



Hamresanden hotell- og campingområde, felt A og B1- detaljregulering

Plannummer 18/03316
Saksnummer PLAN-20/-102488
Møtedato Sendt på intern skriftlig høring 19.03.20 med svarfrist 31.03.20
Saksbehandler Ørjan Furnes
Sidemannskontrollør Frode Solheim
Byggesaksbehandler Uavklart

MØTEDELTAKERE

Konsulent Bjørn Johan Andresen, Planfolket
Jostein Haugen, Mestergruppen

Fra kommunen Plan og bygg: Elin Aabel Bergland, Ørjan Furnes og Venke Moe

REFERAT SENDES

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

FORSLAGSSTILLERS BESKRIVELSE AV PLANIDÉEN

Planideen Forslagsstiller ønsker å:

- Omregulere eneboligtomt til boligblokkbebyggelse på felt A og B1 som en videreføring av eksisterende bebyggelse.
- Oppføre av to boligblokker hvor bygg 8 i vest er en forlengelse av eksisterende struktur med har tre etasjer med 12 leiligheter, og bygg 9 som ligger mot øst har to etasjer og seks leiligheter.
- Videreføre struktur og formspråk fra «Gurines hage» og inngå som en del av dette prosjektet.
- Videreføre tursti regulert som friområde langs nordsiden av bebyggelsen.
- Ha 16 parkeringsplasser i parkeringskjeller, fem i carport i tilknytning til kjeller under B8 og 10 plasser for gjesteparkering på gateplan ved kurvatur i Hamresandveien.



TILBAKEMELDING OG FØRINGER FOR PLANARBEIDET

Hovedgrep

Planområdet er siste del av utbyggingen av Gurines hage langs Hamreveien, noe som vil kunne gi bebyggelsen en god avslutning mot blant annet småbåthavnen.

Omregulering av eiendommene har tidligere blitt hindret av at eneboligen «Gurines hus» er blitt vurdert verneverdig av Fylkeskonservatoren og vurdert flyttet. Ettersom nyere uttalelser fra Fylkeskonservatoren tilsier at boligen ikke er verneverdi er ikke dette lenger til hinder for en potensiell utbygging.

Foreslått bebyggelse på to til tre etasjer ser i utgangspunktet akseptabel ut med noen justeringer.

Plansaken fremmes som en ny detaljregulering, men tar utgangspunkt i vurderinger og bestemmelser knyttet til tilhørende bebyggelse.

Parkeringsdekning

Plan og bygg mener det trolig vil være nok med en parkeringsplass per boenhet + gjesteparkering. Utbygger bør vurdere behovet for å oppfylle kommuneplanens krav til 1.5 parkeringsplasser per boenhet + 0.25 gjesteparkering. Mulighet for ytterligere reduksjon kan også vurderes.

Gjesteparkering på gateplan i veikurve langs Hamresandveien må fjernes grunnet trafiksikkerhet. Samtidig bør all parkering

samles i parkeringskjeller med gjesteparkering i egen åpen seksjon.

Trafikksikkerhet

Trafikkapasiteten og sikkerheten for myke trafikanter i krysset ved Topdalsveien må drøftes med Veivesenet. Det vil av trafikksikkerhetsmessige grunner være nødvendig å bygge ut veibredden gjennom hele Hamreveien, og det vil ikke være mulig å ha parkering i veiens kurvatur.

Arkitektur og estetikk

Det er argumentert for at den nordliggende blokk 8 bør være tre etasjer for å videreføre eksisterende bebyggelse. Plan og bygg mener heller at blokken bør ha en nedtrapping fra tre til to etasjer for å bedre runde av bebyggelsen.

Det er også argumentert for å videreføre det visuelle uttrykket. Likevel kan form, farge og materialvalg gjerne varieres så langt det harmoniserer med eksisterende bebyggelse.

