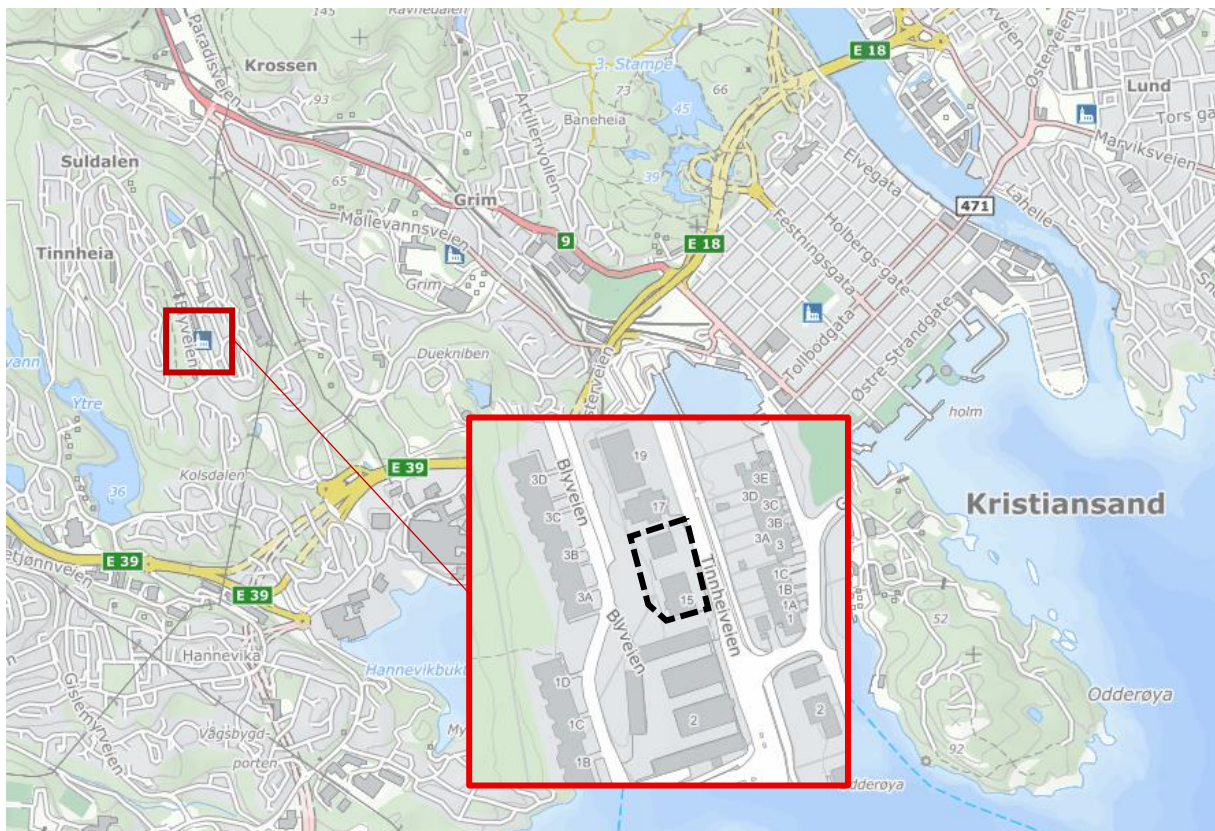


Kristiansand kommune

Kristiansand, 6. september 2022

**PLANINITIATIV Tinnheiveien 15 gnr./bnr. 151/2169 – Kristiansand kommune**

På vegne av grunneier ønsker Planfolket AS å starte opp en detaljregulering for Tinnheiveien 15. Planinitiativet er utarbeidet etter plan- og bygningslovens § 12-8 første ledd andre punktum. Den aktuelle eiendommen ligger på Tinnheia, vest for Kristiansand sentrum.



Figur 1 Planområdet beliggenhet.

## Bakgrunn

Fredag 6. mai 2022 ble det avholdt et førstekontaktsmøte mellom forslagsstiller, plankonsulent og Kristiansand kommune. I møte ble utarbeidet konsept diskutert, som i forkant av møtet var tilsendt Kristiansand kommune. Plan og bygg informerer om at det pågår et mulighetsstudie for Tinnheia. Funnene og det videre arbeidet med mulighetsstudiet skal brukes videre i planleggingsarbeidet for Tinnheia. Kommunen ønsker at det skal igangsettes en områderegulering av Tinnheia etter ny kommuneplan er vedtatt, og at forslag om detaljregulering avventer til dette er gjennomført.

