

# Planinitiativ for Justnesskauen 130

Kristiansand kommune

Datert: 04.11.2022



Skråfoto av planområdet, Kilde: 1881.no

## Innhold

Bakgrunn .....	3
Historikk i saken .....	3
Planområdet .....	4
Beliggenhet og plassering.....	4
Dagens bruk av området .....	4
Dagens bruk av omkringliggende områder .....	5
Ønsket fremtidig bruk av området.....	7
Formålet med planen .....	7
Adkomst .....	8
Tiltak .....	11
Funksjonell og miljømessig kvalitet.....	13
Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser .....	13
Klima og energi.....	13
Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet.....	13
Planstatus .....	14
Kommuneplan .....	14
Reguleringsplaner.....	15
Utredningsbehov.....	16
Samarbeid og medvirkning.....	16
Samfunnssikkerhet .....	16
Vurdering av krav om konsekvensutredning.....	17
Avslutningsvis .....	17

## Bakgrunn

Justnes misjonskirke er eier av Justnesskauen 130 (gnr./bnr. 37/95) i Kristiansand kommune. Det er et ønske om å utvikle eiendommen for å legge til rette for et fellesskapshus. Tidligere var eiendommen bebygd med en enebolig med tilhørende parkeringsplass, huset er nå revet. Detaljer knyttet til drift og konkret innhold vil avklares i planprosessen. Bydelshuset skal være eid og drevet av Justnes misjonskirke.

Planinitiativet er utarbeidet i tråd med retningslinjer oppgitt på kommunens hjemmesider, Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven og tilbakemeldinger gitt i førstekontaktsmøte med Kristiansand kommune 22. april 2022.

## Historikk i saken

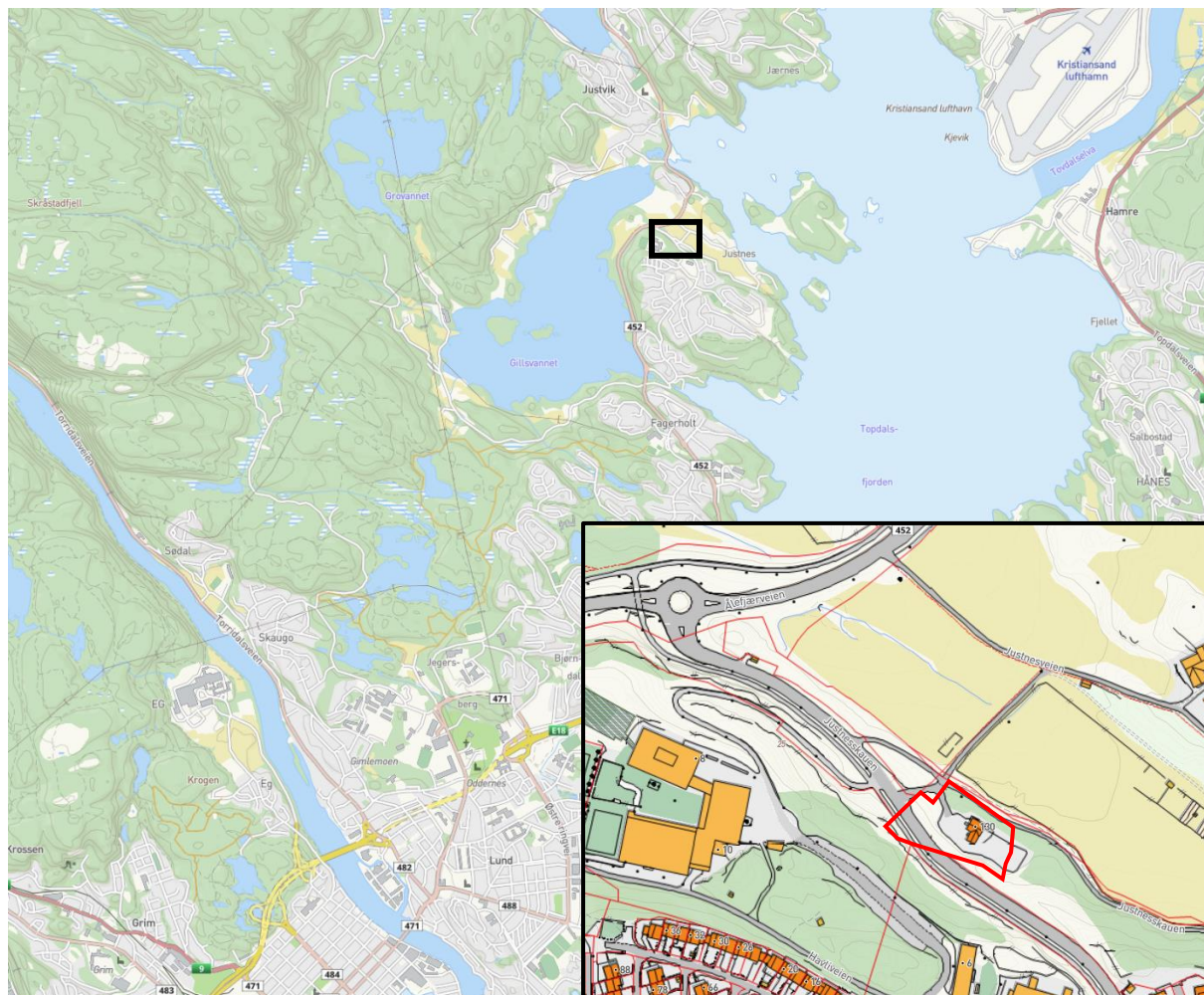
Justnes misjonskirke inngikk en avtale om kjøp av eiendommen i 2019. Misjonskirken hadde i 2020 dialog og møte med Kristiansand kommune om utvikling av området. Kommunen gav da tilbakemelding om at det er viktig å sikre sambruk av parkering i området.

Planfolket AS ble våren 2022 engasjert i saken for å bistå med detaljregulering av området. 22. april 2022 ble det avholdt et førstekontaktsmøte mellom representanter fra Kristiansand kommune, Justnes misjonskirke, arkitekt og plankonsulent. Konklusjonen i møtet ble at dette er en prinsippsak som må løftes politisk før det kan vurderes om eiendommen kan reguleres for å legge til rette for fellesskapshus. Administrasjonen kunne ikke ta stilling til om de ville ha negativ eller positiv innstilling til saken da de ønsker flere avklaringer. Avklaringene belyses i dette forenklete planinitiativet. Planinitiativet er utarbeidet etter føringer gitt fra kommunen i førstekontaktsmøtet.

