



Vavikbakken 55 - detaljregulering

Plannummer: 1632

Saksnummer eByggesak: PLAN-22/02363

Saksnummer p360 online: 2022026474

Møtedato: 11.11.2022

Saksbehandler: Anne Marit Tønnesland

Sidemannskontrollør: Jøran Syversen

Byggesaksbehandler: Mari Gunnerud Haus

MØTEDELTAKERE

Forslagsstiller

Kurt Mosvold

Konsulent

Alf Petter Mollestad og Michael Befus, Trollvegg Arkitektstudio AS

Fra kommunen

Plan og bygg: Anne Marit Tønnesland, Eirik Heddeland Martens, Venke Moe

REFERAT SENDES

Møtedeltakere

Samarbeidsgruppas medlemmer og sektorkontakter

By- og stedsutviklings ledergruppe

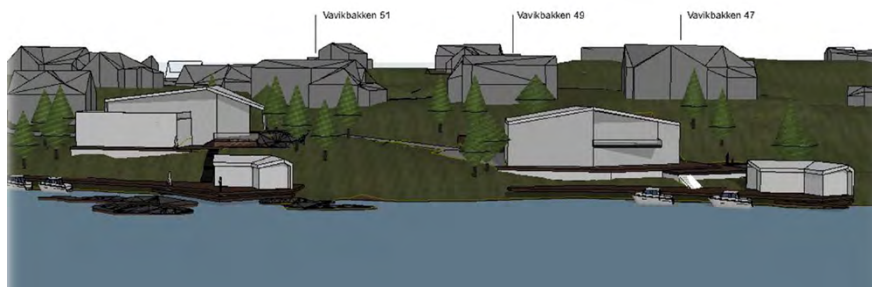
Planleder

Agder fylkeskommune

FORSLAGSSTILLERS BESKRIVELSE AV PLANIDÉEN

Planideen

Planarbeidet omhandler eiendom med gnr/bnr 95/12. Eksisterende hytte skal rives, og det er ønskelig å dele eiendommen i to for å bygge en enebolig på hver av tomtene. Samtidig er det ønskelig å rive eksisterende bryggeanlegg, for deretter å etablere nye brygger og naust/ sjøbuer.



TILBAKEMELDING OG FØRINGER FOR PLANARBEIDET

Hovedgrep

Eiendommen regulert til boligformål i gjeldende reguleringsplan for Fidjekilen, mellom Fidjekilen og Lamholmen, vedtatt 28.02.1990

Plan og bygg er positive til riving av eksisterende fritidsbolig, deling av eiendommen, og oppføring av to nye eneboliger.

Vi kan ikke se at det kan åpnes opp for 2 nye brygger og 2 naust/ sjøbuer som skissert. Det er i planinitiativet sagt at eksisterende sjøbu skal beholdes, men illustrasjonene viser store brygger og store sjøbuer/ naust.

Eiendommen ligger i 100-metersbeltet langs sjøen, og statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen gjør seg gjeldende med styrke.

Tema:

Brygger og naust/ lager:

I planinitiativet er det foreslått oppføring av nye bod/ lager ved sjøen med BRA=33 m². Kommuneplanen angir at bod/ lager ved sjøen ikke skal være større enn BRA=15m², med maksimal gesimshøyde 3,0 meter. Videre er det sagt at brygger ikke skal ha front større enn 8 meter og maksimalt areal 15 m². Skissert forslag er i strid med kommuneplanens bestemmelser, og plan og bygg kan ikke anbefale at det arbeides videre med dette forslaget. Det er ikke et miljø for sjøbuer på stedet, men det kan vurderes muligheten for å bygge et samlet anlegg for de to eiendommene, med størrelse på brygge og naust/ lager i tråd med kommuneplanens bestemmelser.

Det gjøres i den forbindelse oppmerksom på at formannskapet har vedtatt forslag til endringer av kommuneplanens

bestemmelser om størrelse og utforming av brygger og sjøboder. Følgende ble vedtatt:

- b. § 14 pkt 1 a endres til: «Boder ved sjøen skal ikke være større enn 15m² BYA med maksimum gesimshøyde 3,0 m. Det skal ikke være mer enn 2 vinduer, hvert med glassareal inn til 1m².
- c. § 14 pkt 1 b endres til: «Brygger skal ikke ha lengre kaifronter enn 12 meter. Arealet skal maksimum være 30m²».

