



## **Langenesåsen øst - detaljregulering**

Plannummer: 1640  
Saksnummer eByggesak: PLAN-22/01995  
Saksnummer p360 online: [2022022898](#)  
Møtedato: 14.04.2023  
Saksbehandler: Ariane Bekk Norstad  
Sidemannskontrollør: Anne Marit Tønnesland  
Byggesaksbehandler: -

### **MØTEDELTAKERE**

**Forslagsstiller** Repstad Eiendom AS v/ Ole Johan Bueklev  
**Konsulent** ViaNova Kristiansand AS v/ Even F. Lorentsen, Eiril E. Weidemann og Anita W. Gjelsten  
**Fra kommunen** Plan og bygg:  
Ariane Bekk Norstad, saksbehandler  
Eirik Heddeland Martens, planleder  
Venke Moe, plan- og bygningssjef

### **REFERAT SENDES**

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

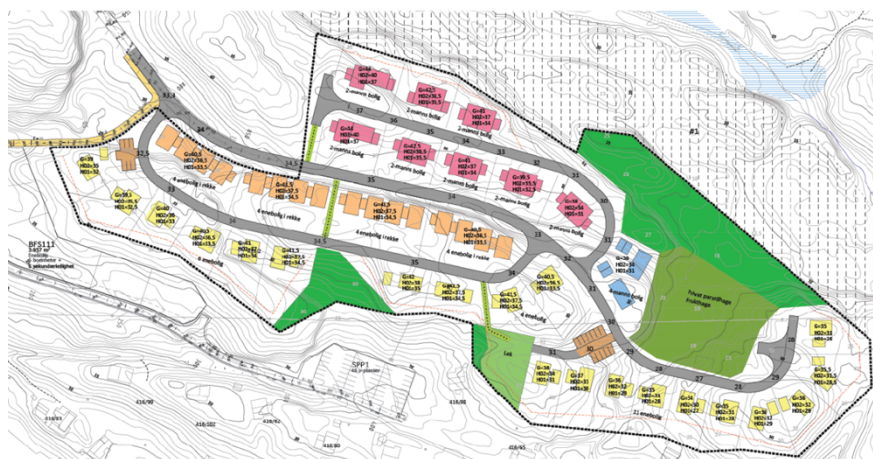
## FORSLAGSSTILLERS BESKRIVELSE AV PLANIDÉEN

### **Planideen**

Forslagsstiller ønsker å starte detaljregulering av delfelt B201, B301 og B401 i Områdeplan for Øygardsheia nord. Detaljreguleringen vil legge til rette for et nytt boligområde med tilhørende infrastruktur.

- Rammen i overordnet områdeplan er satt til maksimalt 80 boenheter fordelt på de tre delfeltene, og det planlegges oppført en blanding av eneboliger, enebolig i rekke, tomannsboliger og firemannsboliger. Det vises til konseptskisser nedenfor, som viser prinsippet med mulige boligtyper.
- Boligene planlegges med flatt tak. Foreslått variasjon i høyder, men en tar sikte på bebyggelse på 2 etasjer over planert grunn. Utnyttelsesgrad foreslått satt til 40 % BYA.
- Det vil i planarbeidet bli rettet fokus på god terrengtilpasning av bebyggelsen og rekreasjon.

Illustrasjonen under er hentet fra planinitiativet og viser ca. 60 boenheter.



## TILBAKEMELDING OG FØRINGER FOR PLANARBEIDET

### **Hovedgrep**

Planinitiativet er i henhold til formålet i gjeldende kommuneplans arealdel for Søgne, og områderegulering for Øygardsheia nord. Initiativet er imidlertid ikke i tråd med kommunens overordnede arealstrategi om lokalisering av boligbygging og bevaring av sjønære områder. Dette, sammen med eksponerings-/landskapshensyn ved utvikling av det aktuelle arealet, var grunnen til at deler av regulert boligformål ble foreslått fjernet i den pågående kommuneplanprosessen. Dette gjaldt deler av delfelt B401 i Områderegulering for Øygardsheia nord, som er det delfeltet som ligger nærmest sjøen.