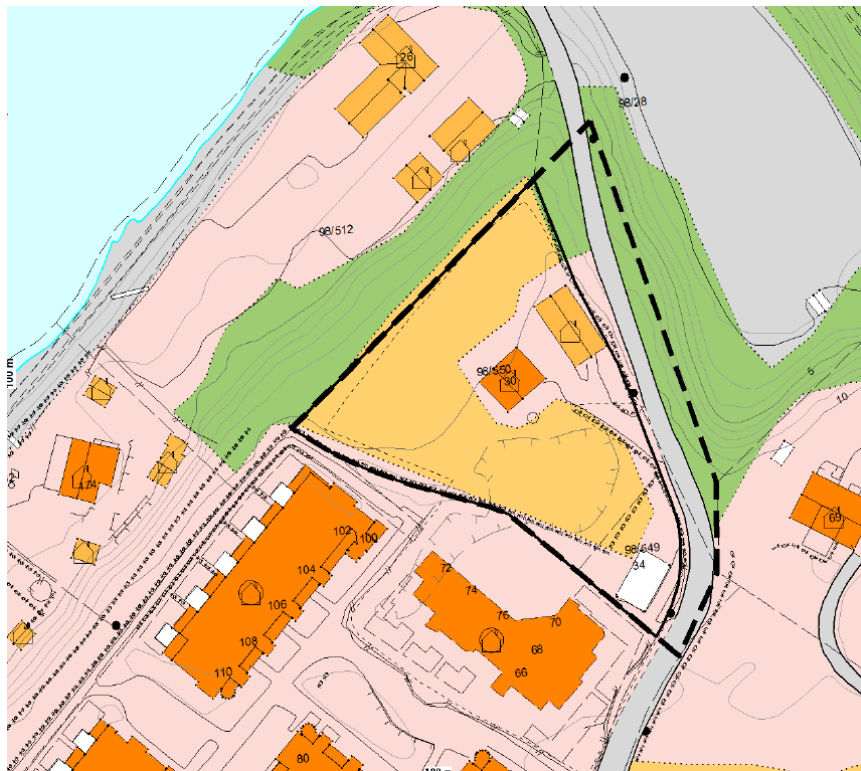
Formål

Foreslått regulering for B1 til boligområde er i tråd med eksisterende reguleringsplan, men vil få en høyere utnyttelsesgrad enn foreliggende reguleringsplan. Område A ønskes omregulert fra allmenntillegget formål til bolig etter ny vurdering.

Utnyttelsesgrad

Plan og bygg vurderer en omregulering fra enebolig til leilighetsbygg på område B1 og A med en økning fra 420m² til opp mot 1700m² som hensiktsmessig da Gurines hus ikke lenger er ansett som verneverdi av Fylkesmannen, og den eksisterende fortettingen av Gurines hage med fordel kan videreføres.

Planområdet



Område foreslås regulert tilsvarende eksisterende bebyggelse nedenfor. Siste del av Hamreveien vil trolig måtte innlemmes i reguleringen.

Grønnstruktur og lekeplasser

1. Gjeldende reguleringsplan legger opp til etablering av sandlekeplasser i Fg1-Fg5 (felles grøntanlegg). Dette forutsettes videreført i dette området også.
2. Kvartalslekeplassen må opparbeides som forutsatt i gjeldende plan.
3. Rekkfølgebestemmelsene fra gjeldende plan må ivaretas. Finn ut hva som mangler på opparbeidelse av kvartalslekeplass i henhold til utomhusplan.
4. Grensene for statlig sikret friluftsområde fra 1992, se utsnitt under der blå skravur er grensen for statlig sikret friluftsområde.



Kommunaltekniske anlegg

Tiltaket forutsetter utbygging/ utbedring av følgende tekniske anlegg i og utenfor planområdet (Gjelder både vei og VA):

Det legges til grunn at det er veibredden oppe på flaten (ved de eksisterende blokkene) som skal videreføres gjennom planområdet. Der utvidelsen berører det som er statlig sikret friluftsområde må dette avklares med Agder fylkeskommune v/ Bård Andreas Lassen. Fylkeskommunen representerer Miljødirektoratet i saker som dette.

Vannledning gjennom området har en byggegrens på 4m til hver side.

Kapasiteten på brannvann må beregnes.

Overvannshåndtering/ blågrønne løsninger

Overvann skal håndteres lokalt, jf. kommunens overvannsveileder.

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

Det må vises til hvordan overvann og flomveier føres til sjø uten ulemper for bebyggelsen nedenfor.

Mulige/sannsynlige rekkefølgekrav

Rekkefølgekrav forutsettes løst i samsvar med de krav som er stilt i gjeldende reguleringsplan.

Utbyggingsidéen vil kunne utløse rekkefølgekrav om utbedring av vei både med hensyn til trafikkisikkerhet og fotgjengerkryssing i krysset ved Topdalsveien, men også for siste del av Hamresandveien.

Det kan også utløses krav om ferdigstilling og utbedring av kvartalslekeplassen som skulle vært opparbeidet.

Det vil stilles rekkefølgekrav til sandlekeplass innenfor planområdet.

Byggesak

Forslagsstiller vurderer om det er aktuelt med felles behandling av plan- og byggesak etter plan- og bygningsloven § 12-15.

Skole og barnehage

Siden det er seniorboliger som planlegges vil ikke skole og barnehage være relevant for kommende beboere. Det er barnehage på Hamresanden, og nærmeste skole er Ve.

