



Plannavn – detaljregulering, Lumberveien 5, 7 og 9

Plannummer: 1637
Saksnummer plan&build: 22/03257
Saksnummer p360 online: 2022035047
Møtedato: 15.12.23/05.01.24
Saksbehandler: Mikal Christophersen Haugen
Sidemannskontrollør: Åsmund Åmdal
Byggesaksbehandler: Ikke avklart

MØTEDELTAKERE

Forslagsstiller Konsulent

Lumberveien 9 AS: Christian Kleivene
Consult1 Sør AS: Geir Ove Tørnkvist
LY Arkitekter: Svein Erik Bjorvand

Fra kommunen

Plan og bygg: Venke Moe (plan- og bygningssjef) Eirik
Heddeland Martens (planleder), Mikal Christophersen Haugen
(saksbehandler)

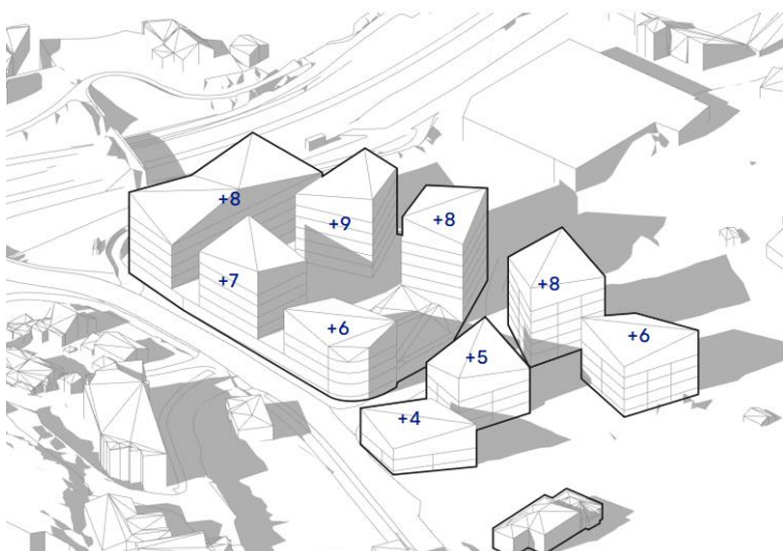
REFERAT SENDES

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

FORSLAGSSTILLERS BESKRIVELSE AV PLANIDÉEN

Planideen

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for en utvikling av området som bygger opp under sentrumsformålet i kommuneplanens arealdel. Dette innebærer en bymessig bebyggelse, med sentrums- og publikumsrettede funksjoner på gateplan mot offentlig vei/gate.



Forslagsstiller ønsker å:

- etablere ny bebyggelse med kombinert bolig- og næringsformål. Det er foreslått en høy utnyttelse med opptil 285 boenheter og høyder opp mot 9 etasjer.
- tilrettelegge Lumberveien 5-7 med næring/forretning/parkering i de to nederste etasjene og bolig i etasjene over. Bebyggelsen mot Vågsbygdveien er foreslått med større lengde for å skjerme mot støy fra FV456.
- tilrettelegge Lumberveien 9 med næring/bolig/parkering i de to nederste etasjene og boligformål i etasjene over.
- videreføre fortau langs nordsiden av Lumberveien fram til eksisterende g/s-vei ved Vågsbygdveien
- avsette areal til Fiskåveien som fremtidig avlastningsvei for Vågsbygdveien.

TILBAKEMELDING OG FØRINGER FOR PLANARBEIDET

Hovedgrep

Foreslått grep med en kombinasjon av bolig og næring er i tråd med overordnet plan og del av en ønsket utvikling for området. Området utgjør østlig avgrensning av Vågsbygd sentrumsområde iht kommuneplanens arealdel og vil dermed bli en overgangssone mot boligbebyggelsen på Lumberodden og Lumber næringspark. Området har en strategisk plassering som et bindeledd mellom Vågsbygd senter og Amalienborg brygge, og en utbygging vil kunne bidra til å forsterke denne akse.

