



Justnesskauen 130 - detaljregulering

Plannummer: 1638
Saksnummer eByggesak: PLAN-22/00661
Saksnummer p360 online: 2022008720
Møtedato: 24.03.2023
Saksbehandler: Ariane Bekk Norstad
Sidemannskontrollør: Jøran Syversen
Byggesaksbehandler: -

MØTEDELTAKERE

Forslagsstiller Justnes misjonskirke v/ Ole Martin Kro
Konsulent Planfolket AS v/ Bjørn Andresen
Fra kommunen Plan og bygg:
Ariane Bekk Norstad, saksbehandler
Eirik Heddeland Martens, planleder

REFERAT SENDES

Møtedeltakere
Samarbeidsgruppas medlemmer og sektorkontakter
By- og stedsutviklings ledergruppe
Planleder
[Agder fylkeskommune](#)
[Avfall Sør](#)

FORSLAGSSTILLERS BESKRIVELSE AV PLANIDÉEN

Planideen

Forslagsstiller ønsker å etablere et fellesskapshus i bydelen, som skal eies og driftes av Justnes misjonskirke. Tiltaket skal legge til rette for fremtidig drift av menigheten (møter og gudstjenester), men tanken er også at lokalet skal være tilgjengelig for sosiale samlinger og aktiviteter for flere forskjellige aldersgrupper, samt at huset kan være tilgjengelig for utleie.

- Enebolig revet i 2021 og eiendommen fremstår nå som ubebygd.
- Bygget er foreslått med to etasjer (høyde ca. 7,8 meter) og BRA på ca. 1130 m².
- Arealet foreslås omdisponert fra boligformål til offentlig eller privat tjenesteyting (underformål forsamlingslokale for religionsutøvelse). Det kan også være aktuelt å etablere kontorer i bygget.

Illustrasjon under er hentet fra planinitiativet.



TILBAKEMELDING OG FØRINGER FOR PLANARBEIDET

Hovedgrep

Plan og bygg er positive til tilbudet en ønsker å tilby lokalbefolkningen. Forslagstiller er kjent med at planinitiativet legger opp til en bruk av eiendommen som fra administrasjonens side er ansett som utfordrende, spesielt sett i forhold til eiendommens størrelse og plassering. Med bakgrunn i disse forholdene ble reguleringsspørsmålet løftet opp politisk. Administrasjonen innstilte på at planinitiativet burde stoppes. By- og stedsutviklingsutvalget vedtok i møte 12.01.2023 i SAK 3/23 følgende: «By- og stedsutviklingsutvalget anbefaler at planarbeidet for Justnesskauen 130 kan fortsette og saksbehandlingen videreføres».

Foreslått bruk er ikke i tråd med gjeldende reguleringsplan for JUSTNESHALVØYA (planID 899), hvor arealet er avsatt til formålene boligbebyggelse, offentlig friområde, støyskjerm og

annen veigrunn. Planinitiativet er imidlertid i hovedsak i tråd med gjeldende kommuneplans arealdel, med formålene bebyggelse og anlegg, og noe grønnstruktur. I forslag til ny kommuneplans arealdel inngår eiendommen i et større sammenhengende areal med bebyggelse- og anleggsformål. Videre berøres også planavgrensningen av foreslått temakart for grønnstruktur - merket tur- og friluftsrute (kyststi), og hensynssone og temakart for kulturmiljø (middels verdi). Området inngår også i aktsomhetsområde for kvikkleire, med mulig marin leire, og blir liggende i direkte nærhet til hensynssone for dyrket mark. Planavgrensningen tangerer også reguleringsplanen for JUSTNES OPPVEKSTSENTER (planID 914), og reguleringsplanen for RV 452 ÅLEFJÆRVEIEN (planID 970).

Det vil være svært viktig å sikre god kvalitet på bebyggelsen og en utforming som sikrer gode overganger til omkringliggende areal. Det er svært viktig at planen ikke medfører ulemper for tilstøtende turvei og landbruksarealer. Trafikksikkerheten for myke trafikanter tilknyttet kryssing av hovedvei/Justnesskauen er ikke godt ivare tatt i dag og må utbedres. Videre må en sørge for en parkeringsdekning som ivaretar både besøkende til fellesskapshuset og turgåere.

