



Kristiansand
kommune

Se adresseliste

Vår ref.:
PLAN-23/00233-4
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
22.03.2023

1639 Områderegulering, Tinnheia bydel - varsel om oppstart og høring av planprogram

Kristiansand kommune, ved plan og bygg skal utarbeide en områderegulering for Tinnheia bydel for å fastsette rammer for framtidig utvikling av bydelen.

Vedlagt dette informasjonsbrevet er planprogrammet for Tinnheia. Planprogrammet er den første delen i utarbeidelsen av områdereguleringen. Planprogram er en oppskrift for hva områdereguleringen skal inneholde - hva som skal utredes og hvordan prosessen skal legges opp. Planprogrammet skal vedtas av politikerne, men før dette skjer får dere som innbyggere, interesseorganisasjoner og myndigheter mulighet til å komme med innspill til planprogrammet. Samtidig med høring av planprogrammet varsles det også at arbeidet med områderegulering startes opp.

Plan og bygg har tidligere utarbeidet en mulighetsstudie for Tinnheia. Mulighetsstudiet har vært et viktig informasjonsgrunnlag til oppstarten av planprosessen, og vil bli benyttet også i det videre arbeidet med områdereguleringen.

Avgrensning av planområdet

Forslag til planavgrensning er vist på vedlagt kartutsnitt. Planområdet omfatter store deler av Tinnheia og tilgrensende grøntområder. Under planarbeidet kan området bli mer avgrenset. Avgrensningen er lik avgrensningen i mulighetsstudien.

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

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

Postadresse
Postboks 4
4685 Nodeland

Besøksadresse
Rådhuskvartalet,
Rådhusgata 18

Kommunalområde
Plan

**Saksbehandlers
telefonnummer:**
47688615

Telefon
38 07 50 00

Nettadresse
kristiansand.kommune.no

Org. nummer NO985713529



Foreslått planavgrensning, se også eget vedlegg.

Mål med planarbeidet

Områdereguleringen for Tinnheia vil danne rammen for fremtidig utvikling på et overordnet nivå. Områdereguleringen skal klargjøre fremtidig arealbruk og hvordan vi sammen, som kommune, beboere, næringsdrivende og andre aktører, vil at Tinnheia skal se ut i fremtiden. Fokusområdene vil være rundt Tinnheia torv, Stålveien og Malmveien, men kan også gjelde andre (mindre) områder, som identifiseres i løpet av planprosessen.

De overordnede målene for områdereguleringen er:

1. *Lage en fremtidsrettet og helhetlig områderegulering for utvikling av Tinnheia på et overordnet nivå. Bevisstgjøre og tydeliggjøre potensialet som ligger i bydelen og videreutvikle stedets karakter og identitet.*
2. *Identifisere og avgrense transformasjons- og byutviklingsområder (for eksempel Tinnheia torv, Stålveien, Malmveien) og styrke Tinnheia som lokalsenter. Områdereguleringen skal angi fremtidig arealbruk og etablere rammer og premisser for videre utvikling.*
3. *Bidra til økt næring, attraktivitet og høyere kvalitet på møteplasser.*
4. *Bevare og videreutvikle grøntområder og møteplasser for rekreasjon (for eksempel Grønndalen, Eigevannet). Opprettholde og identifisere nye koblinger, snarveier og sammenhenger.*

Overordnet planstatus og oppstartsmøte

Områdereguleringen er i tråd med forslaget til ny arealdel i kommuneplanen. Det er i ny kommuneplan angitt at det skal utarbeides områdereguleringer for fire områder i kommunen, hvorav Tinnheia bydel er et av disse områdene. I henhold til gjeldende arealdel er det noen avvik, hvor transformasjon av Stålveien fra næring- til boligutvikling er den største. Se mer informasjon i planprogrammet.

Konsekvensutredning

Det legges ikke opp til at det skal reguleres inn nye utbyggingsområder på bekostning av eksisterende naturområde eller grønnstruktur. I områdereguleringen vil det fokuseres på videreutvikling av de etablerte funksjonene og bebyggelsestypene som finnes. Det vil bli vurdert mulighet for mindre fortettinger og mulighet for transformasjon fra næring til bolig i Stålveien, som igjen vil få krav

om detaljregulering. Kommunens vurdering er at planarbeidet ikke utløser krav om konsekvensutredning.

Planprogram

Planprogrammet er utarbeidet av administrasjonen og sendes ut på høring parallelt med at det varsles oppstart av områdereguleringen. Det kan derfor gis innspill på både oppstartsvarelet og planprogrammet.

Innspill, samråd og medvirkning

Dette brevet sendes til alle grunneiere, berørte naboer og offentlige myndigheter for at de skal få anledning til å komme med sine kommentarer. Det er nå du som berørt part har mulighet til å påvirke hvordan planen blir. Eventuelle kommentarer, merknader, opplysninger mv. som kan ha betydning eller interesse for planarbeidet kan sendes skriftlig til:

- Kristiansand kommune, postboks 4, 4685 Nodeland
- post.byutvikling@kristiansand.kommune.no

Innen den 12 mai. 2023.

Dersom planen vil ha innvirkning for eventuelle leietakere, ber vi deg informere disse.

Kommunen vurderer og kommenterer innspillene når planen legges ut til offentlig ettersyn/ høring. Det blir normalt ikke gitt skriftlig svar på innspillene utover dette. Spørsmål om planarbeidet kan rettes til planlegger Nina Malo, tlf 47 68 86 15, nina.malo@kristiansand.kommune.no.

Informasjon angående planarbeidet finner du på kommunens hjemmeside <https://www.kristiansand.kommune.no/navigasjon/bolig-kart-og-eiendom/plan-og-bygg/tinnheia-mulighetsstudie/> På denne siden finner du informasjon angående mulighetsstudien og arbeidet med ny områderegulering.

Informasjonsmøte

Vi ønsker alle velkommen til informasjonsmøte den **3. mai kl. 17.30** i gymsalen på Karl Johans Minne skole. På møtet vil representanter fra plan og bygg informere om innholdet i planprogrammet og områdereguleringprosessen og hva dette vil bety for Tinnheia. Det vil også informeres om den tidligere mulighetsstudien og kobling opp mot områdereguleringen. Det vil etter presentasjonen bli mulighet og stille spørsmål.

Vi håper vi ses!

Med hilsen
Nina Malo
Arkitekt

Eirik Heddeland Martens
Leder/virksomhetsleder
Venke Moe
Leder/virksomhetsleder

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:
Planprogram for Tinnheia bydel, sist datert 13.03.2023
Planavgrensning
Adresseliste