## Planområdet

### Beliggenhet og plassering

Planområdet ligger ved Justnesskauen 130 i Kristiansand kommune. Planområdet slik det er nå, omfatter eiendommen gnr. 37, bnr. 95. En endelig avgrensning av planområdet vil gjøres i samråd med kommunen i et oppstartsmøte. Det kan være aktuelt å utvide planområdet noe i nord-vest og innskrenke området i vest. Tiltaket kan gjennomføres uten endringer i planavgrensningen.



Figur 1 Oversikt over planområdets utstrekning og beliggenhet. Kilde: Kristiansand kommune

Eiendommen eies av Justnes misjonskirke. Arealet er om lag 2,5 dekar. Tidligere var eiendommen bebygd med en enebolig. Boligen ble revet i 2021.

### Dagens bruk av området

Tomten er nå ubebygd og fremstår som en relativt flat gruset plass med vegetasjon i kantene. Eiendommen har adkomst fra Ålefjarveien via Justnessveien. Tidligere adkomst fra Justnesskauen som vises i noen kart/bilder er sanert/fjernet.



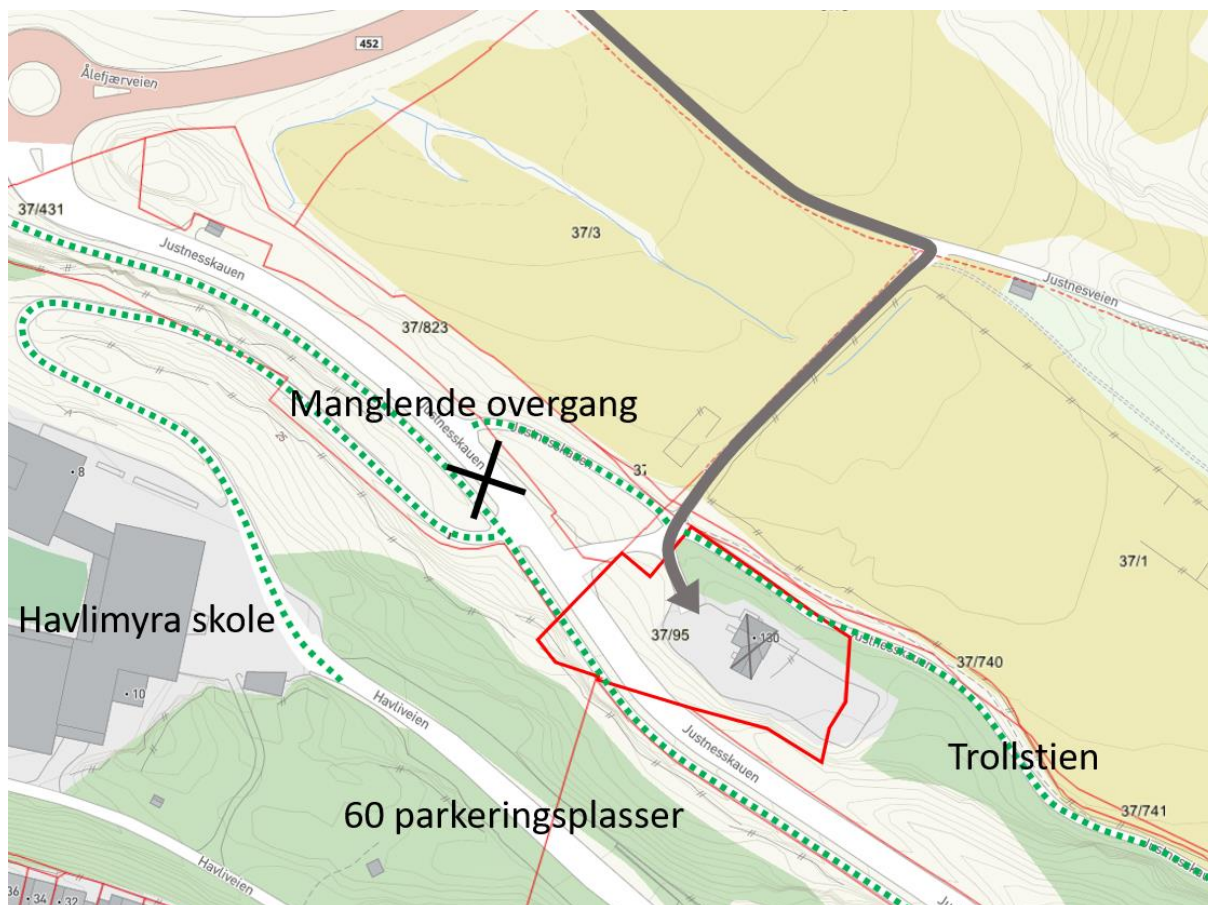
Figur 2 Foto av området slik det fremstår per dags dato. (Kilde: google/maps)

## Dagens bruk av omkringliggende områder

Planområdet ligger i nærhet til Havlimyra skole, Havlimyra barnehage og i direkte nærhet til eksisterende tursti, Trollstien.



Figur 3 Oversikt over omkringliggende eksisterende sosial infrastruktur og adkomst til området. Kilde: 1881.no



Figur 4 Oversikt over områdets plassering hvor omkringliggende gang- og sykkelstier, turstier og eksisterende adkomst vises. Figuren synliggjør også at det mangler sikker overgang ved Justnesskauen. Kilde: Kristiandand kommune.

Trollstien er en etablert en tursti som strekker seg fra Eidsbukta til Justnesveien på land mellom bebyggelse på Justnesøya og Topdalsfjorden. Stien benyttes av beboere i området. I tillegg er det mennesker fra andre steder som benytter seg av stien. Disse ankommer hovedsakelig området med bil og parkerer ved Eidet.

Per dags dato er det etablert parkeringsplass med plass til 31 biler ved Eidet. (Se figur 5.) Ved Justnesskauen er det ikke etablert parkeringsmulighet for turgåere. Ved Havlimyra skole, som ved gange ligger om lag 350 meter sør, er det etablert parkering for 60 biler. Parkeringsplassen ved skolen er i bruk i åpningstiden til skole og barnehage. I forbindelse med arrangementer i idrettshallen ved skolen og på Havlimyrabanen og liknende benyttes parkeringsplassen også utenfor skolens og barnehagens åpningstid.