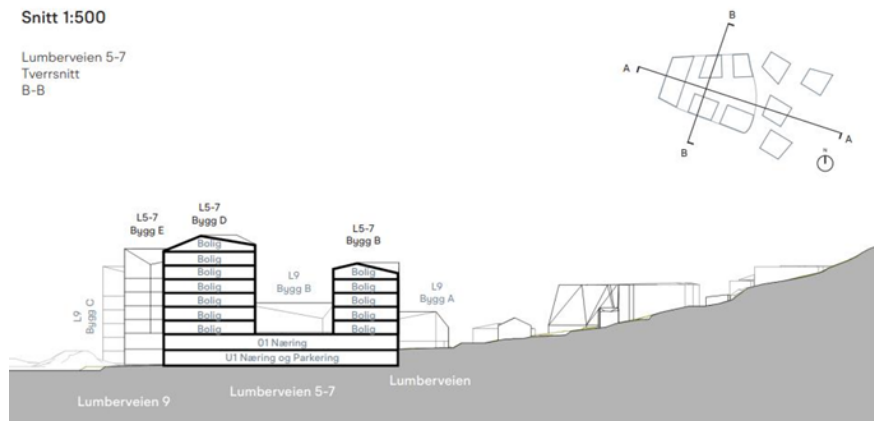
Foreløpig illustrasjonsgrunnlag er på et lavt detaljnivå. Dette gjør det vanskelig å ta stilling til flere sider av prosjektet. Framover må det jobbes med å konkretisere en skisseplan for området. Plan og bygg forutsetter en fortløpende drøftning av valgt konsept før innlevering av planforslag. Generelt må høyden på bebyggelsen senkes og prosjektet bearbeides videre i planprosessen.

Høyde og utforming

Planområdet er omkranset av bebyggelse med variasjon i høyde, volum og uttrykk. Prosjektets utforming må tilpasses for å ivareta bokvalitet og solforhold for eksisterende bebyggelse.

Planinitiativet skisserer en høy utnyttelse med høyder opptil 9 etasjer. Tyngdepunktet høydemessig er vist mot Vågsbygdveien i vest og Fiskå i nord, mens bebyggelsen mot Lumberveien er vist med noe lavere høyde som avtrappes mot øst. Dette er betydelig høyere enn det som er etablert og regulert i Vågsbygd senterområde. Høydene må senkes og tilpasses et nivå som står i forhold til etablerte høyder langs Kirsten Flagstads vei.

Lumberveien 5-7 er vist med sokkel i to etasjer med punkthus og uteoppholdsareal etablert på lokk over gatenivå. Plan og bygg er usikker på om dette er en kvalitativ god løsning, og vil anbefale at øverste sokkeletasje tas ut slik at uterom blir liggende på nivå med Lumberveien.



Forhold til Amalienborg

Privat naboeiendom mot øst er Amalienborg. Den gamle boligen er i bruk til næringsformål og er regulert til bevaring, mens grøntområdet på eiendommen er regulert til offentlig park. Det er viktig at ny bebyggelse forholder seg til Amalienborg bla. ved nedtrapping av høyder og en byggeavstand som støtter opp under opplevelseskvaliteten ved det bevaringsverdige bygget og parkområdet.

Arkitektur og estetikk

Planen må angi hvilke vurderinger som er gjort for valg av arkitektur og uttrykk. De estetiske sidene ved prosjektet, inkludert hvordan det forholder seg til omgivelsene og fjernvirkningen, skal redegjøres for og beskrives.

Boligstruktur

Det må utarbeides en helhetlig boliganalyse for området. Denne skal fungere som grunnlag for valg av boligtype, boligstørrelser og boformer. Planen må sikre en god miks av leilighetsstørrelser og typer, som legger til rette for boliger i ulike prisklasser. Det må tilrettelegges for aldersvennlige og inkluderende boliger og boligmiljø.

