



Referat fra oppstartsmøte - Detaljregulering - Braneset

Plannummer: 1601
Saksnummer eByggesak: PLAN-21/00967
Saksnummer p360 online: 2021015613
Møtedato: 05.07.2021
Saksbehandler: Anne Marit Tønnesland
Sidemannskontrollør: Ørjan Furnes
Byggesaksbehandler: Lene Sørensen

MØTEDELTAKERE

Forslagsstiller
Konsulent
Fra kommunen

Ole Johan Bueklev, Repstad Eiendom AS
Alf Petter Mollestad og Adi Dukic, Trollvegg Arkitektstudio AS
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

Formålet med planen er å tilrettelegge for en utvikling av nytt boligområde på eiendom med GB 420/6. Braneset, i Søgne. Det foreslås ca. 25-40 boliger totalt på eiendommen, der tomtene vil variere mellom 400-800 m². Det er foreslått at det hovedsakelig er tiltenkt eneboliger med takterrasse for å sikre at alle får en fin og god utsikt mot natur- og sjølandskapet. Skala skal tilpasses til omkringliggende bebyggelse, men det er foreslått 2-3 etasjer, og hver tomt er tiltenkt å ha egen garasje/carport og hage.



Illustrasjon av ny bebyggelse.

TILBAKEMELDING OG FØRINGER FOR PLANARBEIDET

Hovedgrep

Området er avsatt til byggeområde for boliger i kommuneplanens arealdel.

Det planlegges utbedring av Branesveien som adkomstvei. De nyetablerte boenhetene vil ikke generere en betydelig trafikkmengde i eksisterende fritidsboligområde, da avkjørsel til planområdet kommer før eksisterende bebyggelse.

Det er i planinitiativet sagt at fellesnevneren for å gjennomføre prosjektet vil være at ny bebyggelse skal tilpasse seg landskapet og eksisterende bebyggelse og infrastruktur. Dette må vektlegges særskilt.

Eksisterende sti er tenkt oppgradert i sør langs friområdet. Dette vil være hovedtraséen mellom eksisterende hyttefelt, det nye planlagte området og friluftsområder videre opp på åsen i sør og øst. Stien er kun tilegnet for myke trafikanter og den vil føre deg videre opp til rekreasjonsområder på Indre Røynåsen og mot Årosveden, og videre på et nettverk av stier som tar deg til nærområdene rundt Braneset. Samtidig er området nært tilknyttet Kvernhusvannet fra Krossnesveien som vil være del av atkomstveien til området fra Årosveien. På planområdet vil stien bindes som en trasé som går på tvers av området. Langs denne akse er det tenkt plassert et lekeområde og felles uteområde. Tilpasning til- og opprettholdelse av eksisterende stisystem er viktig, og må vektlegges særskilt. Det er viktig at tilgangen til friluftsområdene ikke forringes.

Det skal etableres sandlekepass sentralt i boligområdet, og lekeplass med kvartalslekefunksjoner i tilknytning til boligområdet.

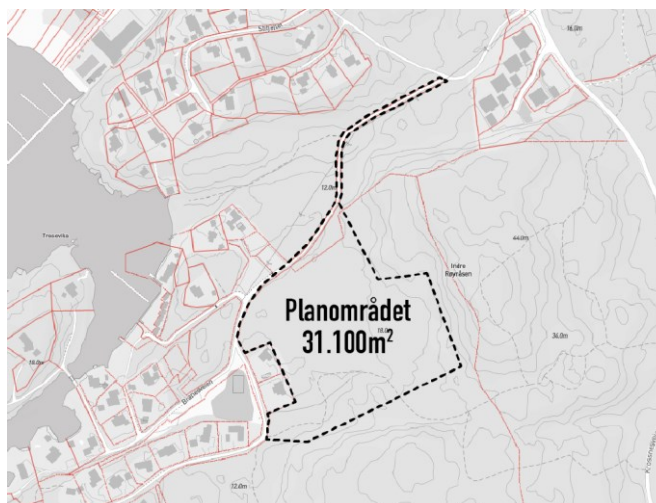
Det må legges til rette for tilgang til sjø.

Utnyttelse

Det anses for å være en dårlig utnyttelse av området å legge opp til tomter, uten særlig terrengvariasjoner, med størrelse

opp mot 800 m². Tomter må reduseres i størrelse slik antall boenheter kan optimaliseres.

Planområdet



Foreslått planavgrensning.