Under politisk 1. gangs behandling av ny kommuneplans arealdel ble imidlertid bebyggelsesformålet foreslått videreført,

og arealdelen ble lagt ut til offentlig ettersyn med to alternative arealformål for det aktuelle området (A21). For å avklare videre bruk av det konkrete arealet ble det besluttet å forelegge planinitiativet for politisk behandling. Det ble sikret politisk forankring for å gå videre med regulering av hele delfelt B401 gjennom vedtak i Formannskapet 15.03.2023 SAK 33/23:

*Formannskapet anbefaler at arealet A21 videreføres som boligformål og at området tas opp til regulering i tråd med innsendt planinitiativ datert 21.12.2022.*

Hovedgrepet med etablering av et nytt boligområde med tilhørende infrastruktur vurderes med bakgrunn i overnevnte som greit.

### **Terrengtilpasning og bebyggelsesutforming**

Fylkeskommunen varslet i tidligere planprosess innsigelse for manglende landskapshensyn i planforslaget. Det ble derfor innarbeidet en særskilt bestemmelse i områdeplanen for å unngå silhuettvirkning i byggeområdene B201, B301 og B401:

*Ved detaljregulering av områdene B201-401 skal bebyggelse plasseres slik at en unngår silhuett. Det skal framlegges snitt og illustrasjoner av planlagt bebyggelse og terreng, slik at en kan vurdere nær- og fjernvirkningen av planlagt bebyggelse.*

I planbeskrivelsen til områdeplanen blir det vist til at eksponeringshensyn, byggehøyder og bebyggelsens plassering i terrenget skal gis avgjørende vekt ved fordeling av boligtyper og løsninger i videre detaljregulering. Plan og bygg viser til at dette må følges opp i denne planprosessen, samt at en sikrer gode overganger til nabobebyggelsen. Det må legges stor vekt på bevaring av eksisterende terreng og vegetasjon ved opparbeiding av området, slik at en begrenser silhuettvirkningen av bebyggelsen fra sjøen.

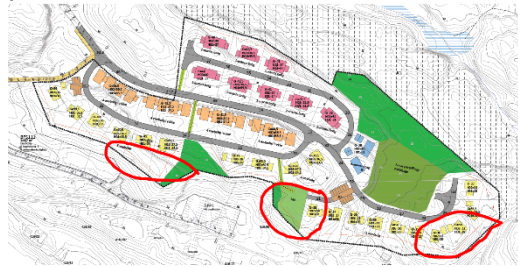
Det er vanskelig å si noe konkret om maksimal størrelse og plassering av boligene på nåværende tidspunkt. Det vises imidlertid til at områdeplanen ble endret for visse delfelt etter offentlig ettersyn - både med tanke på med tanke på etasjeantall, reduksjon i antall boenheter og plassering/samling av boliger. Etasjeantall ble endret for felt BKS105, BFS106, BFS107 og BKS108 – feltene som ligger høyest og dermed mest synlig fra sjøen. Her ble det satt ramme på en etasje, for å redusere silhuettvirkningen. I tillegg ble tomtegrenser justert, slik at boligene ble samlet i grupper på 2 og 2 boliger, samt at felt BKS105 og BKS108 ble redusert fra 5 boenheter til 3 boenheter.

Boligene i området har varierende takform, med det er i hovedsak gitt bestemmelser om flate tak i områdereguleringssplanen for Øygardsheia nord. De fleste eksisterende boligene og hyttene nærmest sjøen har imidlertid saltak. Planområdet ligger nært og synlig fra sjøen. Plan og bygg stiller spørsmål ved om det er et bevisst ønske om flatt tak i området som nå skal detaljreguleres, eller om en skal vurdere

om nye boliger bør ha saltak - for å harmonere bedre med eksisterende eldre bebyggelse. Dette bør også ses i sammenheng med justeringen til redusert etasjehøyde i feltene nevnt tidligere (gir rom for en etasje med nyttbart loft). I tidligere landskapsanalyse vises det også til bebyggelse med saltak og oppbrutte bygningsvolumer som gode eksempler på hvordan hus og terreng kan samspille.

- Forslagsstiller er åpen for å se på saltak, eller en kombinasjon av takform i videre planprosess.