Forslaget følger høringen av kommuneplanen.

Boliger:

Eiendommen grenser til sjøen. Det må arbeides godt med hensyn til terrengtilpasning og eksponering mot sjøen. Det må ses på muligheten til å samle bebyggelsen slik at inngrepene i strandsonen begrenses. Det er vanskelig å fastsette maksimal størrelse på boligene nå, men det må være et særlig fokus på terrenginngrep og eksponering. Selv om boligene i området har varierende takform, har alle boligene på odden saltak. Nye boliger bør av den grunn ha saltak.



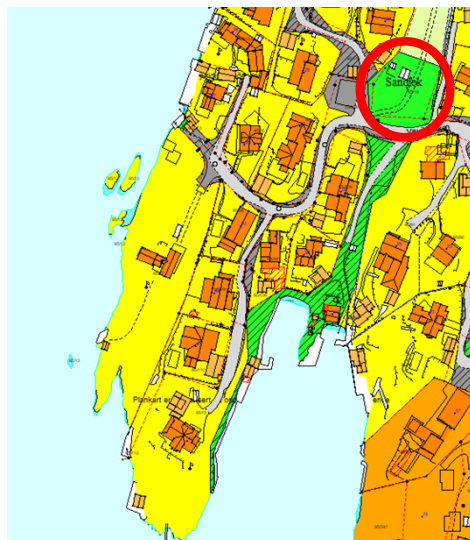
Planområdet



Foreslått planavgrensning er vist på figuren over. På grunn av planlagt avkjørsel i forlengelse av eksisterende vendehammer, vil det bli vurdert å utvide planområdet noe for å sikre areal til ny avkjørsel.

Grønnstruktur og lekeplasser

I henhold til gjeldende reguleringsplan, er det regulert inn en sandlekeplass ca. 100 meter i fra eiendomsgrensen i nord. Lekeplassen er markert med rød ring på figuren under.



Avstanden fra lekeplassen til nye boliger vil imidlertid bli på 120-150 meter. Sandlekeplassen er ikke fullt ut opparbeidet, og er i privat eie. Nærmeste offentlige sandlek er 250 m unna, og på andre siden av Kystveien. Nærmeste kvartalslek er ca. 450 m unna, mellom Rabberstien og Tømmeråsen. Det må i planarbeidet sies noe om skolevei og lekeplass, og det vil kunne bli aktuelt med krav til opparbeidelse av lekeplass.

Kommunaltekniske anlegg

Det er små dimensjoner på rør i området, men nok vann til 2 boliger. Det må ses på avstand til brannkum. Spillvann er privat, og utbygger må inngå avtale.

Tomtene er vist med avkjørsel i vendhammer. Det kan ikke tillates, og må endres.

Avfall sør er ikke kontaktet, men det legges til grunn at avfallsløsningen blir private dunker.

Overvannshåndtering/blågrønne løsninger

Overvann skal håndteres lokalt, jf. kommunens overvannsveileder. Vannet føres ut i sjøen.

Mulige/sannsynlige rekkefølgekrav

Det vurderes rekkefølgekrav i forhold til etablering eller oppgradering av sandlekeplass.

Byggesak

Det legges ikke opp til felles behandling av plan- og byggesak etter plan- og bygningsloven § 12-15.

Skole og barnehage

Oppvekst har ikke uttalt seg til saken. Planforslaget omhandler kun 2 nye eneboliger. Kapasitet på skole og barnehage anses for å være tilstrekkelig.

Kunnskaps- grunnlag

- Kulturminnevernregistreringen
Det foreligger ingen registrerte kulturminner innenfor planområdet.
- Naturmangfold
Det foreligger ingen registreringer av arter av nasjonal forvaltningsinteresse innenfor området (naturbase, miljødirektoratet), men det er registrert tårnseiler, svartand og granmeis i nærheten som alle er av forvaltningsmessig interesse.
- Barns bruk av arealer
Eiendommen er en privat hytteeiendom. En regulering vil ikke utløse krav om erstatningsareal for barn og unge. Hvorvidt eiendommen benyttes av barn og unge (bading fra brygge etc.) vil bli synliggjort i møter med velforeningen.
- Forurensa masser
Det foreligger ingen registreringer med hensyn til forurensinger i grunnen.
- Flom-/ rasfare
Eiendommen ligger under marin grense, og innenfor område registrert med kvikkleire.