Vi er av den oppfatning at foreslått konsept er i tråd med fremtidige føringer, funn gjort i mulighetsstudiet og at dette vil være en positiv retning for utviklingen av Tinnheia som bydel.

Under kommunens presentasjon av mulighetsstudiet var det misnøye blant fremmøtte om at planprosesser, da spesielt det å vente på en områdeplan «før det skjer ting» tar for lang tid. Vi forstår innbyggernes frustrasjon over at kompliserte planprosesser tar tid, og ønsker med dette å igangsette et privat detaljreguleringsplanforslag, som vil gi resultater i form av moderne rekkehusbebyggelse, tilrettelagt for eksempelvis barnefamilier.

## Formålet med planen

Formålet med planen er å legge til rette for boligbebyggelse i form av fem rekkehus med tilhørende carport/integrert garsje tilknyttet boligene samt felles avkjøring fra Tinnheiveien.

## Planområdet

Planområdet ligger imellom Skogen borettslag i Blyveien og Tinnheiveien, som er hovedtraseen igjennom Tinnheia. I nord grenser eiendommen til Tinnheiveien 17, som er bebygget med en laftet kirke og menighetshus. I sør grenser eiendommen til garasjeanleggene til Skogen borettslag, som nylig er regulert til blokkbebyggelse.



### Dagens situasjon

Eiendommen ligger sentralt på Tinnheia, og er i dag omtalt som «Taxi-tomta». Eiendommen består av for det meste harde overflater, et større langsgående bygg og tilhørende frittstående garasje med 3 porter. Plassen foran og rundt byggene er asfaltert og atkomsten er direkte fra Tinnheiveien. Eiendommen grenser mot Skogen borettslag mot vest og ligger overfor boligområdet Gullveien mot øst.

Bebyggelsen ble tidligere brukt som drosjesentral, og ble for noen år tilbake solgt. Drosjesentralen ble da lagt ned. I ettertid av dette har det vært påbegynt planarbeid for å etablere moské på eiendommen, med dette planarbeidet ble stoppet, da tiltakshaver fant en annen eiendom, med et mindre konfliktbilde. Nåværende grunneiere har hatt eiendommen i et drøyt år. Lokalene har i den tid vært tomme og ikke i bruk.



Figur 2 Dagens situasjon.