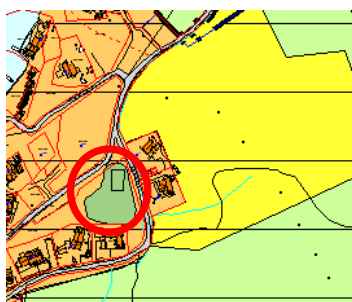
Planavgrensningen må utvides, ut til Krossnesveien, for å sikre god linjeføring på adkomstvei. Den må også utvides med hensyn til kvartalslekeplass, og tilgang til sjø.

Grønnstruktur og lekeplasser

Tiltaket forutsetter utbygging/ utbedring av følgende anlegg:

Det må etableres sandlekeplass sentralt i boligområdet.

Med hensyn til kvartalslekeplass, kan det aksepteres at dagens ball løkke oppgraderes med kvartalslekefunksjoner. Arealet må reguleres til offentlig friområde. Ettersom det ikke er offentlig vei frem til kvartalslekeplassen, må det sikres (tinglyses) rettigheter til allmenn ferdsel over privat vei.



Område for kvartalslekeplass

Eksisterende strand og friområde på GB 420/554 bør reguleres til offentlig friområde. Adkomst må sikres.



Strandareal

Det ble under presentasjonen av planinitiativet nevnt at det ble vurdert etablering av strand i bukta i Trosevika. Det er ikke ønskelig med mudring av bukta, og område bør ikke tilrettelegges ytterligere. Det vil imidlertid være ønskelig å regulere området naturområde med en kyststi gjennom området i tråd med kommuneplanen.

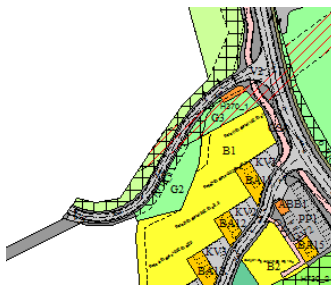


Trase for kyststi

Kommunaltekniske anlegg

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

Det vil bli stilt krav om ny adkomstvei fra Krossnesveien og frem til boligområdet. Deler av veistrekningen er regulert i områdereguleringen for Krossnesveien – Stifjellet.



Det må vurderes behov for omregulering av veistrekningen mht. til standard og linjeføring. Krysset stifjellet/Branesveien må utformes på en bedre måte for å tydeliggjøre hva som er "hovedveien". Veien inn til stifjellet må treffe mer vinkelrett på hovedveien. Adkomstveien, og veier i boligfeltet skal reguleres offentlige. Adkomstveien skal tilfredsstillere kravene til en A1 vei, jf. veinormalen i Kristiansand kommune. Dersom antall boenheter økes, kan det bli stilt krav om A2 standard. Det må uavhengig av dette reguleres inn fortau fra Krossnesveien og frem til avkjøringen til feltet.

Det må opparbeides nytt VA anlegg for området inkl. overvannshåndtering. Det er sannsynlig at det må etableres pumpestasjon i feltet. Det gjøres oppmerksom på at det må avsettes areal til dette. Sannsynlig påkoplingspunkt (VA) er pumpestasjonen v/ Krossnesveien. Det gjøres oppmerksom på at kapasiteten på anlegget er usikkert, og at anlegget må undersøkes nærmere av ingeniørvesenet før det kan gis en endelig tilbakemelding på dette. Det må leveres en overordnet VA plan sammen med planforslaget. Ingeniørvesenet stiller gjerne på et møte i forbindelse med oppstart av arbeidet med VA-planen.

Antall boenheter vil avgjøre hvorvidt det skal stilles krav om nedgravd renovasjonsløsning. Dette må avklares i samarbeid med Avfall sør. Det gjøres oppmerksom på at areal til renovasjon (nedgravd løsning) i så fall må reguleres inn.

**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**

Det vil bli stilt krav om etablering av ny adkomstvei i fra Krossnesveien, og frem til boligfeltet. Det vil også bli stilt krav om etablering av fortau på strekningen.

Det vil bli stilt krav om etablering av nytt VA anlegg.

Det vil bli stilt krav om etablering av sandlekeplass sentralt i boligfeltet.

Det vil bli stilt krav om etablering av lekeplass med kvartalslek funksjoner.

Hvilke arealer ved sjøen som skal gjøres tilgjengelige/ reguleres offentlig er ikke avklart, men det vil kunne stilles rekkefølgekrav til badeplass og/eller kyststi.