Plan og bygg presiserer at en ved denne behandlingen ikke tar stilling til det konkrete skisseprosjektet. Utforming og utnyttelse vurderes videre. Eventuelle kontor plasser skal være knyttet til menigheten og lignende virksomhet.

Grunnforhold

Planområdet ligger under marin grense og i aktsomhetsone for kvikkleire. Som en del av planarbeidet må grunnforholdene og områdestabilitet utredes.

Utforming og utnyttelsesgrad

Forslagsstiller er kun eier av gnr./bnr. 37/95, en eiendom på ca. 2500 m². Av dette arealet er ca. 500 m² beslaglagt av eksisterende kjørevei, gang-/sykkelveg og skråning på motsatt side av Justnesskauen. Denne delen av eiendommen er ikke aktuell for utbygging og vil ikke kunne regnes med i grad av utnytting. Videre består ca. 500 m² av eiendommen av en forholdsvis bratt skråning. Utnyttelsesgraden på tomten følger dermed ikke direkte av denne eiendommens totalareal. Det må derfor jobbes med gode løsninger for å få plass til et forsamlingshus med tilhørende infrastruktur som adkomst og parkering, mens en samtidig tar tilstrekkelig hensyn til tilgrensende dyrka mark og friområde med en svært populær tursti. Det vil i videre planprosess også være viktig å sikre gode estetiske kvaliteter på bebyggelsen, slik at bygget glir fint inn i terrenget og får gode overganger til omkringliggende arealer.

Tilgrensende landbruks- og friområder,

Planområdet ligger i et grøntstrukturområde som tjener som en viktig buffersone mellom den tette bebyggelsen på Justneshalvøya og kulturlandskapet. Forsamlingshuset vil bli plassert tett inn mot landbruksområdet og vil inngå i ny

parkering og trafiksikkerhet

kommuneplans foreslåtte avgrensning av hensynssone for kulturmiljø og grense til hensynssone for dyrka mark. Det er viktig at planforslaget ikke påvirker landbruksvirksomheten negativt. Det forutsettes at det opprettholdes/reguleres et vegetasjonsbelte i form av en kantsone mot landbruksarealet.

Trollstien er en mye brukt tursti som strekker seg rundt Justneshalvøya. Stien benyttes både av beboere i området og av tilreisende turgåere. Disse ankommer hovedsakelig området med bil og parkerer da ved Eidet, Havlimyra skole og tidligere også langs veien ved foreslått planområde.

Området har over tid hatt utfordringer når det kommer til trafiksikkerhet. Dette har vært knyttet til at mange parkerer langs Justnesskauen for å gå tur på Trollstien. Kommunen har måttet innføre tiltak for å forsøke å utbedre situasjonen, og det er nå valgt å skilte med parkering forbudt på deler av strekningen forbi foreslått planområde. Fremtidig parkeringssituasjon er et utfordringspunkt i videre planprosess og det må sikres sambruk av parkeringsplasser. Planprosessen skal avklare omfanget av p-plasser. Parkering skal i utgangspunktet følge kommunens parkeringsnorm og det bør ses til bestemmelsene i ny kommuneplans arealdel. P-plasser til turparkering skal reguleres offentlig og skiltes, og ha fysisk avgrensning/skilte ift. annen parkering (med for eksempel en rabatt). Kommunen kan være åpne for at en benytter et begrenset areal av regulert offentlig friområde mot nord, til en forskyving/forlengelse av adkomst og parkeringsløsning. Utstrekningen mot nord vil avhenge av omlegging av Trollstien, slik at denne får en direkte påkobling på gs-vei på andre siden av Justnesskauen.

Kommunen anser det som svært viktig at planen ikke legger til rette for tiltak som vil forringe turstien. Eventuell mindre forskyving eller omlegging av stien innenfor planområdet vil være mulig, men en vil ikke kunne gå inn på tilgrensende dyrka mark.