Både barnehage, Ve skole og Hånes skoleenhet brukes for Hamresanden, men kan ikke se at denne virksomheten kommer i konflikt med dette planområdet.

Kunnskapsgrunnlag

Det forutsettes at utredninger og beskrivelser i gjeldende reguleringsplan legges til grunn også ved endring av reguleringsplan. Oppdatert kunnskap må innarbeides.

Kart

Nyeste grunnkart for området må brukes.

Eiendomsforhold

Eiendomsforhold er avklart, og eiendommen er oppmålt. Eiendomsgrenser som ikke er aktuelle skal oppheves med symbol på plankartet.

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, og Hamresandveien kan også brukes for blokk 8 og 9 i ny bebyggelse i felt A og B1.

Boligprogram og utbyggingsavtale

Området inngår i boligprogrammet.

Det foreligger utbyggingsavtale. Eventuelle endringer må innarbeides i denne. Dette bør drøftes parallelt med planprosessen.

Illustrasjoner

Til planen må det utarbeides

- Snittegninger som viser forholdet til omkringliggende bebyggelse
- Sol-/ skyggeanalyser på plantegninger som også viser vårjevndøgn, eksempelvis kl 9-12-15-18-21
- 3D – illustrasjoner som framlagt til oppstartsmøtet. Vi har en satsing på 3D og ønsker derfor å motta filer i 3DS- eller IFC-format, med topografi, bebyggelse og infrastruktur. Den geografiske avgrensningen bør inkludere mer av omkringliggende bebyggelse enn eksisterende modell.

- Illustrasjonsplan.
- Illustrasjoner fra bakkeplan.

Særskilte utredninger

Det forutsettes at utredninger og beskrivelser i gjeldende bebyggelsesplan og reguleringsplan legges til grunn også i denne detaljreguleringen. Planbeskrivelsen utarbeides med utgangspunkt i kommunens mal for planbeskrivelser.

Geoteknisk rapport må utvides til å omfatte områdestabilitet.

Konsekvens-utredning og planprogram

Endring i forhold til eksisterende plan er omregulering til høyere utnyttelsesgrad på B1, samt omregulering fra allmenntilgjengelig forsamlingslokale til bolig på område A. Dette utløser ikke krav om KU etter KU-forskriftens §§ 6-8.

Samarbeid og medvirkning

Medvirkning i planen med barn og unge må på plass. Det er da viktig å kontakte elevrådet på Ve skole. De kan avgjøre om det er elevrådet eller barn som bor i nærheten av tiltaket som skal være med i en medvirkningsprosess. Det er i denne prosessen viktig å spørre barn og unge om trafikksituasjonen og hva de tenker om lekeplass og generell ferdsel i området.

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

Fagkyndighet

Kommunens krav til fagkyndighet etter plan- og bygningsloven § 12-3 fjerde ledd er oppfylt.

Fremdrift

Forventet tidspunkt for innsending av komplett plan: Før sommeren.

Videre saksbehandling avklares med forslagsstiller.

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.

Ørjan Furnes, 17.04.20
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

Regionalplan for Kristiansands- regionen

Kommuneplanens samfunnsdel og overordnet arealstrategi 2017 - 2030

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

Overordnet arealstrategi 2017 – 2030 – en kompakt by ved sjøen

Kommuneplanens arealdel 2011 - 2022

Formål: Bebyggelse og anlegg.

Reguleringsplan for Hamresanden hotell- og campingområde

Formål: Boligbebyggelse/ allmennyttig forsamlingslokale.
Bestemmelser: 2.1
Ny reguleringsplan vil gjelde foran hele/ 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.
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

Arkivsak 200600548
Arkivnr, O: PLAN: 1115
Saksbehandler Eirik Martens Svensen

Nasjonale føringer

Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging (2019)
Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014)
Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen (2011)
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
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, 2016)

Aktuelle lover

Plan- og bygningsloven
Naturmangfoldloven (§8-§12)

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.

Kommunens informasjonsbrosjyre om reguleringsplaner og medvirkning skal legges ved oppstartsmeldingen. Denne fås sammen med adresseliste.

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 oppstartsmeldingen.

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-, bygg- og oppmålingsetatens krav til detaljreguleringsplaner, se internett: www.kristiansand.kommune.no – teknisk og eiendom – Reguleringsplaner – [Skal du utarbeide en detaljregulering?](#) eller kortadressen kristiansand.kommune.no/detaljregulering

Plangebyr

Det må betales gebyr for behandling av regulerings saker i samsvar med en hver 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: Hamresanden Boligutvikling AS
Forslagsstillers navn og adresse: Bjørn Andresen,
bjorn@planfolket.no