Uteoppholdsareal

I bydelsentre er det krav om minimum uteoppholdsareal pr boenhet på 25 m². Det er viktig å sikre gode kvaliteter på området med henblikk på luft mellom byggene og

sol/skyggevirksomheter på uteområdene. Planarbeidet må også synliggjøre hvordan krav til støy og luftkvalitet ivaretas for uteoppholdsarealene.

Aktive fasader

Første etasje i bygg i skal forbeholdes publikumsrettet virksomhet som bidrar til gateliv. Fremtrukket bebyggelse mot Lumerveien er viktig for å skape et definert gateløp. Plassering sikres ved bruk av byggelinje.

Det er viktig å tilrettelegge for sambruk av næringsarealene, som sikrer levende fasader og liv i området både på dagtid, ettermiddag og kveldstid.

Aktive fasader må også vurderes mot grønnstruktur i nord for å aktivisere arealet mellom ny bebyggelse og grønnstruktur, og styrke rekreasjonsverdien til turvei som etableres gjennom området.

Parkering og logistikk

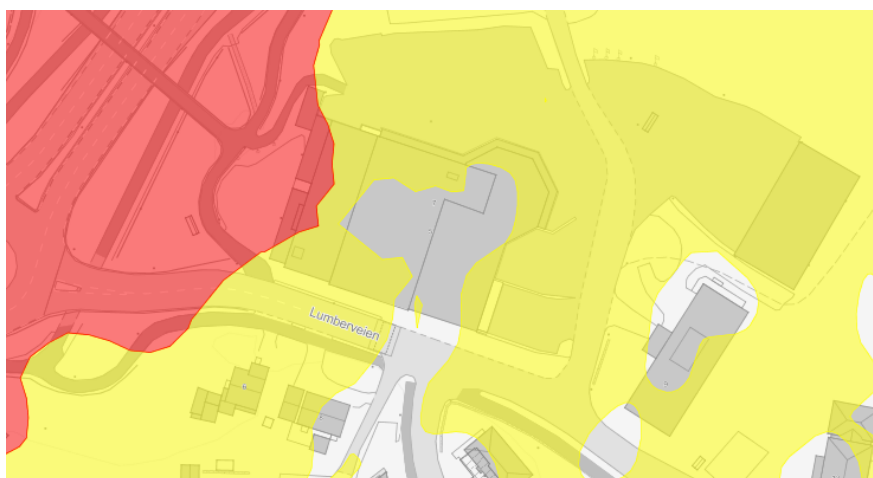
Parkeringsanlegg skal løses under bakken. Utbyggingsområdet har hellende terreng mot nord, og en løsning med parkering i underetasje der innkjøring skjer fra baksiden mot Fiskå kan godtas. Mest mulig aktive fasader må tilstrebes.

Inn- og utkjørsel til planområdet fremstår i dag svært utflytende og udefinert. Det er viktig at logistikk, kryssløsning, varelevering, sikt og trygg atkomst løses på en god måte. Løsning for varelevering til næringslokaler må vises i plan. Spøringskurver må illustreres.

Avlastningsgate til Vågsbygdveien, etablert som et vilkår ifm bygging av ny Coop Extra, videreføres gjennom området. Denne innreguleres uten eierform.

