sømsveien har oppgradert standard.

Imidlertid er dette planinitiativet for et begrenset antall nye boenheter. Og kjøreadkomsten herfra er den best tenkelige løsningen.

Dette støtter opp om viktigheten av å planlegge gode gang- og sykkelforbindelser: at folk lettere kan velge bort egen bil i Kjellevikområdet vil minske økt trafikk på Sømsveien.

Kommunaltekniske anlegg

Avløpsvann har dårlig kapasitet i området. Det må avklares med ingeniørvesenet.

Avfall: kun dunker ut til vei.

Overvanns- håndtering/ blågrønne løsninger

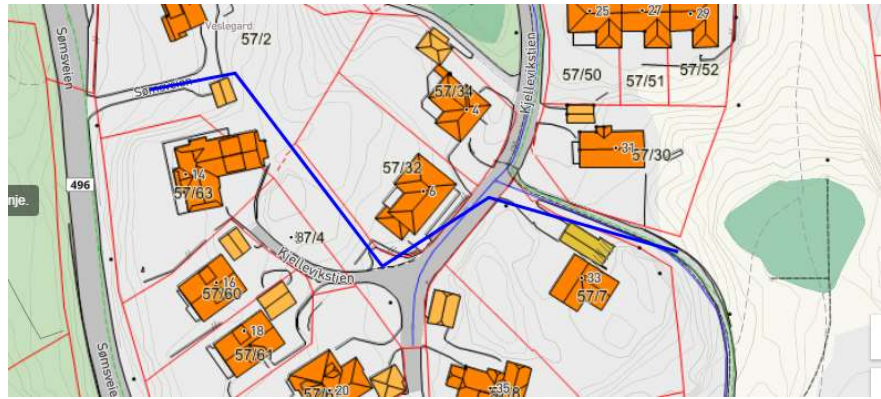
Overvann skal håndteres lokalt, jf. kommunens overvannsveileder.

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

Mulige/sannsynlige rekkefølgekrav

Nye elementer for kvartalslek og møteplass ved Kjelleviktoppen, og evt supplerende sandlekelementer.

Etablere ny gangforbindelse fra planområdet til leke og skolevei, i sør, over regulert vendehammer og kommunal eiendom 56/13. Knyttes til eksisterende busstopp.



Byggesak

Her kan det vurderes å ha felles behandling av plan- og byggesak etter plan- og bygningsloven § 12-15.

Skole og barnehage

Nærmeste barneskole er Vardåsen rundt 700 m unna. Det må vises trygg skolevei dit. Alternativet vist i planinitiativet kan justeres, da det finnes gangforbindelser her skilt fra vei.

Kunnskapsgrunnlag

- Strøksanalysen
-
- Barns bruk av arealer Er ikke registrert ved Veslegard. Dette finner dere etter en god medvirkningsprosess i området.
- Grønnstrukturutredningen viser sammenhengende grønnstruktur sør og vest for Somsveien, langs Fugleviksundet. Her er det også lagt inn forslag til ny gang- og sykkelvei.
- Naturmangfold (GisLine)
-
- Økologiske grunnkart
-
- Aktksomhet for marin leire (NVE kartveileder, NVE atlas, kvikkleirerapport for Kristiansand og kommuneplanen)
-
- Bygge/delesaker som har betydning for planarbeidet: ny/endret grense mellom 57/63 og 57/2.
-
- Kjente støykilder; Somsveien er gul og rød støysone.
-

Kart

Nyeste grunnkart for området må brukes.

Eiendomsforhold

Her er det noe uavklarte grenser mellom 57/63 og 57/2, hvor førstnevntes bygg går ut over sine grenser.

57/32 ser ut til å ha etablert noe hage på kommunal grunn, som er nødvendig for ny gangadkomst til området.

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

Boligprogram og utbyggingsavtale

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

Det er ikke tatt stilling til om dette skal være parallell prosess med reguleringsplanen, eller om det er en prosess som kommer i etterkant.

