

## REVIDERT PLANINITIATIV VEDRØRENDE REGULERINGSPLAN FOR GROSTØLVEIEN 6, 8, 10, 12 , 14 og 16 I KRISTIANSAND KOMMUNE

Revisjonsdato: 07.02.2024

### Formålet med revisjonen

*Etter at oppstartsmøte ble avholdt 30.04.21 har det kommet ønske fra grunneiere i området om å bli inkludert i planarbeidet. Det varsles derfor ny oppstart av planen, basert på at eiendommene Grostølveien 14 og 16 er medtatt i planen. Planinitiativet er justert på de punktene som omhandler antall boenheter. Utover dette er det bare foretatt mindre endringer.*

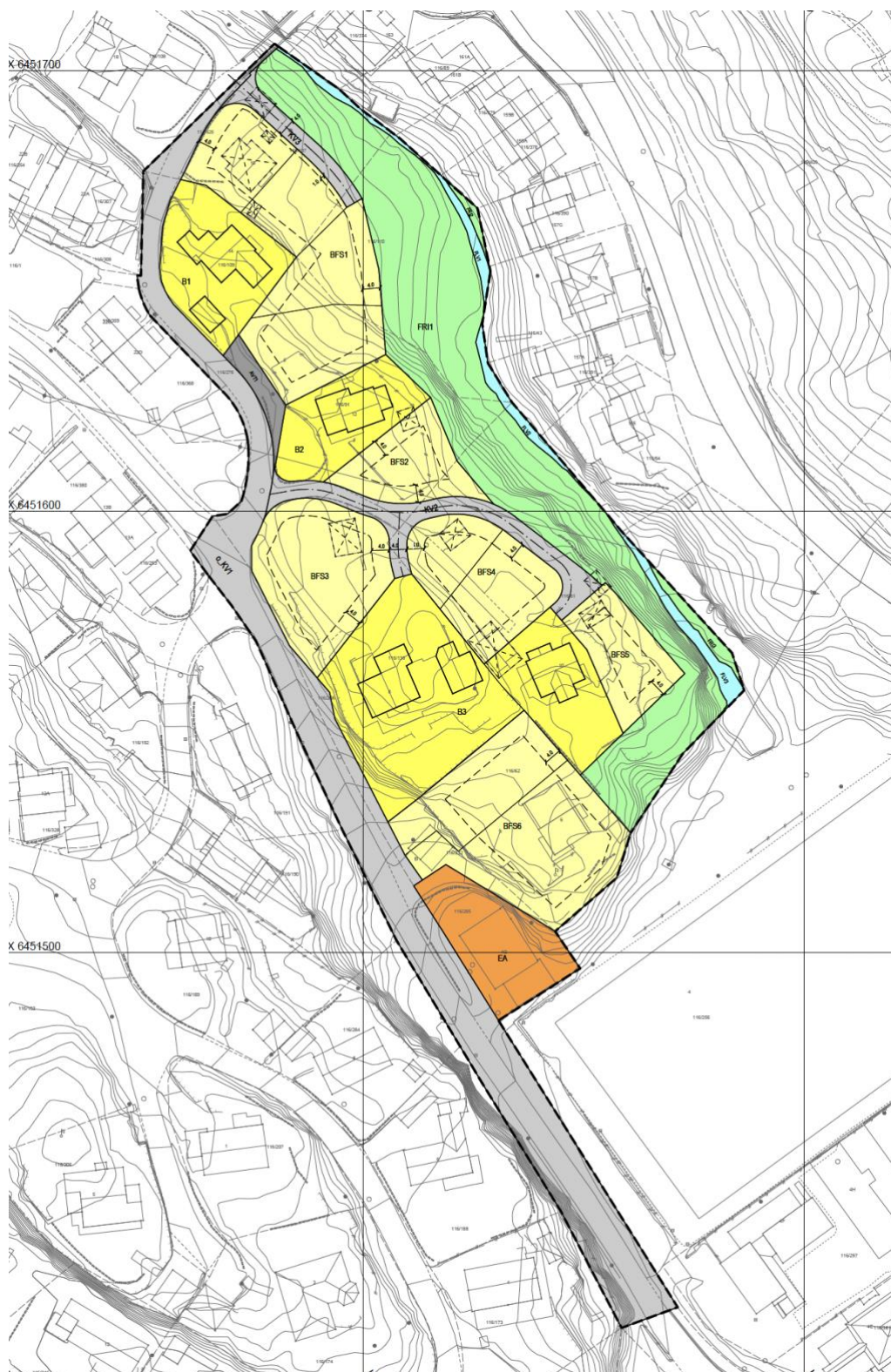
### Formålet med planen

Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for inntil 11 nye boliger i Grostølveien på Justvik i Kristiansand, omfattende eiendommene gnr/bnr 116/61, 62, 91, 107, 109, 136, 256, 276, 285, 325, 332. Planen vil også omfatte ny adkomstveger til eiendommene, krav til infrastruktur og grøntområder. Ønsket om regulering er begrunnet i at området i dag er uregulert og kommuneplanens arealdel stiller krav til reguleringsplan før tillatelse til tiltak kan gis. Detaljreguleringsplanen vil også være et nødvendig styringsverktøy ved fremtidig utvikling av eiendommene.

Reguleringsplanen skal inneholde følgende:

- Ny plan vil bli utarbeidet iht. gjeldende planforskrift og veileder og vil dermed bli et entydig og godt styringsverktøy for nye byggesaker i området. Alle tomter vil bli vist med gjeldende eller nye tomtegrenser, høyde, utnyttelse og byggegrenser vil fremgå av plankart og bestemmelser. Endelig antall nye tomter og eventuelle endringer i forhold til gjeldende tomtestruktur vil være beslutninger som tas som en del av selve planprosessen.
- Vegføring endres og ny trasé reguleres som privat felles adkomstvei for boligene. Endelig plassering og utforming vil være beslutninger som tas som en del av selve planprosessen.
- Høyspentledning som kommer ned fra Kvernhusheia legges i bakken etter avtale med Agder Energi.

## Planområdets avgrensning og virkninger utenfor planområdet



*Planavgrensning – plankartet er foreløpig skissemessig*

