



Kristiansand  
kommune

Innledende planbeskrivelse ved igangsetting av planarbeid

# Oppheving av eldre reguleringsplaner hvor kommuneplanen gjelder foran

Datert 03.09.2024





## Innhold

1. Sammendrag .....	3
2. Bakgrunn .....	3
2.1 Bakgrunn for planarbeidet .....	3
2.2 Hensikten med planarbeidet .....	3
3. Plansituasjonen i dag .....	3
4. Planstatus og rammebetingelser .....	4
5. Beskrivelse av planforslaget.....	4
6. Planprosess og medvirkning.....	4
7. Konsekvensutredning .....	5
8. Virkninger og konsekvenser av planforslaget.....	5
8.1 Overordnede planer .....	5
9. Avsluttende kommentar .....	5



## 1. Sammendrag

Plan- og bygg i Kristiansand kommune foreslår å oppheve 8 eldre reguleringsplaner hvor gjeldende kommuneplan går foran. At kommuneplanen går foran vil si at ved behandling/avklaring etter plan – og bygningsloven skal kommuneplanens bestemmelser anvendes. De 8 aktuelle planene er foreslått opphevet fordi de i hovedsak helt eller delvis ikke er blitt utbygget slik som regulert situasjon og som ikke lenger er aktuelle å realisere. Noen planer foreslås opphevet fordi de er svært fragmentert, og dermed ikke egner seg som styringsverktøy lengre.

Det å oppheve reguleringsplanene vil forenkle plangrunnlaget i byggesaksbehandling for søknad om nye tiltak, og rydde planregisteret for utdaterte reguleringsplaner. Byggesaker kan behandles etter overordnet plan, eller gjennomgå ny regulering.

## 2. Bakgrunn

### 2.1 Bakgrunn for planarbeidet

Bakgrunnen for planarbeidet er bl.a. bestemmelsen i kommuneplanens arealdel, vedtatt 28.02.2024, § 1 – 5 ledd som sier at kommuneplanens arealdel skal gjelde foran angitte reguleringsplaner. Oppheving av eldre reguleringsplaner har også sammenheng med en del av oppryddingen i kommunens planregister og plangrunnlag.

Plan- og bygg er ansvarlig for at kommunens reguleringsplaner skal fungere som effektive styringsverktøy. Kristiansand kommune har flere reguleringsplaner som ikke lenger er egnet til plangrunnlag på eiendommene.

### 2.2 Hensikten med planarbeidet

Hensikten med å oppheve eldre reguleringsplaner er å oppheve/fjerne planer som ikke lenger egner seg som styringsverktøy i byggesaksbehandling. Bakgrunnen for arbeidet er å forenkle byggesaksbehandlingen og rydde i planregisteret. Det å oppheve eldre reguleringsplaner skal bidra til å sikre forståelig planinformasjon og et godt plangrunnlag for eiendommene.

Det at regulert situasjon ikke samsvarer med utbygget situasjon kan føre til mange dispensasjonssaker ved søknad om nye tiltak. Det å få opphevet eldre reguleringsplaner er i tillegg et nødvendig arbeid for å legge til rette for digitalisering av plan- og byggesaksprosessen.

## 3. Plansituasjonen i dag

Planene som er foreslått opphevet er etter eldre planlov, og planene er utdatert i form og innhold.

I dette planarbeidet har vi vurdert planer vedtatt før plan- og bygningslov av 1985. Vi foreslår å



oppeve planer som i hovedsak helt eller delvis ikke er blitt utbygget slik som regulert situasjon og planer som ikke lenger er aktuelle å realisere. I tillegg har vi tatt med planer som er svært fragmentert, og dermed ikke egner seg som styringsverktøy lengre. Ved å oppeve en eldre reguleringsplan som ikke lenger er aktuell eller egner seg som styringsverktøy kan plangrunnlaget i byggesaksbehandlingen forenkles ved at reguleringsplanen oppeves og fjernes fra plangrunnlaget, og byggesaker kan behandles etter overordnede planer. På den måten trenger ikke kommunen eller grunneier å forholde seg til reguleringsplaner som ikke samsvarer med eksisterende situasjon.

Områdene for planene anses i dag som ferdig utbygget.

