



## 1505 Detaljregulering, Grostølveien 8, 10 og 12

Plannummer: 1505  
Saksnummer eByggesak: PLAN-20/02146  
Saksnummer p360 online: 2020013745  
Møtedato: 30.04.2021  
Saksbehandler: Åsmund Åmdal  
Sidemannskontrollør: Nina Malo  
Byggesaksbehandler:

### MØTEDELTAKERE

**Forslagsstiller**  
**Konsulent** Byggmester Gordon Jensen (ikke tilstede)  
Spiss Arkitektur og Plan v/Morten Nyhus Jørgensen

**Fra kommunen** Plan og bygg:  
- Venke Moe  
- Eirik Heddeland Martens  
- Åsmund Åmdal

### REFERAT SENDES

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

### FORSLAGSSTILLERS BESKRIVELSE AV PLANIDÉEN

**Planideen** Planområdet ligger mellom Justvikbanen og Hemningsvannet. På vegne av fire grunneiere foreslås å innpasse 7-8 nye boliger (eneboliger og rekkehus) inn i et eldre uregulert område med fire eneboliger (som fortsatt skal stå). Terrenget er kupert med en sammensatt og variert bebyggelse, og det er ingen klar bebyggelsesstruktur. Øst i området ligger bekken fra Hemningsvannet og ned til sjøen i et markert dalsøkk. Bekken er fiskeførende. Det går en høyspentledning gjennom området, denne vurderes lagt i bakken.

## TILBAKEMELDING OG FØRINGER FOR PLANARBEIDET

### Hovedgrep

Skisse fra forslagsstiller kan danne grunnlaget for videre planarbeid – med noen bearbejninger. Planområdet må også utvides noe – se under.



Skisse fra forslagsstiller

### Tema

Foreslått utnyttelse er i samsvar med områdets karakter/utnyttelse i dag – småhusbebyggelse. Kommentarer til skissen over:

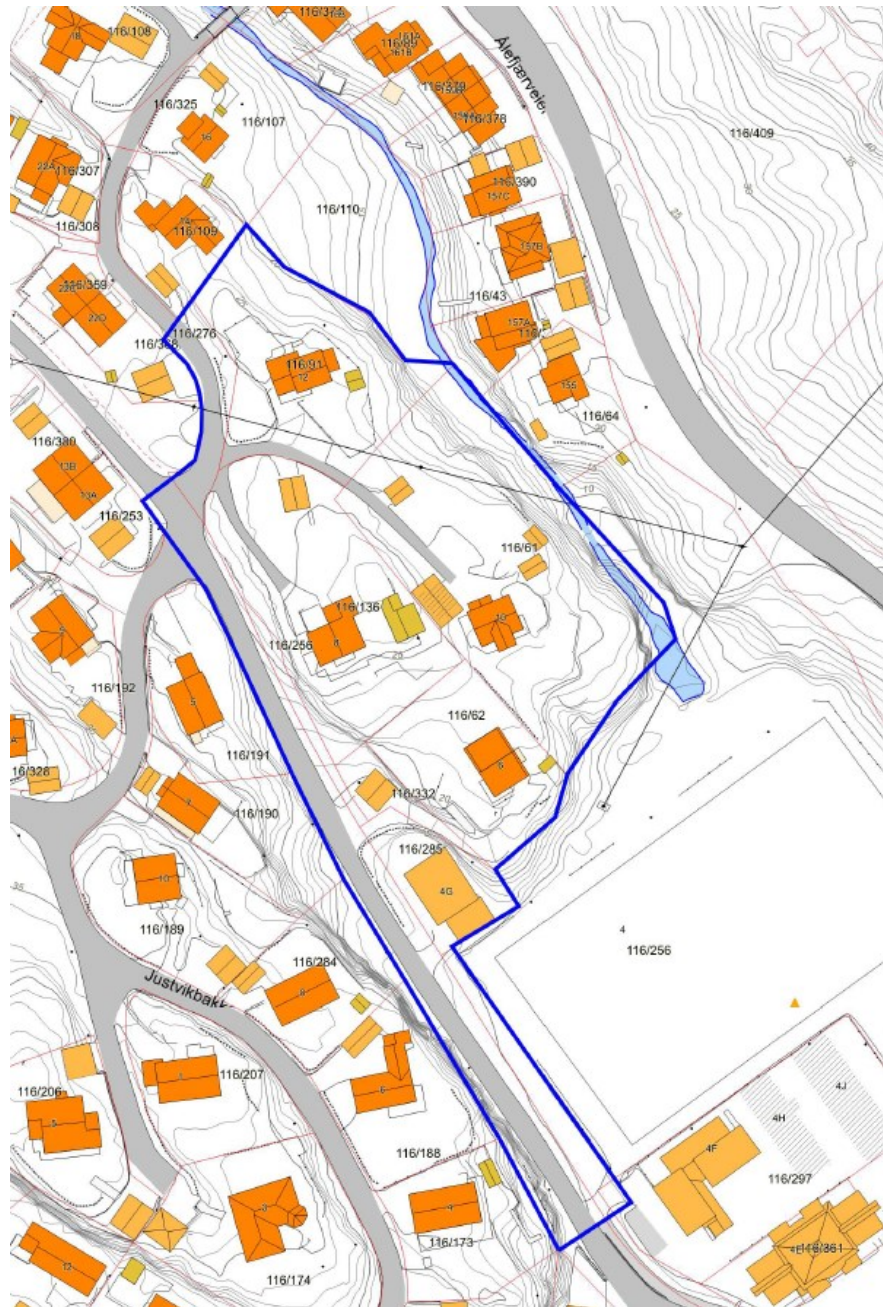
- Det bør tilstrebtes å få til et klarere bebyggelsesmønster, om ny bebyggelse evt kan bidra til en struktur.
- Tomtene bør få en jevnere fordeling mtp størrelse.
- Veien må trekkes tilbake fra bekkedalen slik at denne ikke berøres (veiareal minimum 2 meter fra kant). Fylling i bekkedalen aksepteres ikke. Bekken og bekkedraget reguleres grønt og skal være offentlig.
- Det må vises gang/sykkelvei langs Grostølveien fra eksisterende ved banen og opp til veikrysset (ved innkjøring til planområdet).
- Nye bygg må ikke ligge for lagt ut mot kanten og få en uheldig dominerende virkning (f.eks hus i sørøst). Forstøtningsmurer skal ikke være høyere enn 1,5 m.