Byggesak

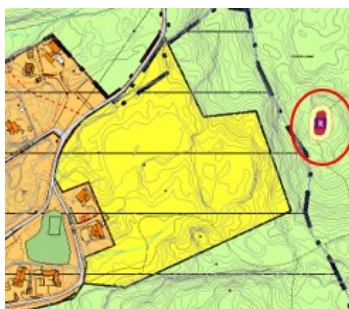
Det anses ikke som hensiktsmessig med felles behandling av plan- og byggesak etter plan- og bygningsloven § 12-15.

**Kunnskaps-
grunnlag**

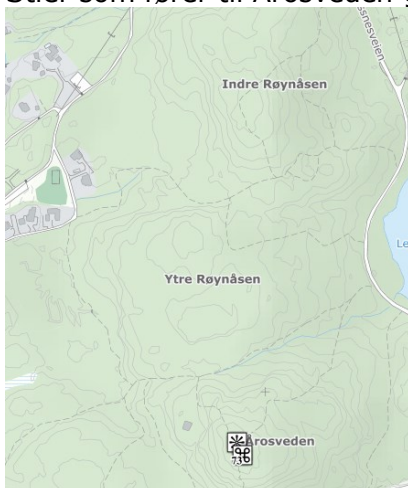
Saksbehandler opplyser om relevant informasjon i

- [Kulturminnevernregistreringen](#)

Det foreligger ingen registrerte kulturminner innenfor planområdet. Det er imidlertid registrert en gravrøys øst for planområdet markert med rød ring på figuren under.



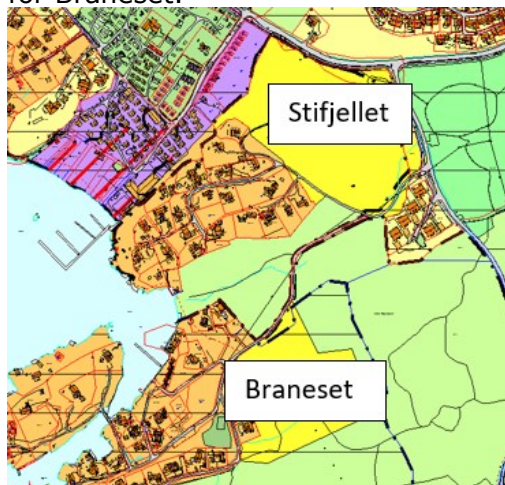
- [Barns bruk av arealer](#)
Området er et mye brukt friluftsområde, og er av den grunn i bruk av både voksne, barn og unge.
- Forurensa masser
Det foreligger ingen registreringer av forurensete masser i området ([Kommunens temakart](#)).
- Naturmangfold
Det foreligger ingen registreringer av arter av nasjonal forvaltningsinteresse innenfor området (naturbase, miljødirektoratet).
- Naturmangfold – truede arter – hotspots
I hotspotanalysen ([Økologiske grunnkart](#)) er det registrert edderkopper, mose mm. Det er usikkert hvor godt område er utredet, og det må gjennomføres en ny utredning med hensyn på naturmangfold.
- Friluftsområder
Areal innenfor planområdet er ikke registrert som et friluftsliv område. Årosveden, syd for planområdet er imidlertid et yndet turmål, registrert som et gammelt varslingssted i forbindelse med ufred, og som utsiktspunkt. Stier som fører til Årosveden går gjennom planområdet.



- Flom-/ rasfare
Området ligger under marin grense ([NVE kartveileder](#), [NVE atlas](#), [kvikkleirerapport for Kristiansand](#) og kommuneplanen)



- Det pågår detaljregulering av nytt boligfelt på Stifjellet, nord for Braneset.



- Kjente støykilder
Området er ikke støyutsatt.

Kart

Nyeste grunnkart for området må brukes. Geodata kan konsulteres.

Eiendomsforhold

Av hensyn til planens gjennomføring er det viktig at uklare eiendomsforhold avklares tidlig i planprosessen. Saksbehandler vurderer i samarbeid med geodata om:

- Utbygger bør rekvirere oppmålingsforretning.
- Om sammenføring er nødvendig
- Om oppheving av eiendomsgrenser er nødvendig.

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

Veinavn

Det må etableres nytt veinavn. Nytt veinavn er til vurdering, og vil bli avklart etter ferien. Saksbehandler opplyser om nytt veinavn når det foreligger.

Boligprogram og utbyggingsavtale

Området inngår ikke i boligprogrammet. Antall boenheter må meldes inn.

