



Arenfeldts vei/ Major Laudals vei Sør - detaljregulering

Plannummer	1556
Saksnummer	2020008201
Møtedato	12.06.2020
Saksbehandler	Ørjan Furnes
Sidemannskontrollør	Joann Rexen Busk
Byggesaksbehandler	Ikke avklart

MØTEDELTAKERE

Forslagsstiller

Konsulent

Fra kommunen

Endre Balchen og Anne-Marie Hovland Hansen, Planfolket AS
Plan og bygg: Venke Moe, Elin Aabel Bergland og Ørjan Furnes

REFERAT SENDES

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

FORSLAGSSTILLERS BESKRIVELSE AV PLANIDÉEN

Planideen

Arenfeldts vei 15 har tidligere søkt og fått dispensasjon for fortetting, men vedtak ble stoppet hos Fylkesmannen. På bakgrunn av dette foreslås det detaljregulering av et større område etter samråd med kommunen.

13 boliger i Arenfeldts vei og Major Laudals vei er med i reguleringsområdet, og det er eiendommene mot Arenfeldts vei i øst som er aktuelle for eplehagefortetting hvor eksisterende avkjørsler skal benyttes med unntak av Bernt Holms vei.

TILBAKEMELDING OG FØRINGER FOR PLANARBEIDET

Hovedgrep

Planen omfatter eplehagefortetting innenfor gang- og sykkelavstand fra Kvadraturen, Jegersberg friområde, og tett på UiA. Omfanget av planen vurderes ikke å være stor til å i nevneverdig grad påvirke trafikk eller skolekapasitet i området, men kan utløse krav om trafikksikring eller utbedring av lekeplasser i området.

Trafikksikkerhet

Forslaget vil ikke øke trafikkmengden i betydelig grad, men det må vurderes sikkerhet i forhold til skoleveier.

Arkitektur og estetikk

Fortettingen bør følge byggeskikken i eksisterende bebyggelse, både i materialvalg, høyde og takform. Det er også sentralt at strøkets karakter beholder mye av det åpne og frodige preget det har i dag.

Parkering

Området befinner seg innenfor kommuneplanens mellomzone og planen gjelder boligbebyggelse. Det bør derfor tas utgangspunkt i et på 1 bil pr. bruksenhet på egen tomt. Kravet til gjesteparkering er 0,25.

For sykkelparkering skal det opprettes minimum to overbygde plasser per bruksenhet.

Avkjørsler

Eksisterende avkjørsler mot Arenfeldts vei må benyttes. Det åpnes ikke for etablering av nye avkjørsler mot Arenfeldts vei.

Planlagt bebyggelse i Arenfeldts vei 15 benytter seg av avkjørsel fra Bernt Holms vei, og det var denne nye avkjørselen som ble godkjent av politikerne.

Utnyttelse

Området har en gjennomsnittlig BYA på 29% og de aktuelle tomtene ligger mellom 20 – 35%.

Planområdet**Grønnstruktur og lekeplasser**

Sandlekeplassene i området er fine, men med noen mangler i forhold til kvalitets- og funksjonskrav i normaler for utomhus. Det er mangler på kvartalslek nord for området.

Det er foreløpig en eiendom som tar alle kostnadene i saken, så dette vil sette rammer for mulig omfang av eventuelle løft av lekeplasser.

Tiltaket forutsetter utbygging/ utbedring av følgende anlegg:

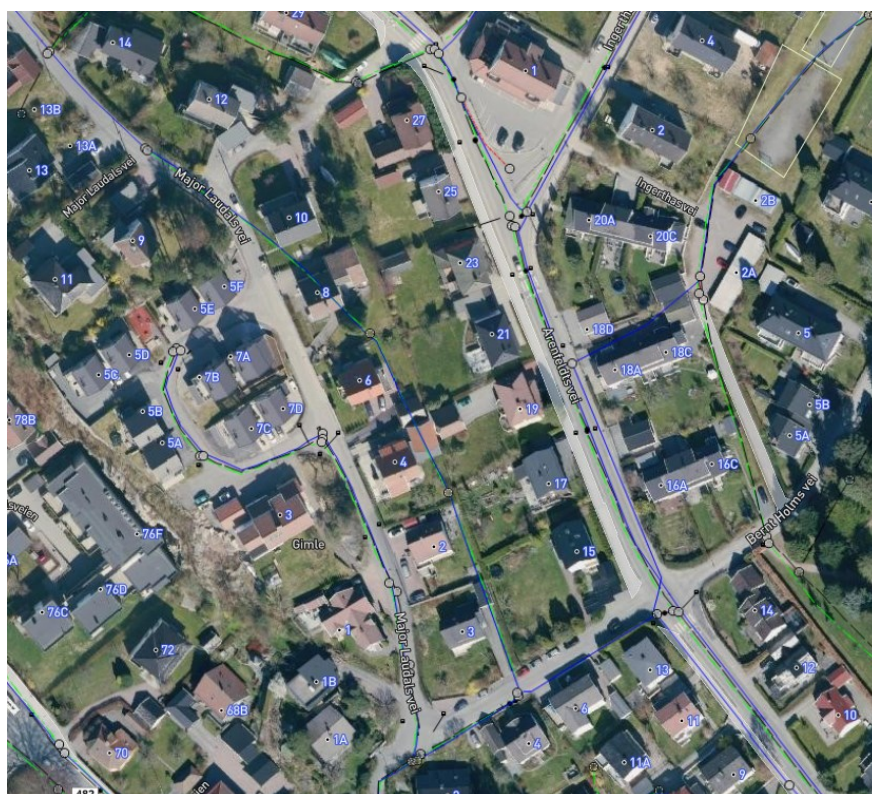
- Kvartalslekeplass har mangler i forhold til kvalitets- og funksjonskrav i normaler for utomhus.