Fra Havlimyra skole og Havlimyra barnehage er det etablert gang- og sykkelsti ned til Justnesskauen. Videre herfra er det ikke etablert trygg overgang over Justnesskauen til Trollstien. Dette betyr at personer som skal fra skolen og barnehagen til Trollstien må krysse veien uten gangfelt. (Se figur 4.) Dette kan være hovedårsaken til at parkeringsplassen ved Eidet blir brukt av tilreisende som skal gå tur ved Trollstien.



Figur 5 Oversiktsbilde som viser Trollstiens utstrekning (grønn heltrukken linje) og parkeringsplasser i nærhet til den. Planområdet ligger ved Havlimyra. Kilde: 1881.no

## Ønsket fremtidig bruk av området

### Formålet med planen

Formålet med planen er å legge til rette for et fellesskapshus i bydelen. Bydelshuset skal være eid og driftet av Justnes misjonskirke. Det er en drivkraft at huset kan være et sted der befolkningen møtes på tvers av alder og at huset kan være tilgjengelig for leie for alle. Det kan også være aktuelt å etablere kontorer i bygget.

Menigheten har om lag 95 voksne medlemmer (ikke medregnet barn). I tillegg er det en del som bruker menigheten uten å være medlem.

Menigheten drives av frivillighet og engasjementet for lokalbefolkningen i området er stor. Et fellesskapshus vil være med på å gjøre arbeidet for denne gruppen lettere.

Menigheten ser for seg at fellesskapshuset skal legge til rette for sosiale samlinger og aktiviteter for flere forskjellige aldersgrupper. Aktivitetene vil legge til rette for fritidsaktiviteter som dansegrupper, ungdomsklubber, konfirmantgrupper, sosiale møter for voksne. Det er ønskelig at så mange som

mulig deltar på arrangementene og at dette er åpent for alle, - også dem som ikke er medlem av menigheten. (Ønsket ukeplan vises i tabell 1, side 11.)

Det er mange av innbyggerne på Fagerholt, Justneshalvøya, Justvik og Gimlekollen som savner et samlingsbygg. Bygget vil kunne skape større mulighet for å treffe andre mennesker i nærområdet, skape tilhørighet og også være med på å forebygge ensomhet.

Utbygging av Justneshalvøya som boligområdet ble startet i 2009, og pågår fortsatt. Mange av de første som flyttet inn i boligene var småbarnsfamilier. Barna som da var små, er i ferd med å bli ungdommer. Et fellesskapshus vil være med på å dekke et behov for ungdommer for å samles også utenfor hjemmet. Det vil også gi dem et sted å ha å høre til. På noen måter vil også huset være med på å forebygge at noen havner utenfor. Menigheten vil arrangere ungdomsarbeid i helger.

Fellesskapshuset vil også gi menigheten mulighet til å holde møter og gudstjenester for alle medlemmene.

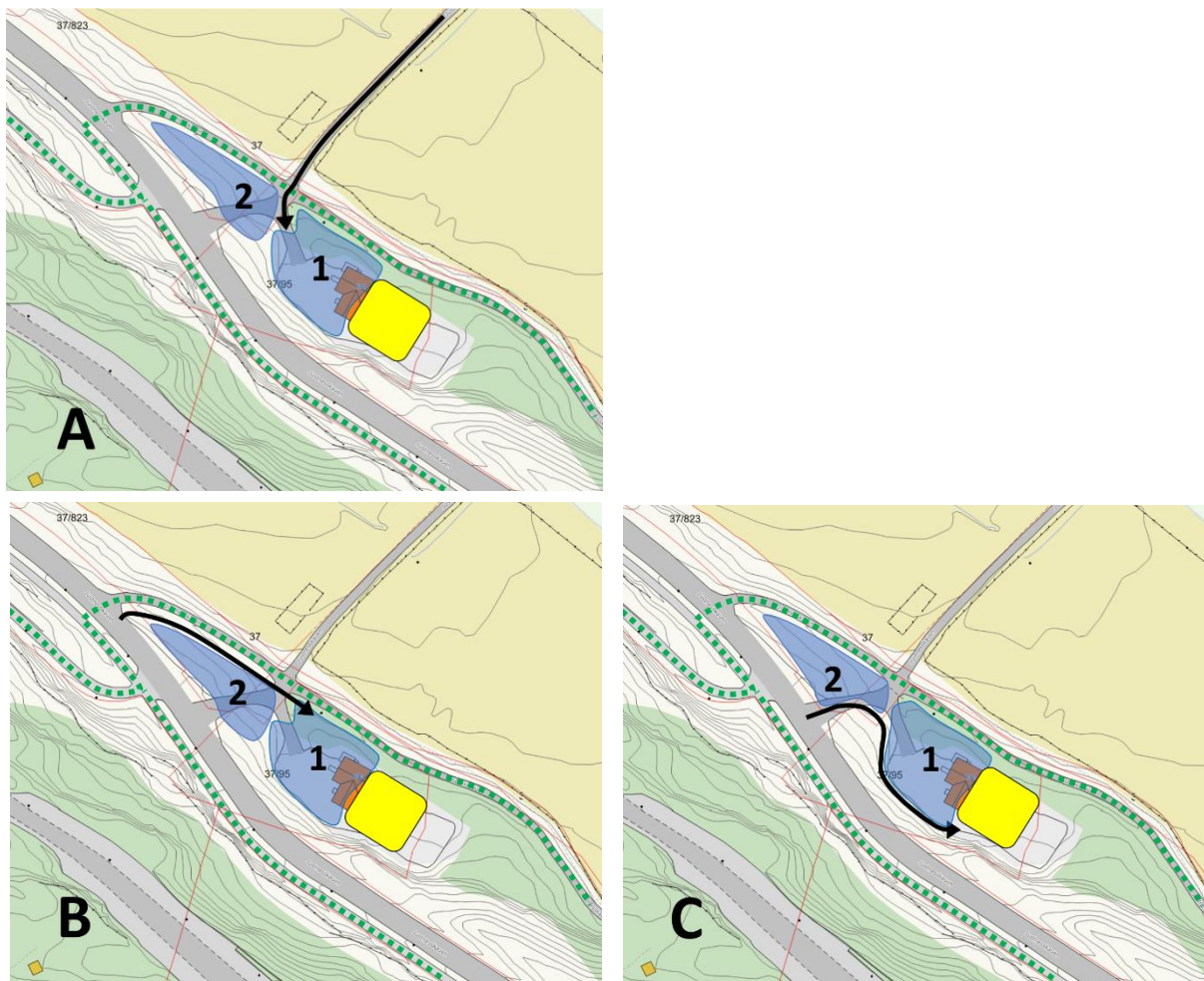
### Adkomst

Fremtidig adkomst til planområdet er ikke avklart på nåværende tidspunkt. Dette punktet vil være nødvendig å avklare i samråd med kommunen, og må derfor avklares senere i prosessen. Etter hva plankonsulent har fått opplyst har dagens grunneiere, av omkringliggende områder, en avtale med Kristiansand kommune om at arealet skal overgis til kommunen etter at Justnesskauen er ferdig utbygget.