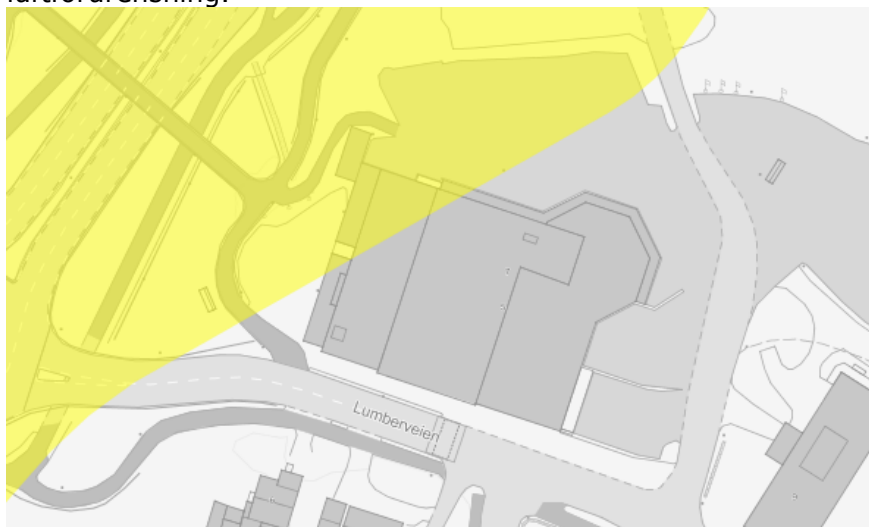
Støy- og luftforurensning

Store deler av planområdet havner innenfor samlet støysone for Vågsbygdveien og industri. Støy må utredes, inkludert sumstøy fra vei og industri.



Deler av området som henvender seg mot Vågsbygdveien ligger plassert i gul sone for luftforurensning – svevestøv. En utredning av luftforurensning må også ta for seg utslipp fra

industri. Det må redegjøres for samspillseffekt mellom støy- og luftforurensning.



Bygg A mot Vågsbygdveien havner innenfor både gul og rød støysone, samt gul sone for luftforurensning. Dersom det foreslås bolig ut mot Vågsbygdveien må det dokumenteres at man vil klare å overholde grenseverdiene i T-1442 – «Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging». Planarbeidet må synliggjøre hvordan krav til støy og luftkvalitet kan ivaretas både mtp boliger og uteoppholdsareal.

Kombinasjonen av bolig og næring kan være særlig utfordrende i de tilfellene der treningssenter er plassert i samme bygg som boliger. Strukturlyd fra treningssenter som brer seg i bygget kan oppleves sjenerende og plagsomt for naboer i etasjene over. Plassering av støy- og luktfremkallende anlegg i tilknytning til næringsdrift, f.eks varemottak, ventilasjonsanlegg, avfallsbeholdere etc, må også tas høyde for i planleggingen.

Næring

Vågsbygd er i kommuneplanens arealdel klassifisert som et bydelssenter. I kommunens bydelssentre er det ønskelig å tilrettelegge for kontor- og arbeidsplasser. Planbeskrivelsen til ny KPA sier følgende om bydelssenter Vågsbygd: «*Næringsetablering med kontor og virksomheter med mange ansatte må vektlegges i fremtidige prosjekter i Vågsbygd.*»

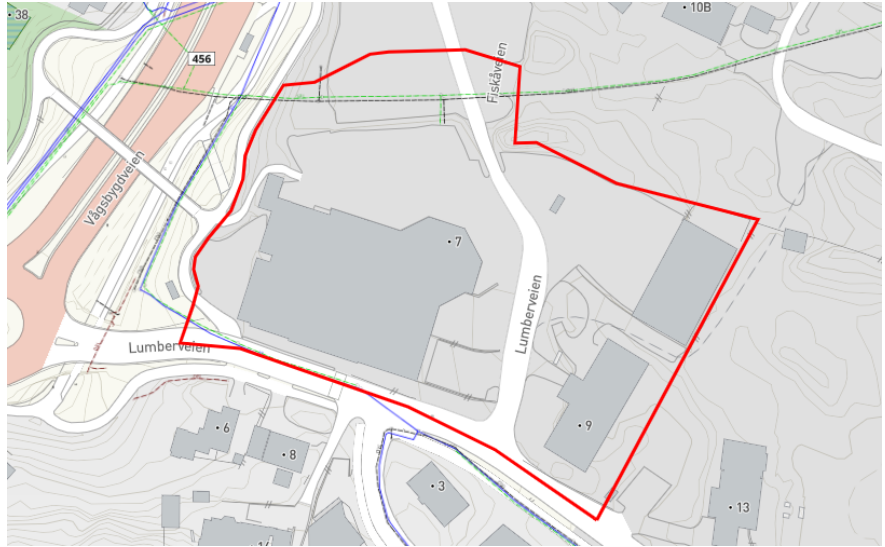
I forslag til KPA er også Trekanten definert som et sentrumsområde. Dette nevnes da planområdet for Lumberveien 5-9 har en del fellestrekk med Trekanten-område. Forslag til KPA sier følgende om Trekanten: «*Fremtidige prosjekter må vurdere balansen mellom bolig og næring. Området har egnet beliggenhet for kontor- og arbeidsplassutvikling med nærhet til Vågsbygd bydelssenter og kollektivtilbudets fellestrasé.*»