Det er ikke tilrettelagt for at gående fra planområdet/Trollstien kan krysse Justnesskauen over til eksisterende gang- og sykkelveg. Vurdering av mulighet for å etablere gangfelt (sikker kryssing), vil være viktig i videre planprosess. Dette krever i tillegg søknad som må sendes inn via velforeningen i området. Kommunen ønsker ikke å anlegge gangfelt der forholdene ikke ligger til rette for det, så det må være god dialog med kommunen om dette forholdet.

Trafiksikkerhet må vurderes nærmere i planarbeidet og redegjøres for i planbeskrivelsen. I tillegg kreves det en illustrasjon som følger planforslaget, som viser trygge gang- og sykkelvegforbindelser fra planområdet til nærliggende funksjoner.

Estetikk

Ettersom planområdet ligger innenfor hensynssone/temakart for kulturmiljø, må ny bebyggelse gis et volum/størrelse/høyde og

takform som er godt terrengtilpasset og kan harmonere med kulturmiljøet.

Adkomst

Tidligere adkomst fra Justnesskauen ble fjernet i nyere tid, etter dialog mellom forslagsstiller og kommunen. Dette ble gjort for at turgåere ikke skulle ta i bruk området som parkeringsareal og dermed gå på bekostning av trafikksikkerhetstiltakene som ble utført i området. Planområdet har i dag midlertidig adkomst fra Ålefjærveien, via Justnesveien. Det forutsettes at denne bruken opphever og at en fortrinnsvis ikke benytter denne traséen i anleggsperioden.

Plan og bygg anser reetablering av adkomst fra Justnesskauen som mest relevant på nåværende tidspunkt. Konkret plassering er foreløpig ikke avklart. Denne løsningen vil måtte dimensjoneres for å kunne ta opp høydeforskjell mellom Justnesskauen og planområdet. Videre må det ivaretas gode siktforhold sett i forhold til fartsgrensen og kurvaturen på Justnesskauen. Her er det viktig at det benyttes fagkompetanse, for å sikre at løsningene er gode og realiserbare.

Kommunen er veieier av tilgrensende Justnesskauen og deres krav og normaler vil måtte ivaretas i videre planarbeid.

Fremmede arter

Det er gjort registrering av fremmedarten buskhyll innenfor planområdet. Det må utarbeides en tiltaksplan for håndtering av fremmede arter, jf. Forskrift om fremmede organismer, § 18 nr. 1 og Naturmangfoldloven. Tiltaksplanen skal også inneholde en overvåkningsplan etter gjennomført fjerning. Veileder M982 Sweco 2018 og NINA Rapport 1432 skal legges til grunn ved bekjempelse. Fjerning av vegetasjon (markdekke, busker og trær) er ikke tillatt før det foreligger registrering av fremmede arter innenfor planområdet. Det er også sentralt å synliggjøre konsekvens av registrerte fremmedarter i kapittelet om anleggsfasen i planbeskrivelsen. Tiltaksplan for fremmede arter må følge planforslaget.

Klima og miljø

Konsekvenser for klima og miljø, klimatilpasning, samt avbøtende og kompensierende tiltak, må beskrives og vurderes grundig i planbeskrivelsen.

Dersom reguleringsplanforslag leveres inn etter ny kommuneplans arealdel er vedtatt, vil det kunne bli aktuelt å stille krav om klimagassberegning som en del av redegjørelsen for planens klimakonsekvenser.

Planområdet

Planområdet ligger nord på Justneshalvøya i Kristiansand. Eiendommen, med adresse Justnesskauen 130 (gnr. 37, bnr. 95), grenser til Havlimyra oppvekstsenter i sør, og et større landbruksareal i nord.

Planavgrensningen er utvidet i forhold til første forslag, som kun var avgrenset til overnevnte eiendom. Utvidelsen har bakgrunn i å få med viktig omkringliggende areal - for adkomst, eventuelt behov for mindre justering av Trollstien og arealer for trafiksikker kryssing av Justnesskauen for myke trafikanter. Figur under viser nytt forslag til planavgrensning.