- Inn/utkjøring ved 116/62 og 116/285 må løses – en må kunne snu på egen eiendom. Vist løsning aksepteres ikke.

### **Planområdet**

I tillegg til det forslagsstiller har vist må medtas:

- Areal sørover for å få med gang/sykkelvei (gangareal). Veiarealet tas også med.
- Eiendommen 116/285 for avklaring/sikring inn/utkjøring til Grostølveien 6 (116/62).



*Planområde (Plan og bygg)*

### **Grønnstruktur og lekeplasser**

Det er ikke lekeplasser innenfor planområdet. Nærmeste er:

- Sandlek på 116/162 – ca 150 m gangavstand (vest for planområdet)
- Kvartalslek på 116/256 – Justvikbanen like sør for planområdet
- Justvik skole med tilhørende uteområder ligger i kort avstand fra området

## **Kommunaltekniske anlegg**

### Gang/sykkelvei (fortau)

- Planområdet må omfatte areal som sikrer gangareal opp langs Grostølveien.

### Kjørevei

- De som har utkjørsel mot fortauet må kunne snu på egen tomt. Plassering av garasjer må være i henhold til veinormalen.
- Internveien skal være privat, men kommunal tilkomst til brannkum i området må sikres.

### VA

- Brannvannskapasiteten i området er ok for den planlagte utbyggingen.
- Spillvann må kobles til der det er selvføll.
- Nye stikk som krysser bekken aksepteres ikke.

### Avfallsløsning

- Tradisjonell løsning med dunktømming i offentlig vei.

## **Overvannshåndtering/blågrønne løsninger**

Overvannshåndteringen i området vil være todelt:

1. For tomtene som har avrenning mot bekken må det legges opp til infiltrasjon på tomtene for hverdagshendelsene, og flomhendelser utover dette kan føres til bekk på overflaten av tomtene. Flomveier vil være viktige å sikre. Det er ikke ønskelig å samle opp å lede overvannet konsentrert ut i et rør mot bekken.
2. For tomtene som har avrenning mot Grostølveien må disse primært infiltrere og håndtere overvann på egen tomt. Eksisterende overvannsledning i Grostølveien har svært begrenset kapasitet.
  - Det må utarbeides et flomveiskart som viser situasjonen før og etter utbygging. Flomveiene i området må vises med piler.

Eksisterende boliger må også medtas i overvannshåndteringen og flomvurderingene. Det må være fokus på at disse ikke plutselig får uventede problemer knyttet til overvannshåndteringen i området.

## **Mulige/sannsynlige rekkefølgekrav**

### Lekeplass

Det stilles rekkefølgekrav til opprusting av eksisterende sandlek og kvartalslek utenfor planområdet sandlek på 116/162

- kvartalslek på 116/256

### Gang/sykkelvei

Utbygger skal sørge for at grensene blir justert i henhold til reguleringsplan, og at grunn til offentlig formål overskjøtes vederlagsfritt til kommunen. Det er usikkert når fortauet kan bli bygd, og det pålegges ikke rekkefølgekrav i denne planen. Tilrettelegging omtalt over vurderes som bidrag, og det foreslås derfor ikke rekkefølgekrav ut over dette.