Kommunaltekniske anlegg

VA-ledninger skal etableres i vei, og byggegrense 4m mot eksisterende ledninger gjelder. Ledninger kan flyttes, men det må gjøres for alle boenheter. Dersom overvann skal håndteres i hver enkelt byggesak må dette bevises mulig, uten å skape problemer for naboer og særlig kjellere.

Påkoblingspunkt for vann- og avløp må avklares med ingeniørvesenet.

Utbygger må gjennom søknader komme med forslag til tilkobling. Det ligger VA-trase gjennom planområdet med byggegrense 4 m på hver side. Det må vurderes om det er mulig å legge om traseen hvis det åpnes for fortetning på vestsiden av planen.



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

Overvannshåndtering/ blågrønne løsninger

Overvann skal håndteres lokalt, jf. kommunens overvannsveileder.

Ønsker en plan på tomtene, som viser prinsippene for hvordan overvann håndteres.

Ikke mulig å lede vannet mot Major Laudals vei/ Bernt Holms vei, kapasiteten på dette overvannsnett nedover Bernt Holms vei er brukt opp. Mulig det kan tilknyttes noe overvann mot Arentfeldts vei, men mengden vil måtte begrenses betydelig.

Det må vises flomveger inn mot, gjennom og ut av området ned til Otra, alternativt må det gjennomføres avbøtende tiltak mot problemer.

Hensynssone i forhold til flomveger/ alternative flomveger må vises i reguleringskart.

Infiltrasjon i området er dårlig, og overvannshåndtering på egen tomt er plasskrevende. Det må også vises i plan.

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

Mulige/sannsynlige rekkefølgekrav

- Det kan bli krav om enkelttiltak til trafikksikring på bakgrunn av skoleveier.
- Opparbeidelse av elementer på kvartalslekeplass.

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

Fortettingen åpner opp for opptil seks, og trolig færre boenheter. Dette er for lite til at skole- eller barnehagekapasiteten er avgjørende.

Kart

Nyeste grunnkart for området må brukes.

Eiendomsforhold

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.

Boligprogram og utbyggingsavtale

Det bør varsles utbyggingsavtale samtidig som varsel om oppstart av planarbeid. Eventuelle rekkefølgekrav til kvartalslek vil gi grunnlag for avtale.

Illustrasjoner

- Problemstillinger som må vurderes gjennom illustrasjoner
- Skoleveier.
 - Snitt som viser forholdet til omkringliggende bebyggelse.
 - Illustrasjoner fra gateplan.
 - Sol-/ skyggeanalyser på plantegninger som også viser vårjevndøgn, eksempelvis kl 9, 12, 15, 18 og 21.
 - 3D – illustrasjoner. Vi har en satsing på 3D og ønsker derfor å motta filer i 3DS-, OBJ- eller IFC-format, med topografi, bebyggelse og infrastruktur.

Særskilte utredninger

Planen utløser ingen krav om særskilte utredninger.

Konsekvensutredning og planprogram

Planforslaget utløser ikke krav om konsekvensutredning, jf. forskrift om konsekvensutredninger §§ 6 (alltid KU) og 8 (KU-krav må vurderes).

Samarbeid og medvirkning

Kommunen skal ta kontakt med UiA og SiA ved saker i universitetets nærområde og boligprosjekter der studentboliger bør vurderes.

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 vurderes som oppfylt.

Fremdrift

Forventet tidspunkt for drøfting av hovedgrep:
September/ Oktober 2020
Forventet tidspunkt for innsending av komplett plan:
November/ Desember 2020
Forventet tidspunkt for tilbakemelding på mottatt planforslag:
Forventet tidspunkt for offentlig ettersyn:
Forventet tidspunkt for sluttbehandling:

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

Det må illustreres muligheter for fortetting særlig opp mot overvannshåndtering, samt avklares hvilke rekkefølgekrav som stilles til utbedring av trafikksikring og kvartalslek.

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

Ørjan Furnes, 15.06.20
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****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
Bestemmelser:
Retningslinjer:

Temakart:
Andre føringer i kommuneplanen som er relevante for denne planoppgaven:

Reguleringsplan for Gimlejordet Formål: Ikke regulert
Bestemmelser: Uten bestemmelser
Ny reguleringsplan vil gjelde foran hele/ deler av denne reguleringsplanen.

Annet planarbeid i området Arenfeldts vei 5 – Detaljregulering
Saksnummer 2020069485

Major Laudals vei 13 - 40/120 - mindre endring
Saksnummer 2020020057

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.

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.
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 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:
Forslagstillers navn og adresse