Det kan være aktuelt å etablere en ny adkomst til planområdet fra Justnesskauen (forslag merket C). Adkomsten må dimensjoneres for å kunne ta opp høydeforskjell mellom Justnesskauen og planområdet. Et annet alternativ er å etablere en ny adkomst parallelt med Trollstien inn i planområdet (forslag merket B). Både alternativ B og C vil ivareta hensynet til Trollstien på en god måte da traseene ikke vil krysses. Alternativ C anses å være det minst gunstige alternativet i forhold til høydeforskjell samt utnyttelse av tomten. Alternativ A er adkomst til området slik den er i dag. Dette alternativet anses som det minst ønskelige i forhold til mye trafikanter da adkomsten krysser Trollstien. Likevel, dersom dette alternativet viser seg å være det eneste gjennomførbare grunnet andre forhold, vil dette likevel være mulig å gjennomføre. Beregninger for fremtidig parkering viser også at fremtidig trafikkmengden til området ikke vil være stor.

Avkjøringstillatelse avklares med ingeniørvesenet på et senere tidspunkt jf. referat fra førstekontaktsmøte med kommunen.





Figur 6 Oversikt over mulige utviklingsmuligheters adkomster til tomte merket A, B og C.

### Ukeplan og parkeringsbehov

I tidligere møter med kommunen har et sentralt tema vært parkeringsforhold i området. Det har vært diskutert at å etablere et forsamlingslokale i området vil generere mer trafikk og også behov for utvidet parkering i området. På grunnlag av dette er det estimert fremtidig parkeringsbehov i området som følge av etablering av et nytt fellesskapshus og aktivitet tilknyttet dette.

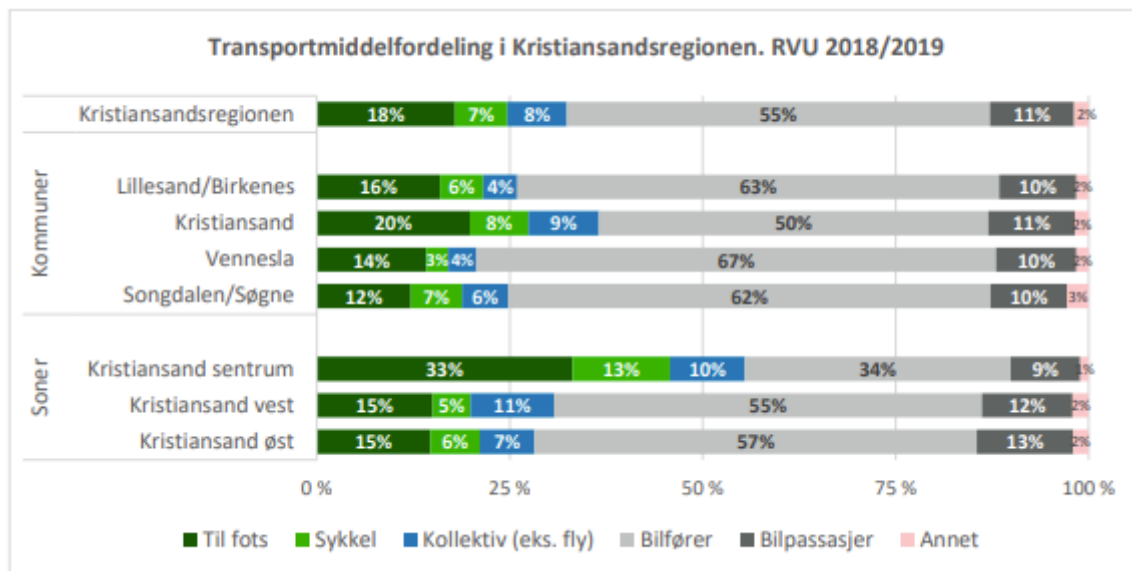
Føringer for beregning av parkeringsbehov for forsamlingslokalet er at 40 % av voksne benytter bil til reiser til fellesskapshuset. Dette er et erfaringstall fra menigheten og kan også begrunnes i hva vi vet om reisevaner i Kristiansand.

40% er lavere enn tall som kom frem i Reisevane undersøkelsen for Kristiansandsregionen 2018/2019. I undersøkelsen kom det frem av transportmiddelfordelingen for Kristiansand øst at 70% (57% + 13%) av reisene gjøres med bil. For Kristiansand sentrum er tilsvarende tall 43% (34% + 9%). På grunn av at fellesskapshuset vil ligge i nærområdet til brukerne er det antatt at en mindre andel vil benytte seg av bil på reiser til fellesskapshuset enn det som oppgis for Kristiansand øst. Derfor tas det utgangspunkt i prosentandel for Kristiansand sentrum i beregning av fremtidig parkeringsbehov.

Gudstjenesten, som avholdes på søndager, samler flest mennesker og dermed også har størst parkeringsbehov. Ukedagen er med på å øke sannsynligheten for at deltakerne ikke benytter seg av bil da disse reisene stort sett gjøres fra hjemmet til fellesskapshuset.

Det er i beregningene også tatt høyde for samkjøring for medlemmer i samme familie. Det antas at en familie gjennomsnittsfamilie er fire personer og at 80% av deltakerne på aktiviteter er i en familie. På grunn av dette er beregnet parkeringsbehov lavere enn 40% av deltakerne.

Det er i beregningene tatt utgangspunkt i at 60 % av barna sykler til aktiviteter når foreldrene ikke er med.



Figur 7 Transportmiddelfordeling i Kristiansandsregionen. Kilde: Reisevaneundersøkelsen 2018/2019.