Avgrensning av planområdet fremgår av vedlagte kart og omfatter følgende eiendommer: gnr/bnr 116/61, 62, 91, 107, 109, 136, 256, 276, 285, 325, 332. Planen vil i liten grad påvirke omkringliggende boligområder eller offentlige friområder.

## Planlagt bebyggelse

Planen legger til rette for å etablere 11 nye boenheter i form av eneboliger og rekkehus. Ny bebyggelse planlegges på delvis ubebyggede og delvis bebyggede tomter, og innebærer en fortetting av området. Det er planens intensjon at fortettingen skal skje med kvalitet og på en måte som ivaretar eksisterende arkitektur og kvaliteter i planområdet. Antall boenheter er foreløpig, og kan bli justert underveis som resultat av planprosessen.



*Foreløpig skisse til utbygging*

## Utbyggingsvolum og byggehøyder

Det planlegges frittliggende eller konsentrert småhusbebyggelse i inntil 3 etasjer. Byggehøyder vil bli vurdert i forhold til eksisterende bebyggelse og tilpasning til terrenget. Planforslaget innebærer en økning av antall boenheter i området med inntil 11 boenheter.

## Funksjonalitet, område- og miljømessig kvalitet

Det er tiltakshavers intensjon at planen skal stille krav til at utforming og plassering av ny bebyggelse bidrar til å videreutvikle den etablerte strøkskarakteren i området. Området har i dag en spredt bygningsmasse av noe variabel arkitektonisk kvalitet, og planen vil bidra til å stramme opp denne strukturen, og gi området en mer helhetlig og

forsterket strøkskarakter med gode uteoppholdsarealer. Området ligger like ved Justvik bydelssentrum og det er kort avstand til skoler, barnehage, matbutikk. Det er kort skole vei for barn til Justvik barneskole, bare 250m. Kun et lite stykke av denne er kjørbær for biler til og fra eiendommene. Resten er gangvei. Til Havlimyra ungdomsskole er det omtrent 1,5km. Hoveddelen av denne går på gang og sykkelsti. Det er også gode rekreasjonsmuligheter med nærhet både til sjø og skog, idrettsanlegg og forskjellige fritidsaktivitet.