Illustrasjoner

Vis bebyggelse sett fra øyehøyde, fra gatene rundt. Eventuelle viktige siktlinjer fra gater og naboer bak er viktig å få fram ved førstegangsbehandling. Det skal lages sol- og skyggestudie, og vis solforhold på utearealer og sandlek til ulike tider.

Særskilte utredninger

Støy fra vei, beregning og forslag til tiltak.
Kartlegging av biologisk mangfold, evt forslag til tiltak for vern.

Kvikkleire og grunnforhold må svares ut av geotekniker. Området ligger innenfor marin grense og er kartlagt som et aktsomhetsområde for mulig marin leire.

Konsekvensutredning og planprogram Samarbeid og medvirkning

- Planen utløser ikke krav om konsekvensutredning.

Det skal avtales et opplegg for medvirkning. Her skal naboer og elevråd/elevkontakt ved Vardåsen kontaktes. Vi anbefaler at det avholdes nabovandringer, og besøk eller møter med skole.

Be spesielt om innspill til arealer for barns lek, både etablerte lekearealer og mer uorganisert «hundremeters-skog» eller annet, samt gang- og sykkelveier og skolevei.

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

Fagkyndighet

kravet til fagkyndighet i plan- og bygningsloven § 12-3 fjerde ledd er oppfylt så langt.

Fremdrift

Ble kun kort diskutert. Forslagsstiller ønsker å levere komplett planforslag til førstegangsbehandling før utgangen av 2022.

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

Her er det vist en skala og plassering som passer godt inn i nabolaget. Det er sannsynlig og ønskelig at en plan med utgangspunkt i planinitiativet gjennomføres. En viktig

forutsetning er at man får til kjøreadkomst fra Sømsveien og god gangforbindelse til nabolaget.

Det gjenstår viktige avklaringer rundt dette.

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

Forslagsstiller kan ikke varsle oppstart av planarbeid.

Fredrik Bie Sund, 10.06.22
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

Si hvordan forslaget treffer på kommunens vedtatte strategi og mål. Området er ellers ikke prioritert for bolig eller høy utnyttelse.

Kommuneplanens arealdel 2011 – 2022

Formål: Bolig, bebyggelse og anlegg. Langs sjøen grønnstruktur.

Bestemmelser: § 2 Plankrav, §4 krav til teknisk plan og utomhusplan, § 6 rekkefølgekrav om tekniske anlegg og areal for lek § 7 c og § 9 uteoppholdsareal, lekeplasser mm, § 11 a estetikk og grønnstruktur § 17 strandsone og brygge

Retningslinjer: 2.1.1 estetikk og landskap.
2,1.2 retningslinjer for bolig, strøkstilpasning og transformasjon med kvalitet.
2.1.6 Friområder og grønnstruktur
2.5 Grønnstruktur skal videreføres.

2.6.5 biologisk mangfold
2.7.2 Strandsonen: Sikre grønnstruktur langs Topdalsfjorden, biologisk mangfold og allmenhetens tilgang. Trasé for kyststi detaljeres i videre planarbeid og sikres fortløpende.

Temakart: Området ligger ved rød og gul støysone.
Andre føringer i kommuneplanen som er relevante for denne planoppgaven:

**Reguleringsplan for
GNR.58,BNR.3,4,5
Rosenvold**

Formål friareal helt i nord mot Fuglevik Terrasse
Ny reguleringsplan vil gjelde foran deler av denne
reguleringsplanen.

**Kommunale
føringer**

Samferdelsanlegg 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.

Det vil bli stilt krav om godkjente tekniske planer (vei, vann,
avløp) samt utomhusplan (grønnstruktur).

Nasjonale føringer

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og
transportplanlegging (2014)

Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av
strandsonen langs sjøen (2011)

Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i
planleggingen (1995)

Om barn og planlegging, rundskriv T-2/08

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.

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.

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:
Veslegard AS
C/O BOH Holding AS
Krittveien 44
4656 Hamresanden

V/Oddleif Henriksen
Epost: Oddleif@boh.no