*Figur 3 Eiendommen ligger til venstre med avkjøring fra Tinnheiveien.*

### Planlagt tiltak

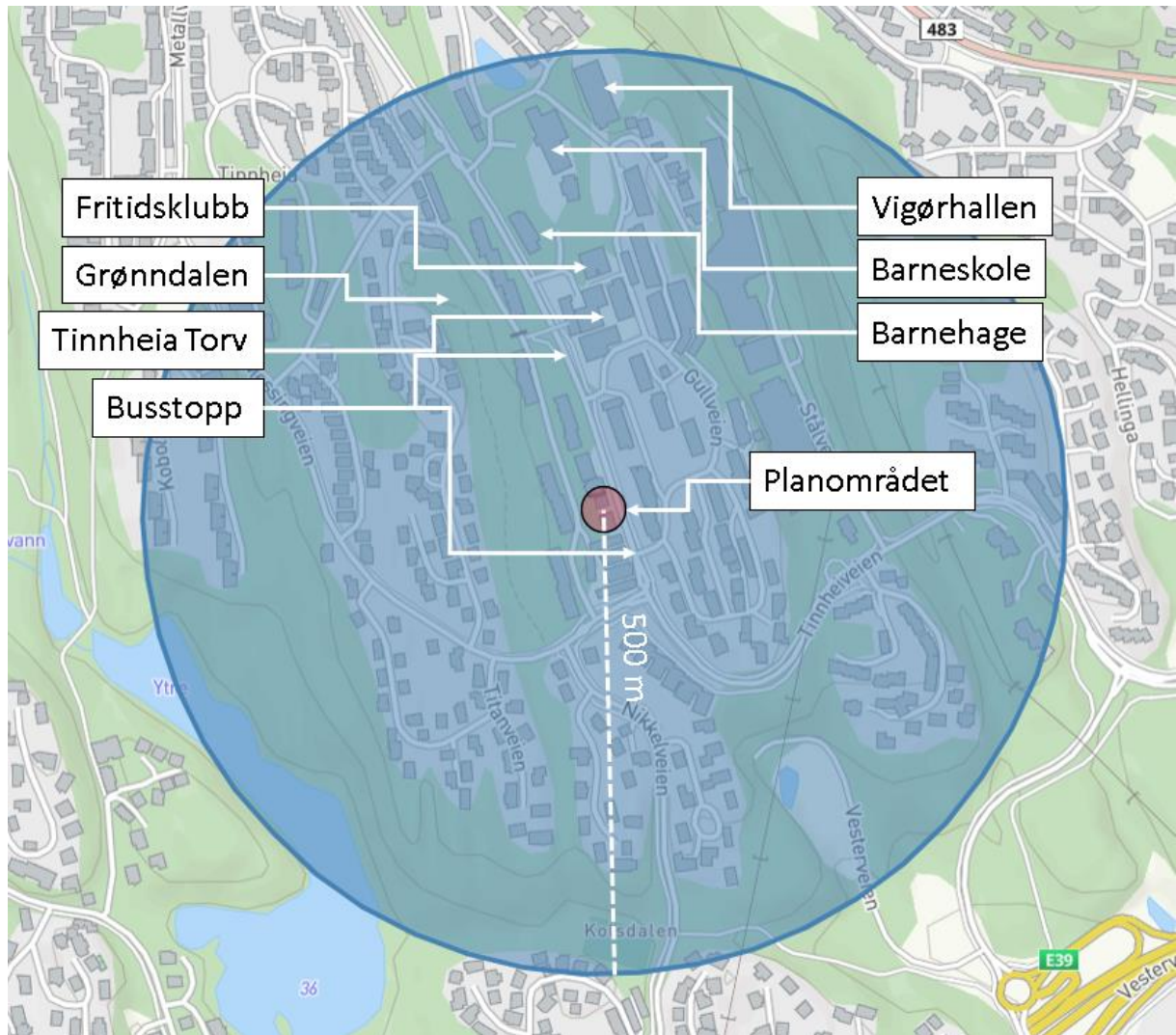
Det planlegges oppføring av rekkehus med avkjøring fra Tinnheiveien og inn på felles gatetun foran boligene. Parkering tenkes løses på som garasje/carport integrert i bygningskroppen. Hver boenhet vil ha privat uteareal mot vest, samt balkong og/eller takterrasse. Under vises bebyggelse med en delvis inntrukket fjerde etasje, med flatt tak og takterrasse på deler av boligen. Solforhold, påvirkning på naboer, samt takvinkel og tilpassing til eksisterende bebyggelse vil belyses godt i planarbeidet





### **Funksjonell og miljømessig kvalitet**

Som vist i illustrasjonen under, er det innenfor 500 meter rikelig med tilbud og tjenester. Vi finner skole, barnehage, fritidsklubb, butikk, frisør, rekreasjonsområder med mer innenfor gåavstand. I tillegg finnes det trygg skolevei (og vei til barnehage) uten kryssing av Tinnheiveien. En moderne rekkehusbebyggelse i dette området vil også styrke det urbane kvaliteten på Tinnheia, samt gi en mer arealeffektiv utnyttelse av en eiendom nær bydelscenteret og høyfrekvent kollektivtilbud. En reduksjon i ikke-permeable flater, slik tiltaket legger opp til, vil også bidra til en forgrønning av områdets karakter, samt bidra til bedre forhold for biologisk mangfold og overvannshåndtering.



### Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser

Dette området ligger tett på Tinnheia torv, Skogen borettslag og Gullveien med sine rekkehus. Det er viktig at bebyggelsen komplimenterer eksisterende bebyggelse mot Gullveien på en god måte, samtidig som det gjenspeiler den urbanitet som vi mener man bør ha så nærme Tinnheia torv. Ettersom man har Skogen borettslag med sine tre etasjer på den ene siden, og Gullveien som ligger noe høyere i terrenget med sine to etasjer, så vil planlagt bebyggelse harmonere godt inn i landskapet. I tillegg vil noe av asfalten og de harde flatene på eiendommen erstattes med grønne uteoppholdsarealer, som betyr at området vil fremstå som grønnere og en forbedring sammenlignet med dagens situasjon.

### Klima og energi

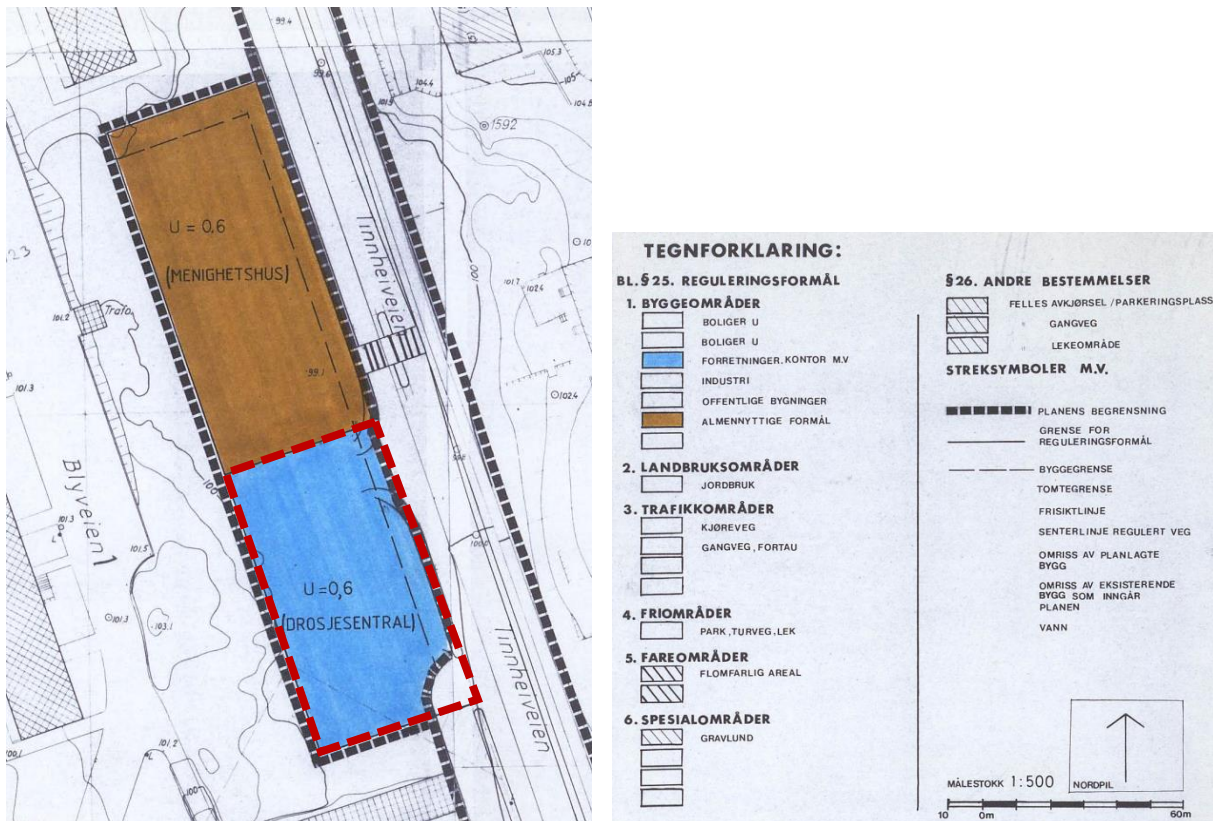
Boligene vil oppføres i moderne standard og gjeldende tekniske krav, som i utgangspunktet er veldig energieffektivt. Så vil det i planarbeidet vurderes om solceller, varmfangere eller lignende kan bidra til at boligene produserer mer strøm enn de forbruker.

### Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

Det pågående mulighetsstudie på Tinnheia, i regi av Kristiansand kommune, spiller en sentral rolle i planarbeidet. Det foreligger mye forarbeid og kunnskap hentet fra omfattende medvirkningsprosesser, spørreundersøkelser og analyser av området. Mulighetsstudiet har hatt som formål å se på kvalitetene og potensialet som finnes med henblikk på å videreutvikle bydelen.

### Planstatus

Eiendommen er regulert og er en del av en reguleringsplan vedtatt 29.08.1985 - TINNHEIVEIEN 17, ENDR. REG. Arealformålet er i dag *forretning/kontor*.



Figur 4 Planstatus.

I gjeldende kommuneplanen er området avsatt til bebyggelse og anlegg. Dette videreføres i forslag til kommuneplanens arealdel, som nært forestående skal behandles av byens politikere. En etablering av boliger på denne eiendommen vil være i tråd med kommuneplanens arealdel, men man må endre formål fra gjeldene reguleringsplan.



### Utredningsbehov

Planprosessen følger kommunens retningslinjer, og temaer som vil vurderes utredet er trafikkstøy og håndtering av overvann. I tillegg skal påvirkning på sol- og skyggeforhold for naboer særlig belyses.

### Medvirkning

29. august 2022 ble det avholdt et uformelt informasjonsmøte for de nærmeste naboene i Gullveien 1 – 3. Leder av Tinnheia velforening deltok også. Hensikten med møtet var å gjøre utbygger og plankonsulent kjent for naboer, samt informere om den formelle planprosessen vi ønsker å sette i gang. Her ble foreløpige skisser av planlagt bebyggelse vist, og det ble snakket løst om utvikling av tomte og Tinnheia generelt. Vi sitter igjen med et inntrykk av at naboer ikke er imot utvikling, men at sol- og skyggeforhold må ivaretas i den videre planprosessen.

Videre medvirkning i planprosessen vil omtales i medvirkningsplan, men oppsummert så vil det arrangeres medvirkning for barn og unge, informasjonsmøte for berørte parter, samt brev og avisannonse som informerer om planarbeidet. Funn fra mulighetsstudiet på Tinnheia vil også ligge som grunnlag for det videre planarbeidet.

### Vurdering av krav om konsekvensutredning

Arealformålet i kommuneplan for Kristiansand er bebyggelse og anlegg for de områder som ønskes fortettes, boligbebyggelse er et av underformålene for formålet. Tiltaket er derfor i tråd med gjeldene overordnet plan.

*Vurdering opp mot forskrift om konsekvensutredning etter §6:*

- a) Ikke aktuell da §6a gjelder regionale planer, kommuneplaner og områdeplaner.
- b) Det er ingen av de foreslåtte grep i planen som vurderes å falle inn under § 6b vedlegg I. Det er vedlegg I som stiller kravet når det utløses krav om konsekvensutredning. Arealformålet i kommuneplan for Kristiansand er bebyggelse og anlegg for de områder som ønskes fortettes, boligbebyggelse er et av underformålene for formålet. Tiltaket er derfor i samsvar med gjeldende overordnet plan.
- c) Ikke aktuell da planen behandles etter plan- og bygningsloven.

*Vurdering opp mot forskrift om konsekvensutredning etter §8:*

For å utløse krav om konsekvensutredning etter §8 må tiltaket innebære vesentlige virkninger for miljø og samfunn. Denne planen vurderes å ikke utløse vesentlige virkninger for miljø og samfunn.

- a) Ikke aktuell da tiltaket ikke er oppført i vedlegg II.
- b) Ikke aktuell da tiltaket behandles etter plan og bygningsloven.

**Avslutningsvis**

Tiltaket vil, slik vi ser det være med på å utvikle Tinnheia som en god bydel å bo i. Det vil gi moderne rekkehus i en bydel, der brorparten av rekkehusene er fra tidlig 70-tallet. Det vil også bidra til en arealeffektiv utnyttelse av en eiendom nær Tinnheia torv, og således bidra til et bedre kundegrunnlag for bydelens næringer.

Vi ber med dette om en dato for presentasjon i samarbeidsgruppa, et oppstartsmøte med kommunen, og at kommunen kommer med forslag til møtedato/tidspunkt.

Med vennlig hilsen

**Endre Fennefoss Balchen**

*Daglig leder / by- og regionalplanlegger*

*PLANFOLKET AS*