Plan og bygg mener videre at en bør trekke mest mulig av bebyggelsen vekk fra fremtredende koller/høyder i området, og ivareta disse som grønnstruktur (friområde) i plan. Det er primært tre koller som bør sikres bevart.



Med bakgrunn i dette bør det jobbes videre med konseptskissen og plassere bebyggelse, velge bebyggelsestype og høyder etter dette.

Utforming og utnyttelse vurderes ved mottak av konseptskisse, før levering av planforslag. Hovedfokuset til Plan og bygg ligger på å sikre god terrengtilpassing og redusert siluettvirkning.

### **Parsellhage**

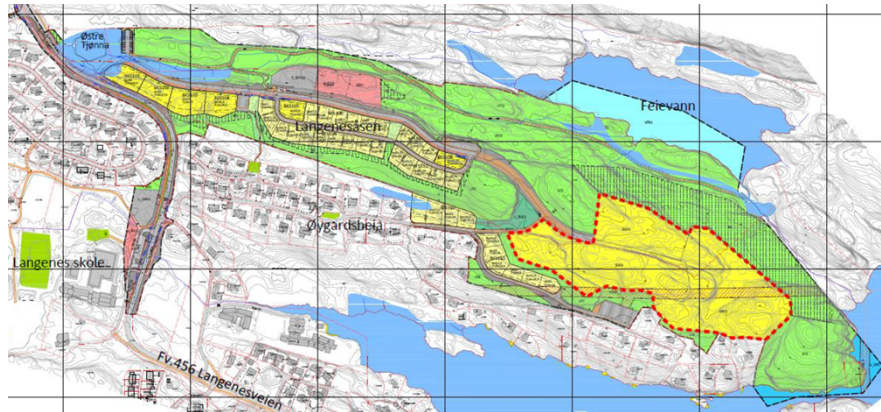
Det er foreslått å tilrettelegge for privat parsellhage/frukthage på et større areal. Forslagsstiller har opplyst at å tilrettelegge arealet for bebyggelse vil kreve oppfylling av store mengder masser. Dette arbeidet er allerede påbegynt. Plan og bygg og Parkvesenet stiller spørsmål ved om dette er riktig arealbruk når en omdisponerer skogkledde og sjønære arealer, og ønsker at arealet heller skal prioriteres for boligbebyggelse. En er i utgangspunktet positive til større områder med grønnstruktur i nye planområder, men ved å legge til rette for boliger på dette arealet vil en kunne frigjøre andre høyereliggende knauser som nå er foreslått med bebyggelse.

### **Planområdet**

Planområdet er på ca. 49 daa og ligger ved Langenes i Søgne. Det nye boligområdet blir liggende i forlengelsen av tilstøtende boligområde, som nå er under etablering. Foreslått planområde berører følgende gårds- og bruksnummer; Gnr./bnr. 416/2 og 417/3. I tillegg ligger adkomstveien inn til området på gnr./bnr. 417/306.

Sør for planområdet ligger eksisterende hyttefelt. Mot vest ligger eksisterende boligområder, samt at Langenes skole og Langenes arbeidskirke ligger sørvest for dette igjen. Mot nord er det i hovedsak tilstøtende skogsområder.

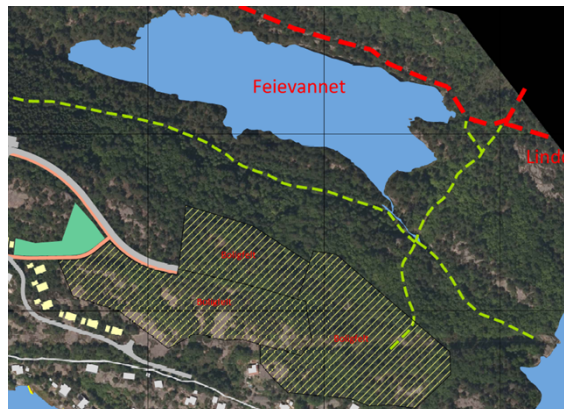
Figuren under viser forslag til planavgrensning (rød stippet linje).