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

Det anbefales at prosessene kjøres parallellt.

Illustrasjoner

Det er viktig at det lages overordnede illustrasjonsplaner som viser boligfeltets påvirkning på eksisterende hytteområde, og hvordan området eksponeres ut mot sjøen.

3D-modell

Det er ønskelig at det leveres 3D-modell som viser planforslaget i følgende to formater:

- Komplet 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).

Hvilken modell som skal benyttes kan avklares med kommunen i planprosessen. Visningsområdet skal omfatte hele boligområdet.

Særskilte utredninger

Tema som må utredes i egen fagrappport:

- Utredning av naturmangfold etter miljødirektoratets instruks.
- Eventuell nedbygging av myrer må vurderes særskilt. Dette er i tråd med økt nasjonalt fokus knyttet til å hindre omdisponering av myr. Det må i forbindelse med dette fremlegges et CO₂ regnskap.
- Klimagassutslipp som en konsekvens av planen må synliggjøres, ref. målet om 80 % reduksjon av skadelig klimagassutslipp.
- Støyvurderinger
- Overordnet VA plan inkl. plan for overvannshåndtering og flom.
- Landskapsanalyse

Tema som må omtales særskilt i planbeskrivelsen:

- Kartlegging av skolevei og trafiksikkerhet (mobilitet)
- Overvannshåndtering
- Sol/ skyggeanalyser
- Grunnforhold/områdestabilitet etter NVEs veileder 2019 nr 1, inkl. 3.partskontroll.
- Det må arbeides med en landskapsanalyse som viser hvordan nytt boligområde tilpasses terrenget og eksisterende bebyggelse. Tilpasning til eksisterende stinett må fremkomme. Ved innlevering av planforslaget skal det følge med en overordnet illustrasjonsplan.

Konsekvens-utredning og planprogram

Denne planen er i samsvar med overordnede planer og er vurdert til å ikke utløse krav om KU etter forskriftens §§ 6 eller 8.

Samarbeid og medvirkning

Det vurderes i hver enkelt sak om det må iverksettes spesielle medvirkningstiltak, se kommunens [medvirkningsveileder](#).

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

Sameiet Braneset hyttefelt og eventuelle velforeninger på Åros må kontaktes.

Det må gjennomføres medvirkningsopplegg med nærliggende barnehager og skoler.

Aktuelle turgrupper

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

Forventet tidspunkt for drøfting av hovedgrep:
August/september.

Forventet tidspunkt for innsending av komplett plan:
Slutten av september.

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, 06.07.2021.
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 2011 –
2050**

**Kommuneplanens
samfunnsdel og
overordnet
arealstrategi 2020
– 2030**

Tre satsingsområder:
- Attraktiv og miljøvennlig
- Inkluderende og mangfoldig
- Skapende og kompetent

**Kommuneplanens
arealdel 2018 –
2030**

Formål: Bolig

**Reguleringsplan for
hytteområde på del
av GB 20/6 m. fl -
Åros**

Formål:
Landbruksområde/ skogbruk

Bestemmelser:

Område skal i hovedsak nyttes til skogsdrift hvor jordloven og skogloven skal gjelde. I område kan bygg og anlegg ikke etableres bortsett fra enkle traktorveien o.l som er nødvendige for skog- og jordbruksdriften. I området skal der tas spesielt hensyn til friluftinteressene ved at der kan opparbeides og vedlikeholdes enkle stier som tjener allmennhetens interesser. Den naturlige vegetasjon utenfor skogbruksarealene skal bevares. Felling av trær skal ikke finne sted bortsett fra rensk av undervegetasjon. Evt. større inngrep skal kun foretas i samråd mellom grunneier og Søgne kommune.

Ny reguleringsplan vil gjelde foran deler av denne reguleringsplanen.

**Område-
reguleringen for
Krossnesveien –
Stifjellet. GB 20/62
m.fl**

Deler av adkomstveien, Stifjellet, er regulert områdereguleringen for Krossnesveien.Stifjellet, vedtatt 23.02.2012.

Ny reguleringsplan vil gjelde foran deler av denne reguleringsplanen.

**Annet planarbeid i
området**

Ingen kjente.

**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).

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

Det ble i by og stedsutviklingsutvalget den 20.05.2021 og formannskapet den 02.06.2021 vedtatt at området, i tråd med innsendte planinitiativ, skal tas opp til regulering

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

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.

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:
Repstad Eiendom AS
Postboks 983
4682 Søgne