I det videre planarbeidet må behovet for næring og kontor vurderes. Planen må redegjøre for hva som er av næring i området fra før, og tiltenkt arealbruk fremover fordelt på forretning og kontor. Området ligger tett opp mot metroaksen og sykkeleक्सpressveien, og oppfyller dermed sentrale

lokaliseringskriterier for kontor og arbeidsplasser. Mot Vågsbygdveien må forretning og kontor gis prioritet.

Planområdet

Planområdet må utvides for å sikre nødvendig grøntareal til turvei inkludert kobling til g/s-vei ved Vågsbygdveien. Grøntareal på gbnr 14/2 er allerede sikret med grøntformål og er ikke nødvendig å ta med i planavgrensningen. Plan og byggs forslag til planomriss følger under.



Grønnstruktur og lekeplasser

Grønnstruktur mellom utbyggingsområdet og etablert dagligvarebutikk mot nord må reguleres og forlenges mot g/s-vei ved Vågsbygdveien. Det vil bli stilt rekkefølgekrav om opparbeidelse av turvei i grønnstrukturen innenfor planavgrensning. Turvei må opparbeides med et grønt preg.

Det må opparbeides møteplasser innenfor planområdet. Innhold og funksjonskrav må være i samsvar med ny kommuneplan. Kommunen ønsker ikke eierskap til grønnstrukturen som opparbeides internt i området. Intern grønnstruktur bør kobles på ny turvei nord for området og ut mot parkområdet ved Amalienborg.

Planområdet er i kommuneplanens arealdel avsatt til sentrumsformål og det vil av den grunn bli stilt krav om bidrag til opparbeidelse av bydelsparken i Vågsbygd.

Det er viktig å påse at det blir tilstrekkelig med avstand mellom ny bebyggelse og tilgrensende grønnstruktur for å unngå at bygningsmassen oppleves påtrengende. Anleggsarbeid skal foregå på egen tomt, og ikke gå inn på grøntområdene.

Kommunaltekniske anlegg

Fortau langs nordsiden av Lumberveien må forlenges så man får en sammenhengende forbindelse fram til gangbroen over Vågsbygdveien. Fortau forbi Lumberveien 9 fram til avkjørsel til Amalienborg må også påregnes etablert.

Det må utarbeides en overordnet VA-plan, plan for overvannshåndtering og teknisk plan for samferdselsanlegg som leveres med planforslaget. Fagkyndig må benyttes.

Plassering av avfallsløsning må vises og avklares med Avfall Sør.

KBR må kontaktes for å avklare plassering av uttak for brannvann og oppstillingsplass for brannbil før det bestilles beregning av brannvannskapasitet fra ingeniørvesenet.

**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.
Flomveier før og etter tiltak må vises. Fordrøyning på egen tomt må vises.

**Mulige/sannsynlige
rekkefølgekrav**

- Fortau langs nordsiden av Lumberveien
- Avlastningsvei til Vågsbygdveien gjennom området
- Opparbeidelse av turvei gjennom grønnstruktur fram til g/s-vei ved Vågsbygdveien.
- Bidrag til bydelspark

**Materialbruk -
klimaavtrykk**

Det vil bli stilt 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. Gjenbruk av eksisterende bygningsmasse må evt. vurderes.