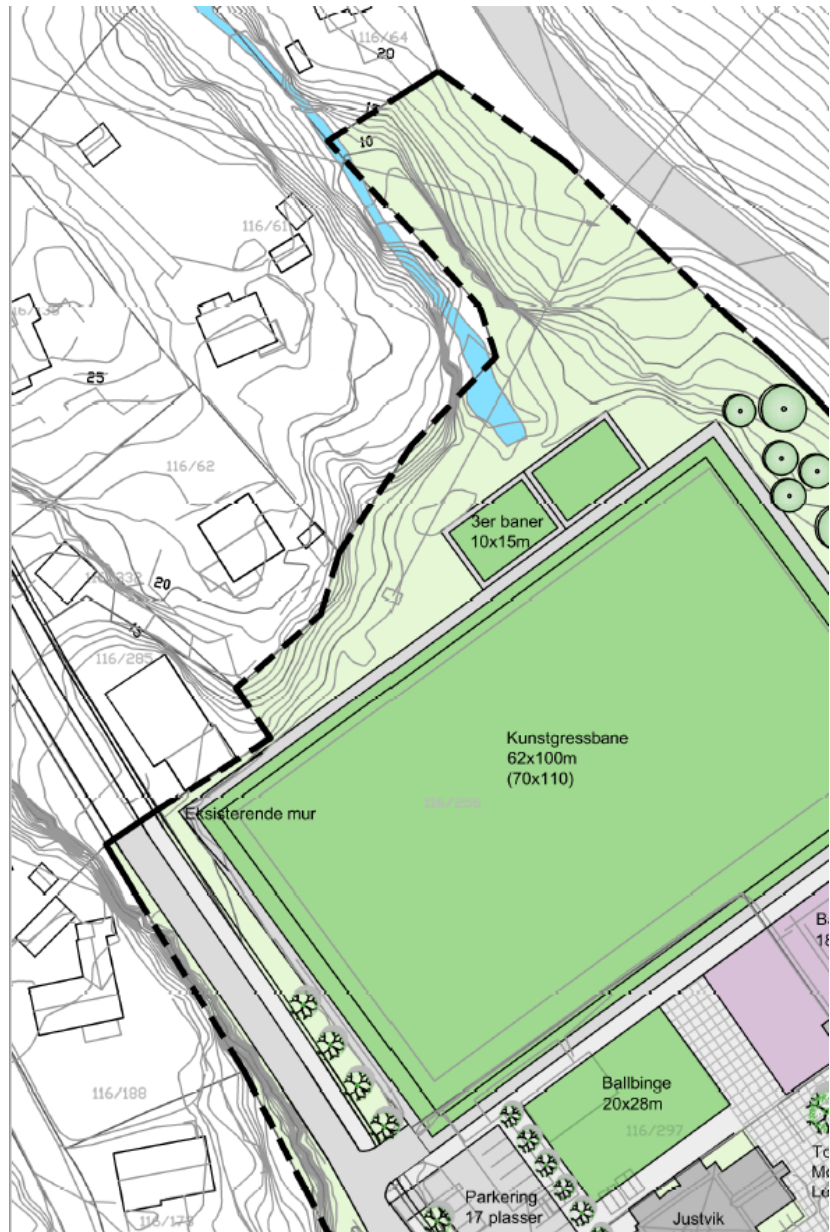
### Sti langs bekk

Evt krav til etablering sti (tråkk) langs bekk vil bli drøftet.

- **Kulturminneregistreringen** viser ingen registreringer innen planområdet, men bekken er en del av sagbrukshistorien i området. Saga lå der butikken ligger i dag.

## **Kunnskapsgrunnlag**

- I **strøksanalysen** for område 40 er det ikke påpekt særskilte karakteristiske trekk ved området.
- Det er ingen særskilt bruk vist i **Barns bruk av arealer** (i sharepoint)
- Det er ingen registrerte **forurensede masser** i kommunens temakart
- Bekkedraget er vist som 1. og 2. prioritet i **Grønnstrukturutredningen**
- Det er ingen registrerte forekomster i **Naturmangfold** (GisLine)
- Det er ingen registrerte forekomster i **Økologiske grunnkart**
- Det er ingen **Statlig sikrede friluftsområder** (Kommunens tur- og friluftskart)
- Bekken og del av planområdet er vist som **aktsomhetsområde flom**. Reell flomfare må avklares og hensyntas.
- Kommuneplanen viser planområdets østre del (liten del) med **rasfare**.
- Kommuneplanen viser sørvestre del av planområdet som **støyutsatt** (gul sone) – kilde er trolig Ålefjærveien.
- Det er 02.10.2014 gitt **bruksendring** fra kommunikasjonsbygning til næringsvirksomhet (lager/verksted for håndverksbedrift) og tillatelse til **påbygg** av eksisterende telebygg på **Grostølveien 4G (116/285)**. Adkomst til eiendommen må avklares i planarbeidet.
- Det er laget en rapport, **Justvik Senterområde – Mulighetsstudie (Kristiansand kommune, Parkvesenet 2019)**. Denne tar for seg senterområdet og drøfter 3 forskjellige alternativer for en opprusting/utvikling av dette området. Utsnittet på neste side viser den nordre del som er lik for de tre alternativene.
  - o Mulighetsstudiet er mot nord avgrenset mot de private eiendommer.
  - o Det er over beskrevet at det må inn gang/sykkelvei langs Grostølveien, og planområdet må utvides for dette. I mulighetsstudien er det vist gang/sykkelvei langs Grostølveien.