Grønnstruktur

Eiendommen grenser i gjeldende reguleringsplan til offentlig friområde og med den mye brukte Trollstien. Tiltaket forutsetter ivaretagelse av Trollstien, samt at området generelt fungerer som en grønn buffer mellom landbruksareal og tettere boligbebyggelse sør på Justneshalvøya. Det vises til ytterligere informasjon under overskriften «Tilgrensende landbruks- og friområder, parkering og trafiksikkerhet».

Kommunaltekniske anlegg

Ingeniørvesenet har følgende tilbakemeldinger:

- Brannvannskapasitet må vurderes (behovet må beskrives) og omsøkes. Søknaden sendes til VA-avdelingen v/ Mustafa Dumpor for kapasitetsberegning.
- Det må sikres grøft/snøareal (2 m) ut fra/langsmed Justnesskauen (veien).
- Spillvann må etableres med privat pumpeløsning opp til kommunalt ledningsnett, og med maks påslipp/kapasitet 2-2.5 l/s.
- Overordnet VA-plan og overvannsnotat skal sendes inn sammen med planforslaget. Kommunale normaler gjelder. Det går per i dag ikke VA-nett som må hensyntas gjennom selve planområdet. Påkoblingspunkt for vann- og avløp må avklares med ingeniørvesenet.

Avfall må håndteres iht. [avfallsteknisk norm.](#) Forslagsstiller må i prosessen ta initiativ til et møte der vurdering av løsning og plassering av renovasjon diskuteres. Forslagsstiller, Avfall Sør, Ingeniørvesenet og Plan og bygg (saksbehandler) deltar på møtet.

Det vil til gjennomføring bli stilt krav om godkjente tekniske planer (vei, vann, avløp), samt utomhusplan og opparbeidelse i

henhold til disse. Planene skal vise tilpasning til eksisterende nett og veier, samt eventuelle behov for nyanlegg/omlegginger.

Overvanns- håndtering/ blågrønne løsninger

Overvann må primært håndteres på egen tomt/lokalt, jf. kommunens overvannsveileder.

Bebyggelse og utearealer skal utformes med blågrønne løsninger som bidrar til fordrøyning av overflatevann. Det bør vurderes permeable dekker.

Mulige/sannsynlige rekkefølgekrav

Det anses ikke som relevant å videreføre krav i gjeldende reguleringsplan, om etablering av støyskjerm langs eiendommen. Ny bruk omfatter ikke støyfølsom bebyggelse.

Det er aktuelt å stille krav til trafikksikringstiltak – spesielt knyttet til etablering av trafikksikker kobling av turvei mot gang- og sykkelveg på motsatt side av Justnesskauen. I tillegg er det aktuelt med krav til reetablering av tursti ved omlegging.

Materialbruk - klimaavtrykk

Normalt skal det stilles krav om

- bruk av tre som fasadekledning og i bærende konstruksjoner
- at alle takflater som ikke brukes til uteopphold skal utføres med materiale som bidrar med fordrøyning av regnvann eller energitiltak.

Dersom det ikke gjennomføres, må det begrunnes godt i lys av materialenes klimaavtrykk.

Byggesak

Det kan vurderes felles behandling av plan- og byggesak etter plan- og bygningsloven § 12-15.

Kunnskaps- grunnlag

- [Grønnstrukturutredningen](#): I kart med verddivurdering av byens nære grøntområder ligger arealet innenfor «Grøntområde, 1. prioritet».

- [Økologiske grunnkart](#)
Registrert enkeltfunn av fremmed art – Buskhyll.



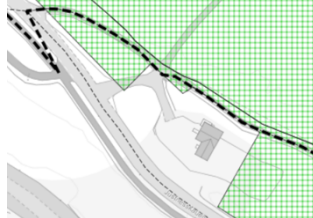
- [Flom-/ rasfare \(NVE kartveileder, NVE atlas, kvikkleirerapport for Kristiansand og kommuneplanen\)](#): Planområdet ligger under marin grense og i aktsomhetszone for kvikkleire.



- Andre tema i [kommunens temakart](#) og [temakart](#) til forslag til ny kommuneplan arealdel:
Merket sti- og friluftsrute – Trollstien.



Temakart for grønnstruktur og registrert kyststi.



Planområdet ligger innenfor hensynssone for kulturmiljø med middels verdi.