Det er utarbeidet *evalueringsskjema* for reguleringsplanene som er foreslått oppevet, hvor planene blir beskrevet mer utfyllende.

## 4. Planstatus og rammebetingelser

En reguleringsplan er et juridisk dokument (plankart og bestemmelser) som bestemmer den fremtidige bruken av arealet. En reguleringsplan gjelder til den blir erstattet i sin helhet eller oppevet. Kommunen og grunneiere må dermed forholde seg til det som er regulert så lenge reguleringsplanen er gjeldende.

Imidlertid kan ny arealdel til kommuneplanen sette rettsvirkningene av reguleringsplanen helt eller delvis til side. Reguleringsplanene vi foreslår oppevet er av eldre dato hvor de fleste nye tiltak utløser krav om å utarbeide ny reguleringsplan, ref. § 2 i kommuneplanens arealdel 2024. Mindre tiltak kan få unntak fra plankravet ved å oppfylle en rekke kriterier eller søke om dispensasjon fra plankravet. Premissene for eventuelle nye tiltak blir ivaretatt i kommuneplanens arealdel. Etter vedtatt oppeving av reguleringsplanene kan søknad om nye tiltak behandles etter overordnet plan eller gjennomgå ny regulering.

## 5. Beskrivelse av planforslaget

Planforslaget foreslår å oppeve 8 eldre reguleringsplaner. Det er ikke planlagt ny regulering i dette planarbeidet. For mer utfyllende informasjon om planene se vedlegg evalueringsskjema.

Forslaget om å oppeve eksisterende reguleringsplaner vil påvirke plangrunnlaget i søknader om nye tiltak innenfor planområdet. Planforslaget medfører at reguleringsplanene får status som «oppevet» i planregisteret og fjernes som plangrunnlag på eiendommene etter et eventuelt vedtak om oppeving.

## 6. Planprosess og medvirkning

Oppeving av reguleringsplan krever samme prosess som oppstart av ny plan; oppstart, offentlig



ettersyn og vedtak av bystyret. Berørte parter vil bli varslet og informert i de ulike fasene i prosessen. Planene blir sendt samlet til høring til berørte parter.

## 7. Konsekvensutredning

Plan- og bygg vurderer at det ikke er krav om konsekvensutredning etter PBL. § 4-2 andre ledd for oppheving av de 8 reguleringsplanene. Det vurderes at ingen av opphevingene vil få vesentlig virkning for natur, miljø eller samfunn.

## 8. Virkninger og konsekvenser av planforslaget

Det å oppheve de eldre reguleringsplanene innebærer at planene som er foreslått opphevet mister sin rettsvirkning og fjernes som plangrunnlag. Området vil som en konsekvens av opphevingen bli uregulert. For den som eier eiendom innenfor disse områdene vil et vedtak om oppheving bety at det er kommuneplanens arealdel (KPA) 2024 som vil være plangrunnlag for saksbehandling på den enkelte eiendom, inntil eventuelt nye arealplaner er utarbeidet.

Eksisterende byggetiltak som allerede er godkjent blir ikke påvirket av oppheving av de eldre planene. Endret bruk og nye byggetiltak må søkes i tråd med overordnede planer eller gjennomgå ny regulering for området.

### 8.1 Overordnede planer

Det er i hovedsak premissene i overordnede planer som danner grunnlag for videreutvikling av planområdene. Saker kan behandles etter overordnede planer eller gjennomgå ny regulering.

Det er i dag et generelt plankrav for en rekke nye tiltak, jf. KPA § 2. Plankravet gjelder for alle områder som ikke har en reguleringsplan som er vedtatt med hjemmel i plan- og bygningsloven.

KPA åpner opp for at det kan gjøres noen unntak fra plankravet slik at det er mulig å få tillatelse til mindre byggetiltak etter unntakene beskrevet i KPA § 2 -2.

## 9. Avsluttende kommentar

Plan- og bygg anbefaler at de eldre reguleringsplanene oppheves. Dette vil bidra til å effektivere byggesakshandlingen, sikre et godt og forståelig plangrunnlag for eiendommene, samt gi en reduksjon i andel dispensasjonssøknader fra plan- og bygningsloven knyttet til reguleringsplanene.