Det er mye fjell i dagen, og fare for utglidning anses for å være liten.



- Kjente støykilder:
Området er ikke støyutsatt.
- Det er registrert løsmasser (fyllmasse) i planområdet, tilført eller sterkt påvirket av menneskers aktivitet

Kart

Nyeste grunnkart for området må brukes.
Geodata kan kontaktes ved behov for kart.

Eiendomsforhold	Eiendommen eies av forslagsstiller.
Veinavn	Eksisterende veinavn dekker planområdet.
Boligprogram og utbyggingsavtale	Planforslaget omhandler fortetting på en eiendom, i et allerede utbygd boligområde. Eiendommen inngår ikke i boligprogrammet. Plan og bygg kan vanskelig se behov for at det skal inngås utbyggingsavtale.
Illustrasjoner	Det må lages illustrasjoner som viser ny bebyggelse plassert i terrenget. Prosjektet må også synliggjøres sett i fra sjøen.
3D-modell	Det er ønskelig at det leveres 3D-modell som viser planforslaget i følgende to formater: <ul style="list-style-type: none"> - Komplette 3D-modell (BIM) (kan benyttes til VR-briller og til digital bymodell). - Enkel 3D-modell i IFC-format (andre formater må avklares spesielt) til webapp i ArcGis (benyttes som arbeidsverktøy). Visningsområdet skal være hele området.
Særskilte utredninger	Tema som må utredes i egen fagrapport: <ul style="list-style-type: none"> • Utredning av naturmangfold etter miljødirektoratets instruks. Tema som må omtales særskilt i planbeskrivelsen: <ul style="list-style-type: none"> • Kartlegging av skolevei, trafiksikkerhet og lekearealer. • Sol/skyggeanalyser • Det må arbeides med en landskapsanalyse som viser hvordan nytt boligområde tilpasses terrenget og eksisterende bebyggelse. Ved innlevering av planforslaget skal det følge med en overordnet illustrasjonsplan.
Konsekvensutredning og planprogram	Arealformålet i kommuneplan for Kristiansand er nåværende bebyggelse. Forslagsstiller har vurdert planforslaget i forhold til §§ 6 og 8 om konsekvensutredninger, og vurdert at planen ikke utløser krav om planprogram, jf. § 6. Det er også vurdert at planen ikke utløser krav om konsekvensutredning, jf. § 8. Det er ingen nye tiltak som faller inn under noen av kriteriene, og det er heller ingen særskilte interesser som blir skadelidende som følge av planforslaget. Plan og bygg er enige i denne vurderingen
Samarbeid og medvirkning	Det må gjennomføres medvirkning med Tømmerstø velforening, og nærmeste naboer.

Ved oppstart av planarbeidet er det utbygger som organiserer og gjennomfører medvirkningsprosessen. Det er likevel viktig at både forslagsstiller og saksbehandler deltar aktivt gjennom hele medvirkningsforløpet.

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

Fagkyndighet

Kommunen vurderer at kravet til fagkyndighet i plan- og bygningsloven § 12-3 fjerde ledd er oppfylt.

Fremdrift

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.

Anne Marit Tønnesland, dato 28.10.2022

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.

OVERORDNA PLAN OG STYRINGSVERKTØY

Kommuneplanens samfunnsdel og overordnet arealstrategi 2020 – 2030

Tre satsingsområder:

- Attraktiv og miljøvennlig
- Inkluderende og mangfoldig
- Skapende og kompetent

Kommuneplanens arealdel 2011 – 2022

Formål: Bebyggelse og anlegg – nåværende.

Reguleringsplan for Fidjekilen mellom Fidjekilen og Lamholmen

Formål: bolig

Bestemmelser: Ny bebyggelse i 1 eller 1 1/2 etg. Bygningene skal ha saltak med takvinkel fra 30 til 40 grader.

Ny reguleringsplan vil gjelde foran deler av denne reguleringsplanen.

Annet planarbeid i området

Ingen

Kommunale føringer

Samferdelsanlegg skal planlegges i henhold til kommunens veinormal.

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)

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

Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen (T-1520, 2012)

Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, (T-1442, 2021)

Aktuelle lover

Plan- og bygningsloven

Naturmangfoldloven (§8-§12)

Folkehelsesloven (§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

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:

Mosdale eiendom AS

Østre Strandgate 46

4610 Kristiansand