På et tidlig stadium har menigheten et ønske om at en ukeplan for drift av bygget kan være følgende:

Ukedag	Innhold	Antall deltakere	Antatt parkeringsbehov
Mandag og tirsdag	Smågrupper i hjemmene	80 deltakere	Ikke behov for parkering.
Tirsdag	Bønnemøte og andre komitémøter	5 – 20 deltakere	Parkeringsbehov er maksimum 8 plasser.
Onsdag	Tweens annenhver uke. Konfirmantarbeid annenhver uke	30 – 60 deltakere	Parkeringsbehov for bil er 2 plasser. Sykkelparkeringsbehov er 36 plasser.
Torsdag	Dansegruppe 1 for 5 – 8 år	5 – 10 deltakere	Parkeringsbehov for bil er 1 plass. Parkeringsbehov for sykkel er maksimum 6 plasser.
	Dansegruppe 2 for 9 – 11 år	5 – 10 deltakere	Parkeringsbehov for bil er 1 plass. Parkeringsbehov for sykkel er maksimum 6 plasser.
	Mannskvelder 1 gang per måned	10 – 30 deltakere	Parkeringsbehov for bil er maksimum 12 plasser.
	Lederkvelder	5 – 20 deltakere	Parkeringsbehov for sykkel er 6. Parkeringsbehov for bil er 8 plasser.
Fredag	Just ung ungdomsarbeid annenhver fredag	10 – 50 deltakere	Parkeringsbehov for sykkel er 30. Parkeringsbehov for bil er 3 plasser.
Lørdag	-	-	-
Søndag	Gudstjeneste (3 av 4 søndager per måned)	100 – 250 deltakere	Parkeringsbehov for sykkel er 100 plasser. Parkeringsbehov for bil er 40 plasser.

Tabell 1 Oversikt over ønsket ukeplan for drift av fellesskapshuset.

Plassering av parkeringsplasser for fellesskapshuset er tenkt løst på tomten innenfor område som er merket «1» i kartet i figur 6. Dette er altså innenfor eget område. Dersom det i prosessen er ønskelig å legge til rette for parkering tilknyttet Trollstien kan dette gjøres innenfor område merket «1». En sambruk mellom parkering tilknyttet skole og barnehage, område 1 og 2 er en mulighet som vil belyses senere i planprosessen.

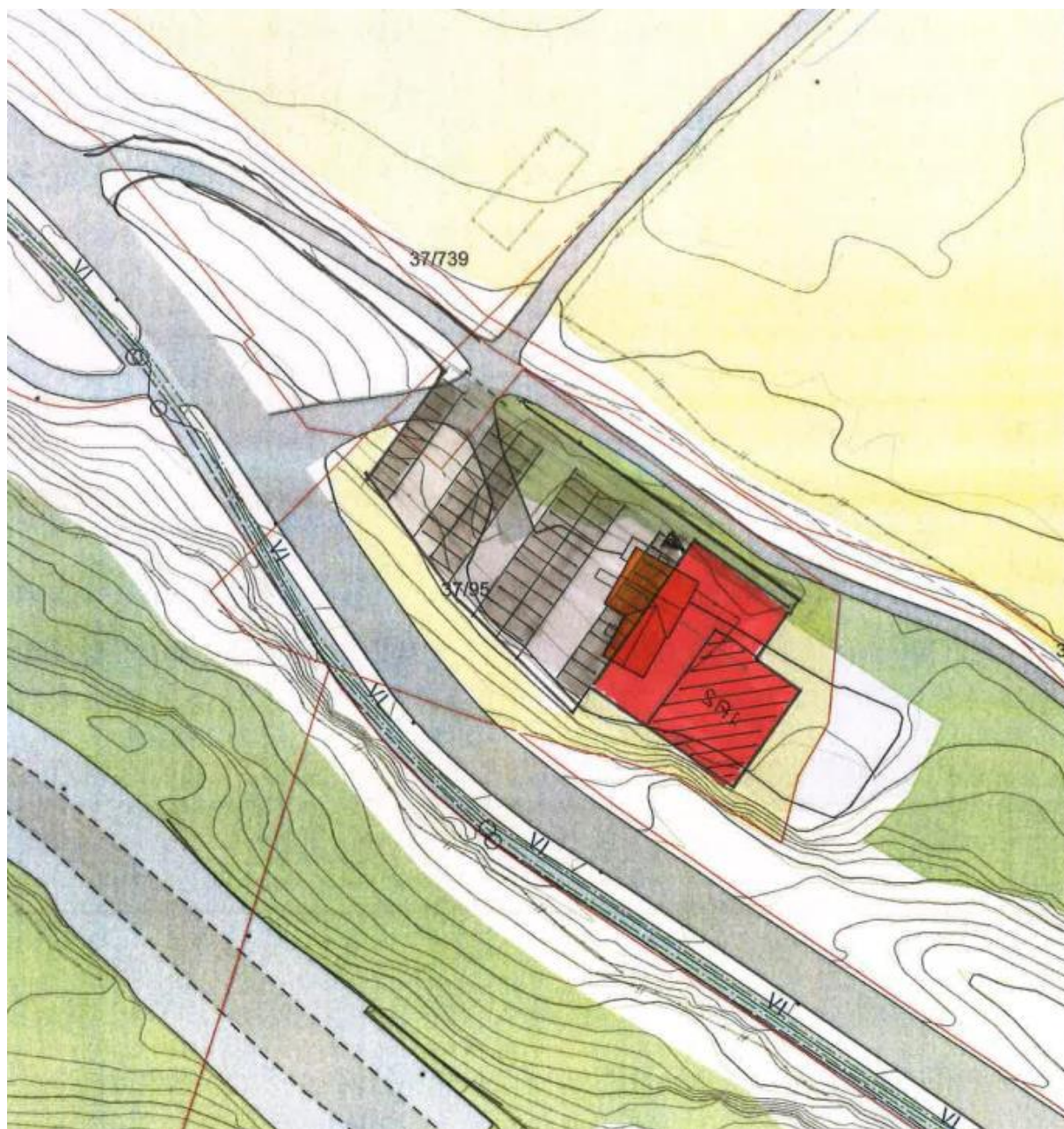
## Tiltak

På et tidlig stadium er det utarbeidet en situasjonsplan for etablering av nytt fellesskapshus på eiendommen. Bygget som er vist har BYA 800 m<sup>2</sup>. Salen i bygget er 18 x 20 meter og får stor takhøyde tilsvarende to etasjer. Salen får 250 seter. Resterende del av bygget vil få 2 etasjer. Bygget får derved areal BTA ca. 1240 m<sup>2</sup>. BRA er ca. 1130 m<sup>2</sup>. Konseptet er utarbeidet av arkitekt Jan Willy Jensen.