*Mulighetsstudie for Justvik Senter, Alternativ 2, nordre del*

**Kart**

Grunnlagskartet for området er oppdatert.

**Eiendomsforhold**

- Eiendomsforhold er avgjørende i planprosessen mtp at flere grunneiere er involvert. Når planen er godkjent vil det bli gjort grensejusteringer mm.
- En del av området er i kommunalt eie (veiarealer).
- Grostølveien 4G er ikke med i «grunneiersamarbeidet», men må medtas pga adkomstforhold mm.

**Veinavn**

Eksisterende veinavn dekker planområdet.

**Boligprogram og utbyggingsavtale**

Kommunen anbefaler at det inngås utbyggingsavtale før utbygging innenfor planområdet igangsettes. Der kan det avklares spørsmål om makeskifte mm som ble tatt opp i møtet. Det kan skje som en parallell prosess med reguleringsplanen.

**Illustrasjoner**

Illustrasjonen må vise terrengtilpasning:

- Høyde grunnmurer
- Fylling og skjæring
- Forstøtningsmurer

- Eksisterende og ny bebyggelse vist med forskjellig farge el.l.

Det er viktig at illustrasjonene viser fjernvirkning – utbyggingen sett fra Justvik sentrum og ballbanen.  
Forholdet til bekkedalen må vises.

### **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).

Visningsområdet skal omfatte alle boligeiendommene og deler av tilstøtende eiendommer.

### **Særskilte utredninger**

Må avklares i egne rapporter (jfr kommuneplanen og annen bakgrunnsinfo over):

- Støy
- Flom
- Grunnforhold/rasfare: Det må engasjeres et kompetent firma for utredning eller redegjøring for om områdestabiliteten er i tråd med kravene i teknisk forskrift. Utredningen må følge kravene i NVE veileder nr. 1/2019.

### **Konsekvensutredning og planprogram**

Planen utløser ikke krav om konsekvensutredning.

### **Samarbeid og medvirkning**

Det er utført medvirkning med elever fra Justvik skole. De konkluderer med at de ikke bruker området til lek og at det er fisk i bekken.

### **Fagkyndighet**

*Kommunens vurdering av om kravet til fagkyndighet i plan- og bygningsloven § 12-3 fjerde ledd er oppfylt skal framgå av referatet.*

### **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.

Åsmund Åmdal, 30.04.2021  
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

***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.  
Bestemmelser: Ingen særskilte bestemmelser for dette området.  
Temakart: Støy og rasfare

***Reguleringsplan for JUSTVIK (DEL AV GNR. 116.) 25.02.1976 , plan-ID 262***

Det meste av området er uregulert. Deler av Grostølveien og arealet langs inngår i reguleringsplan.

Formål: Offentlig vei, gangsti og friområde. Telebygg (bruksendret til lager/næringsvirksomhet).  
Bestemmelser: Ingen bestemmelser som særskilt angår dette planarbeidet.

Ny reguleringsplan vil gjelde foran deler av denne reguleringsplanen.

***Annet planarbeid i området***

Det er ingen planarbeid i området som berører denne planen.

***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.  
Det vil bli stilt krav om godkjente tekniske planer (vei, vann, avløp) samt utomhusplan (grønnstruktur).

***Aktuelle politiske vedtak***

Det er ingen særskilte vedtak som berører dette området.

***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  
Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag (T-1078, 1994)  
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 v/ saksbehandler.

Oppstartsvarsel sendes til  
[post.byutvikling@kristiansand.kommune.no](mailto: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](http://www.kristiansand.kommune.no) – Bolig, kart og eiendom – Plan og bygg – Reguleringsplan – [Skal du utarbeide en detaljregulering](#) eller kortadressen [kristiansand.kommune.no/detaljregulering](http://kristiansand.kommune.no/detaljregulering)

**Plangebyr**

Det må betales gebyr for behandling av reguleringssaker 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:  
Byggmester Gordon Jensen AS  
Ålefjærveien 126,  
4634 Kristiansand