## **Grønnstruktur og lekeplasser**

### Turveier/stier

Nord for planområdet er det store og attraktive skogsområder med et turvegnett som er mye brukt hele året. Det bør legges til rette for påkobling på regulert turvei i nord, som har feltkode GTD1, samt vurdere mulighet for adkomst til sjø (f.eks. til bukt i syd innenfor areal LF3). Grøntkorridor/turvei må gis hensiktsmessig arealformål og sikres opparbeidet med rekkefølgekrav. Det vises til oversiktsplan for turløypenett i figur under.



- Forslagstiller undersøker mulighetene for å kunne koble seg på areal ved sjøen

### Areal til lek

I områdeplan for Øygardsheia nord er det regulert 3 stk. offentlige lekeplasser; to sandlekeplasser og en kvartalslekeplass. Alle har nærhet til tilstøtende rekreasjonsområde. I denne planprosessen videreføres rekkefølgekrav knyttet til opparbeiding av kvartalslekeplassen.

Delfeltene med krav om detaljregulering skal løse krav til sandlekeplasser internt i området. Parkvesenet viser til krav i kommuneplanens arealdel - arealkrav (250 m<sup>2</sup>) og maksavstand (100 meter) tilsier krav til 2 plasser, men i forslag til nye kommuneplanbestemmelser anses det som tilstrekkelig med 1 plass dersom denne er sentralt plassert og har tilstrekkelig størrelse til å løse funksjonene. Det foreslås en samlet sandlekeplass på 500 m<sup>2</sup> sentralt i planområdet – slik at denne får tilknytning til eksisterende grønnstruktur, og med etablering

av sti/turløype fra lekeplass og ut i grønnstrukturen nord for planområdet. Innlemming av natur på lekeplassen (bevaring av elementer av eksisterende vegetasjon/terreng) er også sentralt. Sandlekeplass skal reguleres til offentlig grønnstruktur, friområde.

Offentlig grønnstruktur skal planlegges i henhold til gjeldende kommunal normal for utomhusanlegg.

#### Naturmangfold

Det foreligger enkel naturmangfoldkartlegging fra 2017. Denne er ikke gjennomført etter såkalt anerkjent metodikk. Det bør foretas ny kartlegging basert på Miljødirektoratets instruks.

### **Kommunaltekniske anlegg**

Ingeniørvesenet har følgende tilbakemeldinger:

- Brannvannskapasitet må vurderes og omsøkes. Søknaden sendes til VA-avdelingen v/ Mustafa Dumpor for kapasitetsberegning.
- Overordnet VA-plan og overvannsrapport skal sendes inn sammen med planforslaget. Kommunale normaler gjelder. Påkobling på hovedledning inn til området. En må belyse behovet for kloakkpumpestasjon. Det er mulige kapasitetsproblemer på avløp i området, så en må ha dialog med kommunen om dette i videre planprosess. Det vil kunne komme krav om bidrag dersom ledningsnett må utbedres som følge av økt utbygning/belasting på eksisterende ledningsnett.

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.

### **Overvannshåndtering/ blågrønne løsninger**

Det er viktig å ha fokus på overvannshåndtering. Overvann skal primært håndteres som åpne løsninger, jf. kommunens [overvannsveileder](#). Det må utarbeides en overvannsrapport som viser håndtering av overvann (flomveier) frem til resipient/vann/sjø.

Bebyggelse og utearealer skal utformes med blågrønne løsninger som bidrar til fordrøyning av overflatevann.

### **Vannmiljø/ vannforekomst**

#### Konsekvenser for vannmiljø og forholdet til vannforskriften § 12

Det må gjøres rede for hvordan overvann håndteres i anleggs- og driftsfase. Erfaringer fra tilsvarende utbyggingsområder tilsier at det må lages løsninger for å unngå utlekking av fine og grove partikler til terreng og sjø. Vannkvalitet må ikke forringes. Dette er spesielt viktig med tanke på nærliggende

Ålegressregistreringer og mulig sjørrretførende bekk. Løsningen må også vise at det ikke medfører erosjon på terreng. Forholdet til vannforskriften § 12 på vurderes og utredes/omtales. Det er påregnelig med avbøtende tiltak i anleggsfasen for å hindre forurensning av tilliggende vassdrag.