Prinsipp for parkering er vist i situasjonsplanen, men utformingen av dette vil være avhengig av hvordan adkomst til eiendommen løses. Det kan være aktuelt å etablere parkeringsplasser på det ubebygde, trekantede arealet mellom Justnesskauen, Trollstien og eiendommen 37/95. I situasjonsplanen er det vist at det er mulig å etablere 40 parkeringsplasser slik det er et beregnet behov for.

Antall parkeringsplasser som avsettes i plankartet vil måtte drøftes og avklares i samarbeid med kommunen da det har vært et ønske om å se på en sambruk av parkering i området. Sambruken av parkeringsplassen/ene vil være mellom brukere av turstien i området, skole og idrettsanlegg og for fellesskapshuset.

Det er allerede 60 parkeringsplasser ved Havlimyra skole, det kan også være aktuelt å etablere et sikkert krysningspunkt med fortau fra gang- og sykkelsti fra skolen og over til Trollstiens startpunkt.



Figur 8 Utsnitt av situasjonsplan utarbeidet av arkitekt Jan Willy Jensen.

## Funksjonell og miljømessig kvalitet

Byggets og områdets funksjonelle og miljømessige utforming vil avklares senere i prosessen.

## Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser

Planområdet ligger noe isolert mellom eksisterende landbruksområde og infrastruktur. Arealet ligger på en flate tett inntil en stigning i terrenget. Dette fører til at en etablering av et toetasjes fellesskapshus ikke vil få vesentlige virkninger for omkringliggende omgivelser. Tiltakets virkning på omgivelsene vil belyses i den videre planprosessen.

## Klima og energi

Tiltaket legger opp til en utvikling av et område som tidligere har vært bebygd. Området berører derfor ikke arealer kategorisert til jord med høy jordbruksverdi eller skogsområder. Området ligger nærme eksisterende kollektivakse, sosial infrastruktur som skole og barnehage og eksisterende boliger. Beliggenheten fører til at fremtidige brukere har gode muligheter for å reise til området uten bruk av privatbil.

I tillegg kan/skal det legges til rette for følgende energi-/og miljøtiltak i reguleringen:

- Hensyn til biologisk mangfold og bruk stedegne arter
- Individuell måling av energi
- Bruk av resirkulerte materialer
- Krav om klimagassregnskap for materialer og mål om klimareduksjon
- Utslippsfri byggeplass
- Alternativ energikilder (for eksempel solenergi)

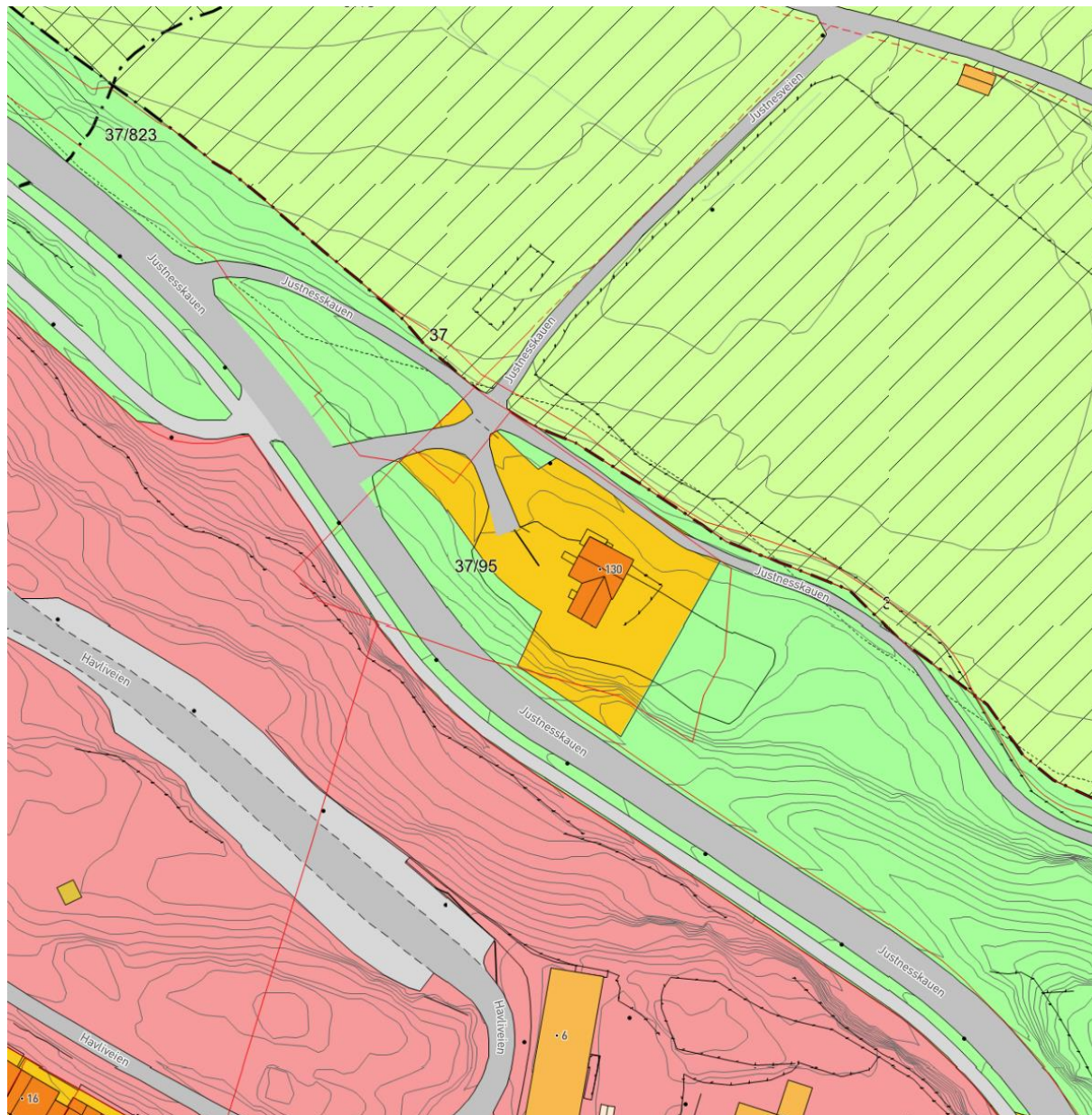
## Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

Planområdets beliggenhet i nærhet til skole, barnehage og tursti gjør at brukere av disse må hensyntas i planprosessen. I planprosessen skal det avklares om det kan legges til rette for sambruk av parkeringsplasser. I tillegg er hensynet til mye trafikanter et vesentlig moment i reguleringen. I utarbeidelsen av planforslaget er det viktig å sikre at ferdsel på turstien, Trollstien, ikke påvirkes urimelig negativt som følge av adkomst til planområdet eller andre forhold.