### **Landskap, omgivelser og veistruktur**

Planområdet ligger i et dalsøkk mellom Jærnesheia og Justlia, preget av en karakteristisk småkupert topografi, med frodig vegetasjon. Området grenser til Hemningsbekken, men er klart avgrenset av en bratt skrent. Området ligger i le for de hardeste sydvestlige vindene. Det småkuperte landskapet, og spesielt skrenten, byr på utfordringer med tanke på terrengtilpasning og plassering av bygningsmasse, men det legges opp til en tetthet som i stor grad vil kunne bevare enkelte karakteristiske landskapselementer innen planområdet. Videre planprosess vil avklare hvordan dette skal formaliseres i plankart og bestemmelser.

Forslagstiller er opptatt av at de nye eiendommene skal få best mulig uteoppholdsareal og boligkvaliteter. Han har bodd lenge i nærområdet og er av den oppfatning at den foreslåtte plasseringen av boliger og adkomstvei er den mest optimale for de kommende boligene mtp solforhold, størrelse på tilhørende plen/utearealer, utsikt/innsyn og generell bokvalitet.

Det har i forbindelse med utvidelsen av planområdet vært foretatt en befaringsammen med Kristiansand kommune for å komme frem til en avgrensning av byggeområdet ned mot bekken fra Hemningsvannet ned til Topdalsfjorden. Bekkedraget er en viktig naturressurs i området og er fiskeførende. Det er derfor en viktig del av planarbeidet videre å avklare en avgrensning av byggeområdet som ikke reduserer naturmangfoldet i og rundt bekken.

### **Forholdet til kommuneplanen og andre planer**

Arealet er i kommuneplanen avsatt til bebyggelse og anlegg, og forslaget er således i samsvar med denne. Planområdet er per dags dato uregulert. Planen grenser til 262A JUSTVIK BYDELSSENTRUM.

### **Vesentlige samfunnsinteresser berørt av planarbeidet**

Forslagsstiller kan ikke se at det er vesentlige samfunnsinteresser som berøres av planarbeidet. Planprosessen vil ivareta barn og unges interesser, trafikkikkerhet og adgang til sjø og andre friområder. Hensynet til naturmiljø og kulturminnevern vil bli beskrevet i plandokumentene. Det foretas ikke vesentlige endringer i grøntstruktur i planområdet eller infrastruktur utenfor planområdet.

### **Grunneiere i området**

Grunneiere i og utenfor planområdet som blir berørt av planarbeidet vil bli informert om plansaken, og gjort oppmerksom på at det vil bli igangsatt planarbeid. Grunneiere som berøres direkte blir invitert til å delta aktivt i utviklingen av egen eiendom, og deres interesser blir således godt ivarettatt i plansaken. Forslagsstiller har startet opp dialog med grunneierne, og gjennomføring av planen er dermed sikret på en god måte.

### Risiko og sårbarhet

Det vil bli utarbeidet ROS-analyse der viktige risiko- og sårbarhetslementer vil bli analysert og eventuelt videre redegjort for. Området grenser til hensynsone for ras og skredfare.



Det er ikke kjent på det nåværende tidspunkt at det er andre særskilte hensyn som flom eller andre naturkatastrofer vil kunne være spesielt aktuelle å hensynta innen planområdet.

### Varsel om oppstart

Naboer og offentlige myndigheter varsles i samsvar med oversikt fra Kristiansand kommune.

### Medvirkning

Det er forslagsstillers intensjon at samtlige grunneiere skal få anledning til å uttale seg og medvirke til at planen ivaretar deres interesser på en god måte. Det legges opp til møter med den enkelte grunneier, samt at det som en del av oppstartsvarselet gis adgang til å komme med ytterligere innspill til prosessen. Det vil bli avholdt dialog- og arbeidsmøter med Kristiansand kommune underveis i prosessen for å sikre at det materialet som leveres inn har den nødvendige kvaliteten. Det innhentes fagkyndige konsulenter på de ulike fagområder der det er behov for det og dette vil sikre et godt samarbeid med de offentlige fagmyndighetene i saken.