- Støy
Planområdet berøres så vidt av gul støyzone fra Ålefjerveien.



Kart

Nyeste grunnkart for området må brukes.

Eiendomsforhold

Forslagsstiller er kun eier av gnr./bnr. 37/95. Forslagsstiller må dokumentere skriftlig at de har tilgang til nødvendig grunn for å gjennomføre planen med tilhørende rekkefølgekrav. Dokumentasjon må følge innsendt planforslag.

Behov for eventuell sammenføring av eiendommer eller oppheving av eiendomsgrenser avklares i videre planprosess.

Veinavn

Eksisterende veinavn dekker planområdet.

Utbyggingsavtale

Omlegging av turvei/omdisponering av regulert friområde omfattes av tidligere inngått utbyggingsavtale på Justneshalvøya. Foreliggende avtale forholder seg til enhver tids gjeldende reguleringsplanstatus for området. Utbyggingsinteressene (hhv. tomt og utbyggingsområde, evt. grunneiere) må koordineres ift. regulert løsning.

Det forutsettes at de deler av eiendommen som reguleres/er regulert til offentlig areal overdras vederlagsfritt til kommunen iht. utbyggingsavtale.

Det er ikke behov for å utarbeide ny utbyggingsavtale.

Illustrasjoner

Konseptet og planarbeidet må illustreres. Følgende problemstillinger må vises og vurderes gjennom illustrasjoner:

- Illustrasjonsplan som ivaretar overgangen til tilgrensende arealer (se kommunens hjemmeside for mer informasjon)
- Illustrasjoner (opprikk, snitt og perspektiv fra bakkeplan) som viser planlagt bebyggelse i sammenheng med omkringliggende terreng og vei, slik at en kan vurdere nær- og fjernvirkningen av planlagt bebyggelse.
- Illustrasjon som viser trygge gang- og sykkelvegforbindelser fra planområdet til nærliggende funksjoner (enkle skisser på bevegelseslinjer).

3D-modell

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

- 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 minimum omfatte terreng opp mot Havlimyra, vei og nærliggende omgivelser for øvrig.

Særskilte utredninger

Det stilles krav om faglig kompetanse, bruk av anerkjent metodikk og innleggelse av data i eventuelle offentlige databaser.

- Geoteknisk utredning
Planområdet ligger under marin grense. Det må utarbeides en geoteknisk rapport som dokumenterer grunnforhold og

områdestabilitet, iht. NVE's veileder 1/2019, inkludert uavhengig kontroll. Registrering i NADAG.

- Overvannsnotat
- Tiltaksplan for fremmede arter

Konsekvens- utredning

Planinitiativet er vurdert opp mot forskrift om konsekvensutredning §§ 6 og 8. Tiltaket faller ikke inn under Vedlegg I. § 8 sier at reguleringsplaner for tiltak i vedlegg II skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, jf. § 10. Kommer planen i konflikt med ett eller flere av kriteriene i § 10, skal det utarbeides konsekvensutredning.

Planinitiativet vurderes å verken ha et omfang eller innhold som utløser krav om konsekvensutredning, slik det er formulert i kriteriene i § 10 (egenskaper ved planen, lokalisering og påvirkning på omgivelser, og egenskaper ved virkninger). Tiltaket anses ikke å medføre vesentlige virkninger for miljø og samfunn.

Planarbeidet utløser ikke krav om konsekvensutredning jf. forskrift om konsekvensutredninger §§ 6 og 8 og/eller etter Folkehelseloven § 11 helsekonsekvensutredning.

Samarbeid og medvirkning

Ut over den lovbestemte høringen anbefaler plan og bygg at tiltakshaver tidlig etablerer kontakt med naboer, lokalbefolkningen, velforeninger, historielag og planlagte brukere av bygget, og informerer aktivt om planarbeidet. God informasjon gir større forståelse og forutsigbarhet.

Aktuelt:

- Medvirkningsopplegg med barn og unge på tilgrensende skole/barnehage, spesielt knyttet til trafiksikker adkomst til planområdet og Trollstien.

Tilbakemeldinger må tas med videre i planarbeidet. Skriv referat fra møtene slik at det er god dokumentasjon for ettertiden.