## Planstatus

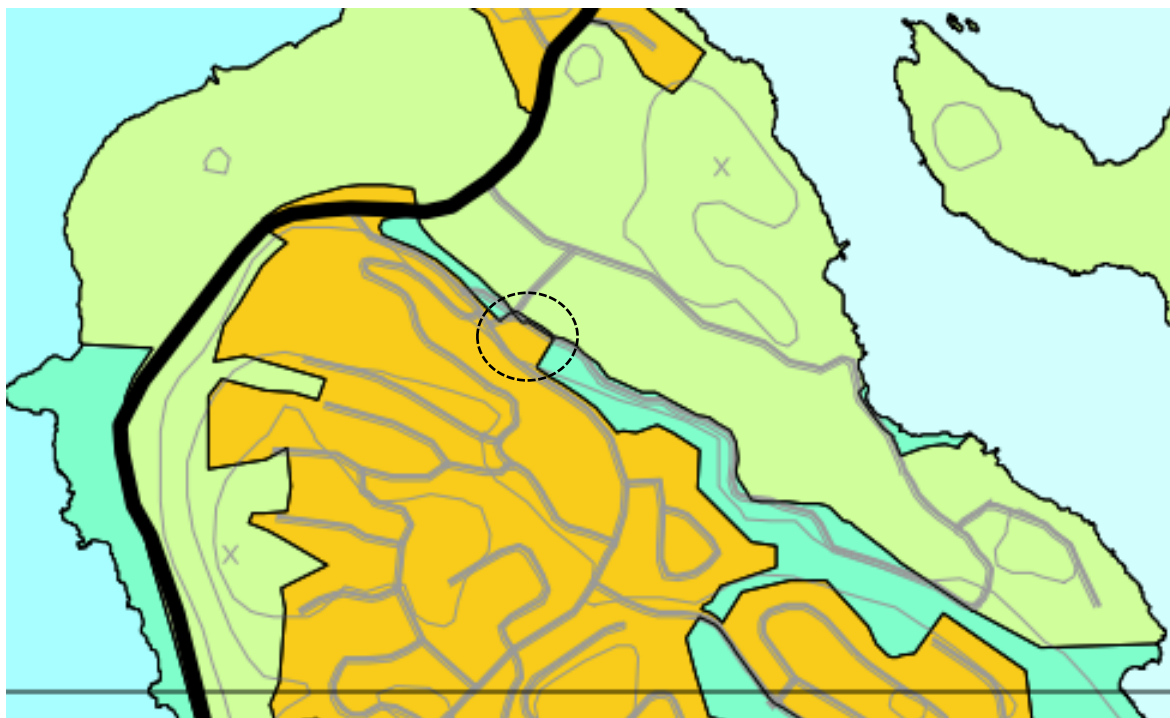
### Kommuneplan

I kommuneplanens arealdel 2011-2022 er området avsatt til bebyggelse og anlegg, grønstruktur og offentlig eller privat tjenesteyting.



Figur 9 Utsnitt av gjeldende kommuneplan. Kilde: Kristiansand kommune

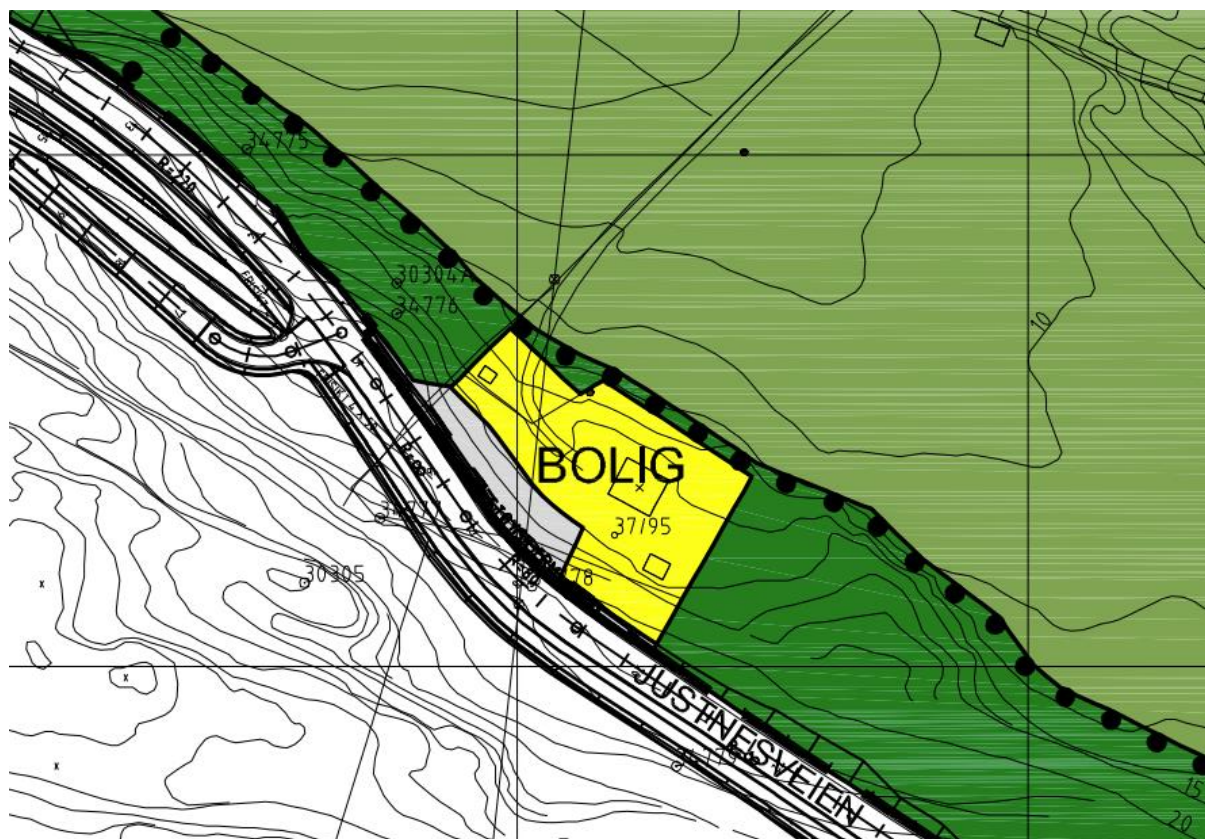
I forslag til ny kommuneplan er området hovedsakelig avsatt til bebyggelse og anlegg.



