



Kristiansand
kommune

adressater i henhold til liste

Vår ref.:
PLAN-23/00053-1
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
04.11.2024

Varsel om oppheving av eldre reguleringsplaner

Kristiansand kommune har startet arbeidet med å oppheve reguleringsplaner som vurderes å ha utspilt sin rolle. Kommunal- og distriktsdepartementet har vedtatt Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019-2023 som sier at kommunene ved planlegging etter plan- og bygningsloven må basere sine planer og beslutninger på et godt og oppdatert kunnskapsgrunnlag. Plan og – bygningsloven § 12- 4 siste ledd hjemler oppheving av lite aktuelle planer.

Kristiansand kommune har en del eldre reguleringsplaner som fortsatt er gjeldende, men som ikke er enkle å saksbehandle etter eller som er tilsidesatt av kommuneplanen. Det er ikke hensiktsmessig at disse eldre reguleringsplanene skal ha rettsvirkning, når bestemmelsene regnes som utdaterte og plankartet ikke stemmer med det som er bygd eller ikke lar seg digitalisere og innpasse i digitale kartløsninger. Flere av plankartene er håndtegnet og bestemmelsene har begreper og definisjoner som i dag ikke brukes.

I denne omgang er det 8 reguleringsplaner som vurderes aktuelle for oppheving. Disse planene er i ny kommuneplan listet opp der kommuneplanens arealdel gjelder foran reguleringsplanen. Som grunneier eller annen berørt part innenfor reguleringsplan som foreslås opphevet blir du herved varslet om oppstart av dette arbeidet, og inviteres til å komme med eventuelle forhåndsinnspill.

Sikker digital post
www.kristiansand.kommune.no/eDialog

E-postadresse
post.byutvikling@kristiansand.kommune.no

Postadresse
Postboks 4
4685 Nodeland

Besøksadresse
Rådhuskvarartalet,
Rådhusgata 18

Kommunalområde
Plan

**Saksbehandlers
telefonnummer:**
95997992

Telefon
38 07 50 00

Nettadresse
kristiansand.kommune.no

Org. nummer NO985713529



Oversiktskart over hvor planene er lokalisert, som foreslås opphevet

Følgende planer foreslås opphevet helt eller delvis:

Plan id 52 og 760 Reguleringsplan Voie og Brøvig

Plan id 167 Reguleringsplan Slettheia 4

Plan id 194 Reguleringsplan for gnr. 29 Haus

Plan id 281 Reguleringsplan for Dvergsnesveien

Plan id 318 Reguleringsplan for Høyfjellet2.

Plan id 360 Reguleringsplan for Bråvann

Plan id 1018201110 Reguleringsplan for Linnegrøvan

Se detaljer i vedlagt evalueringskjema.

Hva er en reguleringsplan?

En reguleringsplan er et juridisk dokument (plankart og bestemmelser) som i detalj bestemmer arealbruken i et område. Den avklarer hvilke arealer som kan bebygges og hvilke som ikke skal bebygges. For en bolig- eller næringseiendom kan det f.eks. være bestemmelser om byggegrenser (f.eks. mot tilstøtende veier), eiendomsgrenser, den totale utnyttelsen av en eiendom (utnyttelsesgrad, ofte uttrykt i BYA eller BRA), bygningers størrelse, høyde, takvinkel, takform og krav til utearealer på eiendommen.

Hvilke reguleringsplaner har vært vurdert opphevet?

I Kristiansand kommune har vi mange eldre reguleringsplaner som ikke lenger er aktuelle av ulike grunner.

- Planer som er helt eller delvis tilsidesatt av kommuneplanens arealdel
- De er erstattet av nyere reguleringsplaner. I Kristiansand kommune er normal prosedyre i forbindelse med behandling av nye reguleringsplaner å oppheve eldre underliggende reguleringsplaner. Dette ble ikke gjort tidligere og er årsaken til at denne prosessen må gjennomføres.
- Den tidligere regulerte arealbruken er ikke lenger i samsvar med ønsket eller faktisk bruk.
- Reguleringsplanen tilfredsstillter ikke kravene til teknisk innhold.
- Kristiansand kommune har sett på eldre reguleringsplaner, samt deler av reguleringsplaner som ligger igjen som ikke har noen relevans eller sammenheng med den situasjonen det er i.

Hva betyr dette for deg som grunneier eller fester innenfor en reguleringsplan som vurderes opphevet?

For de fleste grunneiere og festere som i dag berøres av en av de eldre reguleringsplanene, vil et eventuelt vedtak om oppheving ha liten praktisk betydning. For kommunen som plan- og bygningsmyndighet vil det imidlertid være av stor praktisk betydning, for eksempel når administrasjonen får inn mindre søknadspliktige tiltak til behandling rettet mot oppføring av garasjer, uthus eller plattinger. Hvis de eldre reguleringsplanene oppheves er det tilstrekkelig at administrasjonen behandler slike mindre søknadspliktige tiltak etter kommuneplanens arealdel - som utgjør et mer oppdatert og tidsriktig lovverk. Administrasjonen vil dermed ikke lenger være bundet av de utdaterte begrensningene i de eldre reguleringsplanene. I det store bildet vil dette arbeidet bidra til at behandling etter plan- og bygningsloven blir enklere og mer forståelig og forutsigbart både for innbyggerne og kommunen. Det vil også bidra til å gjøre reglene mer lik for alle på tvers av kommunen.

Nærmere om saksbehandlingen:

I henhold til PBL §12-14 stilles det samme krav til planprosess for oppheving av reguleringsplaner som det er for utarbeiding av ny plan. Det skal derfor varsles oppstart av planarbeid jfr. PBL § 12-8, og det skal gjennomføres en høringsrunde jf. PBL § 12-10 etter førstegangs politisk behandling. Planene som vurderes opphevet skal til slutt avgjøres i bystyret. I høringsperioden skal parter som anses å bli direkte berørt varsles med brev. I tillegg skal høringsforslaget annonseres i lokalavis og på kommunens hjemmeside. Arbeidet med oppheving av eldre reguleringsplaner vurderes ikke å medføre vesentlige virkninger for miljø og samfunn, og utløser dermed ikke krav om konsekvensutredning.

Hvis du ikke har noen formening i saken, trenger du ikke foreta deg noe. Kommunen vil gjennomgå alle forhåndsinspillene, og fra dette grunnlaget utarbeide et konkret forslag til hvilke planer som foreslås opphevet.

Forhåndsinspill kan rettes til plan og bygg, Kristiansand kommune: post@kristiansand.kommune.no, innen 30.11.2024. Vennligst merk innspillet med kommunens referansenummer.

På vår hjemmeside www.kristiansand.kommune.no/plan-personopplysninger/ finner du informasjon om hvordan vi behandler personopplysninger som du sender inn til oss.

Oversikt over alle planer som foreslås opphevet finnes på kommunens hjemmeside, under: [bolig, kart og eiendom/plan og bygg/reguleringsplan/reguleringsplan-under-arbeid/oppstart-av-reguleringsplan](#)

Med vennlig hilsen

Venke Moe
Plan- og bygningssjef
Sign.

Eirik Heddeland Martens
Planleder
Sign.

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg

1. *Planbeskrivelse til planoppstart*
2. *Evaluerings skjema*