### **Mulige/sannsynlige rekkefølgekrav**

Følgende rekkefølgekrav videreføres fra overordnet områdeplan:

- Opparbeiding av kvartalslekeplass o\_BLK3
- Opparbeiding av gang- og sykkelveg o\_SGS5

Det er også aktuelt å stille rekkefølgekrav til:

- Overvannstiltak – pga avrenning til ålegressenger i sjøen og nærliggende bekk (mulig sjørrretførende).
- Påkobling på eksisterende stinett nord for planområdet, adkomst til sjø, samt opparbeiding av eventuell annen offentlig grønnstruktur internt i området.

### **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**

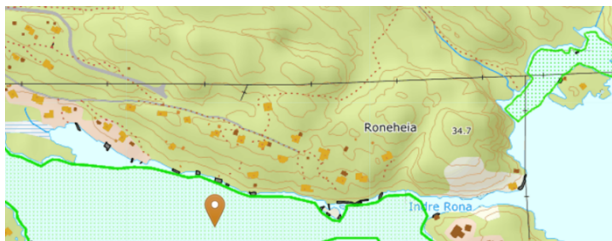
Det legges ikke opp til felles behandling av plan- og byggesak etter plan- og bygningsloven 12-15.

### **Skole og barnehage**

Nærskolen er Langenes skole (barneskole). Det er god skolekapasitet på Langenes og Tangvall. Det er nok barnehagekapasitet om en ser på Søgne som helhet, men det er manglende kapasitet i Langenes nærområde. Det er noe kapasitet på Vågsbygdsida, og det kan trolig bli aktuelt for folk i Langenesområdet med et tilbud der.

### **Kunnskapsgrunnlag**

- Kulturminneregistrering:  
Det foreligger ingen registrerte kulturminner innenfor planområdet. Befaring utført i av Agder fylkeskommune i forbindelse med områdeplanen for Øygardsheia nord.
- Naturmangfold:  
Området ble kartlagt i 2017 og det ble ikke gjort funn av naturtyper av regional eller nasjonal verdi, eller registrert sjeldne eller truede arter innenfor planområdet. Utenfor planområdet er bekken mellom Feievann og Indre Kilen trolig sjørrretførende.
- Økologiske grunnkart:  
Registrert marin naturtype – Ålegrassamfunn i nærliggende sjøarealer.



- [Flom-/ rasfare \(NVE kartveileder, NVE atlas, kvikkleirerapport for Kristiansand og kommuneplanen\)](#): Planområdet ligger delvis under marin grense, i aktsomhetssone for kvikkleire. Planområdet består imidlertid i hovedsak av bart fjell med stedvis tynt humus- /torvdekke.

### **Kart**

Nyeste grunnkart for området må brukes.

### **Eiendomsforhold**

Foreslått planområde berører følgende gårds- og bruksnummer; Gnr./bnr. 416/2 og 417/3. I tillegg ligger adkomstveien inn til området på gnr./bnr. 417/306. Forslagsstiller er kun formell eier av sistnevnte gårds- og bruksnummer, men har utbyggingsrett på overnevnt areal.

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**

Det må etableres nye veinavn. Det kan bli behov for omadressering av eksisterende vegsystem også inn til planområdet, så veinavn vil måtte avgjøres i dialog med Plan og bygg. Regulant kan komme med forslag til veinavn, og oppfordres til å ta kontakt med historielag, velforeninger etc. slik at evt. lokale stedsnavn kan vurderes.

### **Boligprogram og utbyggingsavtale**

Området inngår i boligprogrammet, under områderegulering for Øygardsheia nord.

Det er inngått utbyggingsavtale i tilknytning til områdeplanen og det skal utarbeides et tillegg for denne detaljreguleringsprosessen. Tillegg til utbyggingsavtalen varsles ved oppstart, men skal være en parallell prosess med reguleringsplanen ved at tillegget må høres og vedtas.

Som del av nytt tillegg til avtalen, vil det kunne komme krav om utbedringstiltak tilknyttet eksisterende ledningsnett (VA) dersom det må utbedres som følge av økt utbygning/belasting.

### **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) som viser planlagt bebyggelse i sammenheng med omkringliggende terreng, slik at en kan vurdere nær- og fjernvirkningen av planlagt bebyggelse. Spesielt fokus på synlighet fra sjøen (ulike vinkler).