Byggesak

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

Skole og barnehage

Oppvekst opplyser om at skole- og barnehagekapasitet i Vågsbygd senterområde er tilfredsstillende.

**Kunnskaps-
grunnlag**

- Kulturminnevernregistreringen:
«Amalienborg», tidl. Kirsten Flagstads hjem, er registrert med bevaringskategori 3. Boligen har verdi pga. historien. Nordvest for planområdet er det registrert arkeologisk funn av flintavslag med kantretusj med datering fra steinalderen. Kommunen gjør oppmerksom på at det er meldeplikt ved eventuelle funn av kulturminner iht Kulturminneloven.
- Forurensa masser:
Området ligger innenfor område med mulig forekomst av forurenset grunn forårsaket av industriell aktivitet.
- Grønnstrukturutredningen



Grønnstrukturutredningen viser grøntområder med 1. prioritet vest og sør for planområdet. Det skal likevel nevnes at kyststi i gjeldende kommuneplan er vist i en annen trase som ligger tettere opp mot planområdet. I kommuneplanens arealdel er det også avsatt grønnstruktur som strekker seg fra Vågsbygdveien til parkområdet ved Amalienborg.

- Naturmangfold:
I nærhet til planområdet er det nylig observert gråmåke (truet art) og gråspurv (nær truet art). Fremmede arter registrert i nærområdet er buskhyll, valurt, kjempebjørnekjeks, moskuskattost og parkslirekne.
- Flom-/ rasfare:
Området ligger under marin grense og er vist som et område der det kan finnes sammenhengende forekomst av marin leire iht NGUs løsmassekart.
- Bygge/delesaker som har betydning for planarbeidet:
Dispensasjon fra reguleringsplan for Rv. 456 Hannevika – Lumberkrysset for oppføring av forretningsbygg i tilknytning til Fiskåveien 6. Opparbeidelse av turvei og avlastningsvei gjennom området ble stilt som et vilkår ved behandling.

Kart

Nyeste grunnkart for området må brukes.

Eiendomsforhold

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

Veinavn

Eksisterende veinavn dekker planområdet.

Boligprogram og utbyggingsavtale

Området må meldes inn i kommunens utbyggingsprogram.

Kommunen anbefaler at det inngås utbyggingsavtale før utbygging innenfor planområdet igangsettes. Det skal være en parallell prosess med reguleringsplanen.

Illustrasjoner

- Illustrasjonsplan og snitt som viser innhold og kvaliteter utomhus og koblinger ut mot offentlig grønnstruktur.
- Sol/skygge-analyse
- Høyder og volum på planlagt bebyggelse i forhold til omgivelsene.
- Parkeringsløsning og varelevering.

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 planområdet med nabobebyggelse.

Særskilte utredninger

- Avklare mistanker om forurensning i grunn.
- Støy fra vei og industri, inkludert sumstøy.
- Luftforurensning fra vei og industri.
- Samspillseffekt mellom støy- og luftforurensning.
- Områdestabilitet
- Enkel næringsanalyse der det redegjøres for behov for næring og kontor.
- Overvannsanalyse
- Helhetlig analyse av boligtilbudet i området.
- Mobilitetsplan
- Klimakonsekvenser- og tilpasning.

Konsekvensutredning og planprogram

Området er avsatt til sentrumsformål i kommuneplanens arealdel, og en kombinasjon med bolig og næring anses i utgangspunktet å være i samsvar med dette.

Avhengig av hvor mye næring som vil etableres, kan planarbeidet falle inn under vedlegg I, punkt 24, *Næringsbygg, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennyttige formål med et bruksareal på mer enn 15 000 m²*. Etter forskriften § 6, første ledd, bokstav b, skal slike planer alltid konsekvensutredes og ha planprogram.