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.

Kristiansand kommune ønsker et tett samarbeid med forslagsstiller, både på skissenivå før hovedgrep fastsettes, og underveis ved utarbeidelse av planmaterialet. Saksbehandler på plan kan kontaktes ved behov for drøfting ol.

Planen tas ikke opp i regionalt planforum.

Fagkyndighet

Kommunen vurderer konsulent som fagkyndig etter plan- og bygningsloven § 12-3 fjerde ledd. Det stilles videre krav til fagkompetanse på områdene hvor det skal gjøres utredninger.

Fremdrift

Forventet fremdriftsplan ble ikke drøftet i møtet.

Forslagstiller er blitt gjort kjent med følgende, men det er ikke gjort avtale om dette i oppstartsmøtet:

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

Forslagstiller er gjort kjent med at det foreslåtte prosjektet er noe utfordrende mht. størrelse og plassering, trafiksikkerhet, samt håndtering fremmed art. Videre må det gjøres utredninger med tank på grunnforhold og områdestabilitet. Plan og bygg mener imidlertid dette er problemstillinger det kan arbeides med i det videre planarbeidet, og det er ikke grunnlag for å avvise en oppstart.

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

Planen utløser ikke krav om konsekvensutredning.

Ariane Bekk Norstad, 24.03.2023

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-

Det er interessekonflikt mellom regionplanens mål for senterstruktur og foreslått plassering av tiltak. Viktige funksjoner for lokalmiljøet skal lokaliseres i lokalsentre eller bygdesentre. Disse skal kunne inneholde tjenestetilbud som er dimensjonert

regionen 2020 – 2050

for å dekke lokalmiljøets behov. Nærmeste lokalsenter er Justvik og det er dermed noe interessekonflikt ved å legge en slik tjenesteytingsfunksjon utenfor dette senterområdet.

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, grønstruktur, diverse veiformål og LNF.

- Hensynssone: Landbruk

Forslag til kommuneplanens arealdel 2023-2034

Formål: Bebyggelse og anlegg, blå/grønnstruktur med merket tur- og friluftsrute (kyststi) og LNF.

- Hensynssone: Kulturmiljø (middels verdi)
- Kvikkleire: Faller inn under aktsomhetssone, med mulighet for marin leire
- Støysone: Berøres delvis av gul støysone fra Ålefjærveien.

Reguleringsplan for JUSTNESHALVØYA (planID 899)

Formål: Boligbebyggelse, offentlig friområde og samferdselsanlegg (annen veigrunn, kjørevei, gang-/sykkelvei). Det går også en regulert støyskjerm gjennom området.

Ny reguleringsplan vil gjelde foran deler av denne reguleringsplanen.

Tangerer følgende reguleringsplaner:

Reguleringsplanen for RV 452 ÅLEFJÆRVEIEN (planID 970)

Formål: Kjørevei, gang-/sykkelvei og annen veigrunn.

Ny reguleringsplan vil gjelde foran deler av denne reguleringsplanen.

Reguleringsplan for JUSTNES OPPVEKSTSENTER (planID 914)

Formål: Kjørevei, gang-/sykkelvei og annen veigrunn.

Ny reguleringsplan vil gjelde foran deler av denne reguleringsplanen.

Kommunale føringer

Samferdselsanlegg skal planlegges i henhold til kommunens veinormal.

Offentlig grønstruktur 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

By- og stedsutviklingsutvalget 12.01.2023 SAK 3/23: Detaljregulerings Justnesskauen 130 – Avklaring av reguleringsspørsmål

Nasjonale føringer

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, 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 oppstartsvareselet.

Adresseliste må bestilles fra plan og bygg v/ saksbehandler.

Oppstartsvarsel sendes først til gjennomgang til saksbehandler, Ariane Bekk Norstad, før det sendes formelt inn 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

Arbeidet med kommunens nye mal for planbestemmelser er i sluttfasen og det bes om at ny mal benyttes ved utarbeiding av planforslaget.

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:

Org.nr. 911 656 353

JUSTNES MISJONSKIRKE

Magnus Barfots vei 3

4633 KRISTIANSAND S