Etter tilbakemelding fra forrige innsendelse er det etablert kontakt med Justvik Skole (elevrådet). De har fått informasjon om planen og fått mulighet til å uttale seg. De er hovedsakelig positive til utbyggingen og har ingen merknader. Uttalelse vedlagt.

### Opparbeidelse av infrastruktur

Det vil bli utarbeidet overordnet teknisk plan som en del av planen som viser utforming av nye private veier veger, samt VA-anlegg. Dette etableres i samsvar med kommunens krav for denne typen anlegg.

### Utredningsbehov

Som en del av planarbeidet vil følgende utredninger bli vurdert foretatt:

- Naturmangfold
- Kulturminner
- Grunnforhold og forurensning

Omfanget av disse vil bli vurdert underveis, og eventuelle andre utredningsbehov vil bli vurdert fortløpende.

### Konsekvensutredning

For vurdering av spørsmålet om konsekvensutredning gjelder: *Forskrift om konsekvensutredninger* med ikrafttredelse 01.07.2017. Behov for konsekvensutredning er vurdert i henhold til kapittel 2 og 3, samt vedlegg I og II. §6 lister opp planer som utløser krav om konsekvensutredning, og det vises til detaljert oversikt i vedleggene I og II. Videre skal det etter §8 vurderes om tiltaket har eller kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn.

Videre heter det:

*”§ 9. Opplysninger som skal legges frem av forslagsstiller som grunnlag for ansvarlig myndighets vurdering etter § 11 eller § 12*

*For planer etter plan- og bygningsloven skal opplysninger etter denne paragrafen foreligge før oppstartsmøte, jf. plan- og bygningsloven § 12-8. For tiltak etter andre lover skal opplysningene foreligge senest ved søknad om tillatelse. Forslagsstiller skal også selv gjøre en foreløpig vurdering av om planen eller tiltaket kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn etter § 10. Basert på kjent kunnskap skal det gis en kortfattet beskrivelse av:*

- a) planen eller tiltaket, tiltakets fysiske egenskaper og lokalisering og eventuelle rivningsarbeider*
- b) miljøverdier som antas å bli vesentlig berørt og som krever særskilte hensyn*
- c) planens eller tiltakets forventede vesentlige virkninger som følge av reststoffer, utslipp og produksjon av avfall*
- d) forventede vesentlige virkninger som kan følge av bruken av naturressurser.”*  
*(www.lovdatab.no)*

I vedlegg I listes det opp ulike tiltak som utløser krav om KU. For boligutbygging gjelder dette pkt 25, der områder som bygges ut i strid med overordnet plan utløser KU. Denne planen er i samsvar med overordnede planer og utløser dermed ikke KU. Videre kan ikke forslagsstiller se at miljøverdier berøres i vesentlig grad da planen ikke legger til rette for omdisponering av grøntstruktur til byggeområder. Det skal ikke etableres virksomhet som genererer ekstraordinære utslipp verken under

byggeprosessen eller i fremtidig bruk. Naturressurser vil ikke bli nevneverdig påvirket av denne planen.

Planen vil heller ikke kreve KU ut fra vedlegg II til forskriften, og forslagsstiller konkluderer med at planen kan gjennomføres uten konsekvensutredning iht forskriften.



#### **Fremdrift**

Oppstartsmøte	15.mars 24
Oppstartsvarsel	20.mars 24
Høringsfrist oppstartsvarsel	1.mai 24
Utarbeidelse av planen	mai-september 24
Innsendelse 1.gangsbehandling	1.september 24
1.gangsbehandling	oktober 24

Fremdriften er tentativ og vil måtte justeres i henhold til oppstartsmøtet.

Med vennlig hilsen  
LY Arkitekter AS

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Svein Erik Bjorvand', written in a cursive style.

Svein Erik Bjorvand