Planarbeidet vil berøres av punkt 11j i vedlegg II, *Næringsbygg, herunder kjøpesentre som ikke inngår i pkt. 10 b, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennyttige formål*. Etter forskriften §8, første ledd, bokstav a, skal slike planer konsekvensutredes dersom de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn.

§8, første ledd, bokstav a, gir imidlertid unntak der ny reguleringsplan er i samsvar med tidligere plan. Lumberveien 5 og 7 er i gjeldende plan regulert til forretning/kontor, mens Lumberveien 9 ikke er regulert. Hovedbygget i Lumberveien 9 står tomt, men er godkjent som kontorbygg. Siden området allerede er i bruk til næring, er Plan og byggs vurdering at det ikke vil være behov for en konsekvensutredning.

Samarbeid og medvirkning

Det er viktig med en god og tidlig dialog inn mot naboer og velforeninger i området. Vågsbygd vel er overordnet velforening for Vågsbygd-området. I tillegg er det flere velforeninger som dekker mindre områder tett på planområdet.

Elevrådskontakter for skolene i nærområdet, samt Eplehagen barnehage kontaktes for å høre om det er et ønske å medvirke i

planprosessen. Konkret opplegg for medvirkning avklares i etterkant.

Ved oppstart av planarbeidet er det utbygger som organiserer og gjennomfører medvirkningsprosessen. Det er likevel viktig at både forslagsstiller og saksbehandler deltar aktivt gjennom hele medvirkningsforløpet. Hvilke opplegg saksbehandler skal delta på avklares fortløpende underveis.

Kristiansand kommune ønsker et tett samarbeid med forslagsstiller, både på skissenivå før hovedgrep fastsettes, og underveis ved utarbeidelse av planmaterialet.

Fagkyndighet

Kravet til fagkyndighet i plan- og bygningsloven § 12-3, fjerde ledd, vurderes som oppfylt. Det stilles krav til fagkyndig kompetanse på de temaer det skal utføres utredninger på.

Fremdrift

Det er ikke satt opp en fremdriftsplan på inneværende tidspunkt. I første rekke må det jobbes med å lande konsept som vil fungere som utgangspunkt for et planforslag.

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

Plan og bygg er positive til at det igangsettes planarbeid for området, til tross for at planidéen så langt er på et lavt detaljnivå. Dette forutsetter imidlertid at det utarbeides et mer konkret og helhetlig prosjekt som grunnlag for drøfting før formell innsendelse av planforslag.

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

Mikal Christophersen Haugen, dato 10.01.24
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 2020 – 2050

Retningslinjer:

2.1 Effektiv bystruktur

Potensialet for fortetting, transformasjon og nybygging innenfor byggesonen (allerede utbygde by- og tettstedsområder) skal utnyttes for å styrke bruk av miljøvennlige transportformer og gi en samfunnsøkonomisk god utnyttelse av eksisterende sosial og teknisk infrastruktur. Høy utnyttelse og arealeffektive løsninger skal tilstrebes. Planer og prosjekter skal utvikles med mål om å tilføre kvalitet til området og stedet de influerer. For å sikre utvikling av gode steder skal planer og prosjekter baseres på analyser som identifiserer hvordan planen/prosjektet kan bevare eksisterende og tilføre nye kvaliteter til stedet.

Kommuneplanens samfunnsdel og overordnet arealstrategi 2020 – 2030

Tre satsingsområder:

- Attraktiv og miljøvennlig
- Inkluderende og mangfoldig
- Skapende og kompetent

Kommuneplanens arealdel 2011 – 2022

Formål: Sentrumsformål

Bestemmelse 12c): Bebyggelse og anlegg – sentrumsformål

Arealer avsatt til sentrumsformål inkluderer konsentrert, bymessig bebyggelse med formålene næringsbebyggelse, forretninger, offentlig og privat tjenesteyting og boligbebyggelse med tilhørende infrastruktur, herunder grønnstruktur og arealer for lek. Behov for lokalisering og utforming av arealer til formålene avklares i reguleringsplan. Ny bebyggelse skal tilpasses og dimensjoneres til senterets funksjon.