### **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, samt areal frem til og med Feievann og sjøen.

### **Særskilte utredninger**

Det er utført en rekke utredninger i området i forbindelse med områdeplan for Øygardsheia nord. Dette gjelder kartlegging av biologisk mangfold, arkeologisk registrering, støyrappport og landskapsanalyse. Plan og bygg anser de fleste av disse forholdene som tilstrekkelig utredet. I tillegg kreves:

- Landskapsanalyse  
Tidligere analyse er knyttet til områdene som ble detaljregulert i områdeplanen. Det må utarbeides ny landskapsanalyse med fokus på nytt planområde.
- Utredning av konsekvenser for vannmiljø og forholdet til vannressurslovens § 12.
- Utredning av naturmangfold etter Miljødirektoratets gjeldende instruks.

### **Konsekvensutredning**

Planinitiativet er vurdert opp mot forskrift om konsekvensutredning §§ 6 og 8. Initiativet er i tråd med overordnet planverk og vurderes å ikke få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn.

Planarbeidet utløser ikke krav om konsekvensutredning.

### **Samarbeid og medvirkning**

Ut over den lovbestemte høringen anbefaler plan og bygg at tiltakshaver tidlig etablerer kontakt med lokalbefolkningen, velforening, hytteforening og turforening - og informerer aktivt om planarbeidet. God informasjon gir større forståelse og forutsigbarhet.

Aktuelt:

- Informasjonsmøte med berørte naboer, velforening og hytteforening
- Medvirkningsopplegg med elevrådet på Langenes skole

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 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. 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 er behov for utredninger.

### **Fremdrift**

Forventet fremdriftsplan ble ikke drøftet i møtet.

Det ble opplyst om følgende, men ikke inngått avtale om:

*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.*

- Forslagsstiller og konsulent ønsker en gjensidig og god plandialog med Kristiansand kommune gjennom de ulike fasene i detaljreguleringen, og tett oppfølging inn mot tidsfrister for de enkelte politiske behandlingene.

### **Konklusjon**

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

Planarbeidet utløser ikke krav om konsekvensutredning.

Ariane Bekk Norstad, 14.04.2023

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

#### ***Kommuneplanens samfunnsdel og overordnet arealstrategi 2020 – 2030***

Tre satsingsområder:

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

#### ***Kommuneplanens arealdel for Søgne 2018 – 2030***

Formål: Bebyggelse og anlegg, underformål fremtidig boligbebyggelse.

#### ***Forslag til kommuneplanens arealdel 2023-2034***

Formål: To alternativer sendt på høring (område A21) - Bebyggelse og anlegg, og landbruk, natur- og friluftsliv (LNF). Etter vedtak i Formannskapet 15.03.2023 SAK 33/23 er det besluttet å gå videre med regulering i henhold til gjeldende reguleringsplan/kommuneplans arealdel – med formål bebyggelse og anlegg, underformål boligbebyggelse.

- Berører følgende temakart: Grønnstruktur og aktsomhetskart for kvikkleire (Deler av området ligger under marin grense)

#### ***Områderegulering for Øygardsheia nord***

Formål: Boligformål

Bestemmelser: I henhold til gjeldende bestemmelser er det knyttet detaljreguleringskrav til delfelt B201, B301 og B401. For delfeltene åpnes det opp for konsentrert småhusbebyggelse, med en ramme på henholdsvis 40 boenheter i B201, 15 boenheter i B301 og 25 boenheter i B401. Videre stilles det rekkefølgekrav til etablering av gang- og sykkelveg, samt kvartalslekeplass i forbindelse med utbygging av delfeltene.

Ny reguleringsplan vil gjelde foran deler av denne områdereguleringsplanen.

#### ***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**

Formannskapet 15.03.2023 SAK 33/23: Detaljregulering, Langenesåsen - Avklaring av regulerings spørsmål

**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

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 oppstartsvarselet.

Adresseliste må bestilles fra plan og bygg v/ saksbehandler.

Oppstartsvarsel sendes til [post.byutvikling@kristiansand.kommune.no](mailto: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](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)

Arbeidet med kommunens nye mal for planbestemmelser er i slutfasen 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. 984 046 278

REPSTAD EIENDOM AS

Postboks 983

4682 SØGNE