Figur 10 Utsnitt av forslag til ny kommuneplan, planen er ikke behandlet. Kilde: Kristiansand kommune.

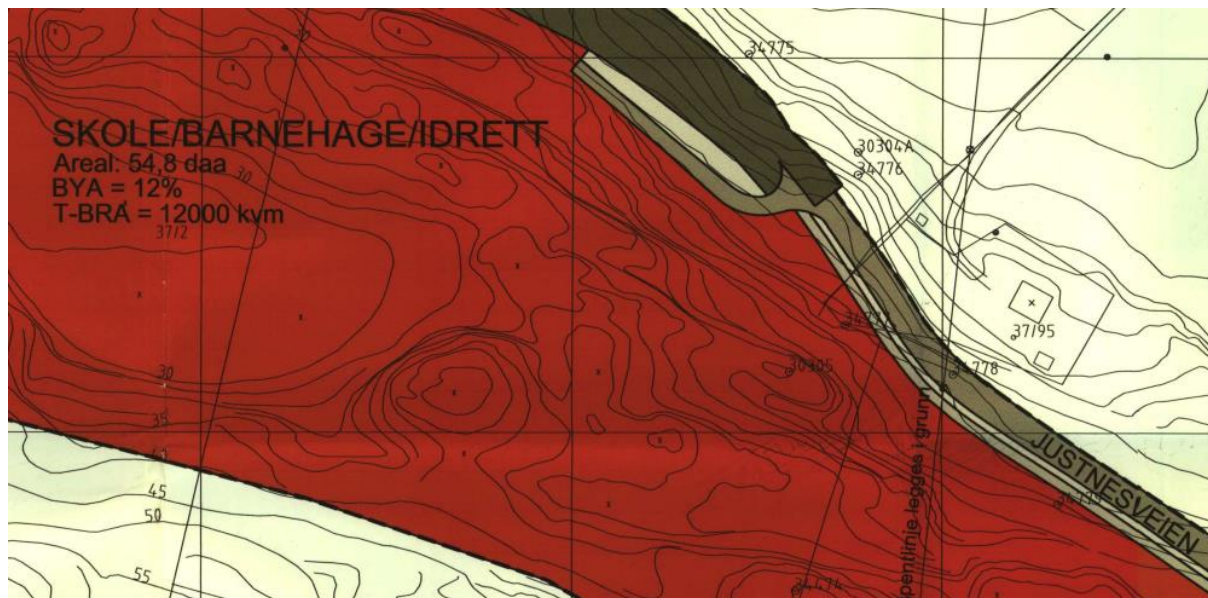
### Reguleringsplaner

Området er inngår i reguleringsplan for JUSTNESHALVØYA (Planid. 4204\_889). Området er i planen avsatt til boliger, offentlig friområde. I planen er det også juridisk linje, regulert støyskjerm som går gjennom planområdet.



Figur 11 Utsnitt av reguleringsplan for JUSTNESHALVØYA. Kilde: Kristiansand kommune.

Området inngår også i Reguleringsplan for JUSTNES OPPEKSTENTER (Havlimyra skole). De deler av eiendommen som inngår i planen er avsatt til gang-/sykkelvei, offentlig bygg – undervisning, kjørevei og annen veigrunn.



Figur 12 Utsnitt av reguleringsplan for JUSTNES OPPVEKSTENTER. Kilde: Kristiansand kommune.

## Utredningsbehov

Hvilke utredninger som må tas i planprosessen avklares på et senere tidspunkt i samråd med Kristiansand kommune jf. referat fra førstekontaktsmøtet.

## Samarbeid og medvirkning

For å sikre medvirkning i planarbeidet varsles oppstart om detaljregulering på vanlig måte med annonse i Fedrelandsvennen samt på kommunens og plankonsulents hjemmesider. Berørte naboer og offentlige organer varsles direkte med brev. Liste over hvem som er berørt i saken kan diskuteres og eventuelt avklares i oppstartsmøte med kommunen.

Områdets plassering i nærhet til skole og barnehage gjør at det er naturlig å sikre barna og elevenes medvirkning i planprosessen. Det legges fra tidlig fase opp til at noen av elevene og barna ved skolen og barnehage vil være fremtidige brukere av fellesskapshuset.

## Samfunnssikkerhet

Samfunnssikkerhet ivaretas gjennom å utarbeide en risiko- og sårbarhetsanalyse. Analysen utarbeides for å vise at alle risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for om arealet er egnet til utbyggingsformål, og eventuelle endringer i slike forhold som følge av planlagt utbygging. Område med eventuell fare, risiko eller sårbarhet avmerkes i planen som hensynssone, PBL jf. §§11-8 og 12-6.

Slik situasjonen er i dag er det ikke forhold som knytter uønsket høy risiko og sårbarhet til området. Dette vil vurderes videre i planprosessen.



## Vurdering av krav om konsekvensutredning

I gjeldende kommuneplan er området hvor det ønskes gjennomført tiltak avsatt til bebyggelse og anlegg. Som følge av en detaljregulering av området med hensikt å kunne etablere et forsamlingslokale vurderes det at området vil avsettes til forsamlingslokale for religionsutøvelse.

Planer og tiltak som skal konsekvensutredes gis i Forskrift om konsekvensutredning § 6 og vedlegg I i forskriften. Planer som etter plan- og bygningsloven og tiltak etter annet lovverk skal vurderes nærmere gis av vedlegg II i forskriften.

Tiltak med formål å etablere forsamlingslokale for religionsutøvelse er underformål av offentlig eller privat tjenesteyting. Tiltakets størrelse gjør at det havner under vedlegg II i forskriften som gjør at konsekvensutredning skal vurderes. Det vurderes at planforslaget ikke utløser krav om konsekvensutredning.

## Avslutningsvis

Mennesker med et stort engasjement for sin menighet og sitt boområde ønsker å forebygge ensomhet, skape tilhørighet og utjevne forskjeller. Det å gi disse menneskene mulighet til å gjøre dette i et fremtidig bygg vil styrke deres engasjement.

Tiltaket vil derfor, slik vi ser det, være med å styrke bokkvalitetene på Justneshalvøya, Gimlekollen, Fagerholt og Justvik.