I bydelsentrene Vågsbygd og Rona samt områdesentrene, skal første etasje i bygg forbeholdes publikumsrettet virksomhet.

Retningslinjer: pkt 2.1.3 Retningslinjer for Senterstruktur

Temakart: Støy

Andre føringer i kommuneplanen som er relevante for denne planoppgaven:

Forslag til kommuneplanens arealdel 2024 - 2035

Formål: Sentrumsformål

Bestemmelse §6 – Sentrumsområder

Ny bebyggelse skal tilpasses og dimensjoneres til senterets funksjon og karakter.

Sentrumsområdene skal ha funksjonsblanding og høy grad av sambruk.

Etasjen på bakkeplan skal ha aktive fasader og nyttes til publikumsrettede virksomheter, primært handels- og servicefunksjoner, eller felleslokaler som bidrar til gateliv.

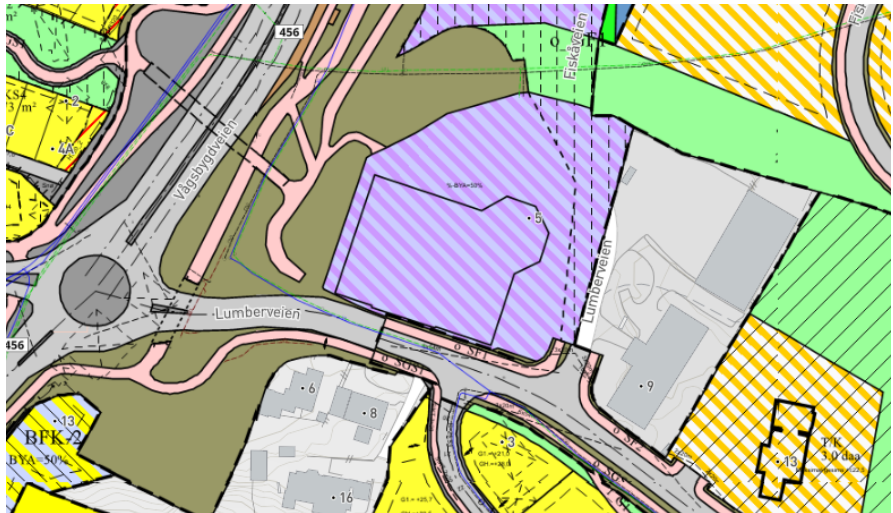
I Kvadraturen med randsoner og bydelsentrene kan det til bolig, tjenesteyting, forretninger og næring/kontor stilles krav til planlegging og opparbeidelse av byrom, og møteplasser/parker etter § 22 nr. 3.

Retningslinjer:

Det skal prioriteres høy kvalitet på byrom, torg, gateløp og grønnstruktur.

Gode gang- og sykkelløsninger skal prioriteres.
Overflateparkering skal unngås.
Der hvor senterområdets karakter og størrelse tilsier det, kan kommunen prioritere et tyngdepunkt innenfor sentrumsformål for lokalisering av publikumsrettede virksomheter.

**Reguleringsplan for
RV 456 Hannevika -
Lumberkrysset**



Formål: Forretning/kontor
Bestemmelser: BYA = 50%. Parkering i dagen skal ikke medregnes ved beregning av BYA.
Ny reguleringsplan vil gjelde foran deler av denne reguleringsplanen.

**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**

Høringsforslag til revisjon av kommuneplanens arealdel.

Nasjonale føringer

Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging (2023)
Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014)
Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen (2021)
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, 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.

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 areal- og miljøutvalget for avklaring etter pbl § 12-8, 1. eller 2. ledd.

Gebyr sendes:
Lumberveien 9 AS
Postboks 3005
1402 Ski