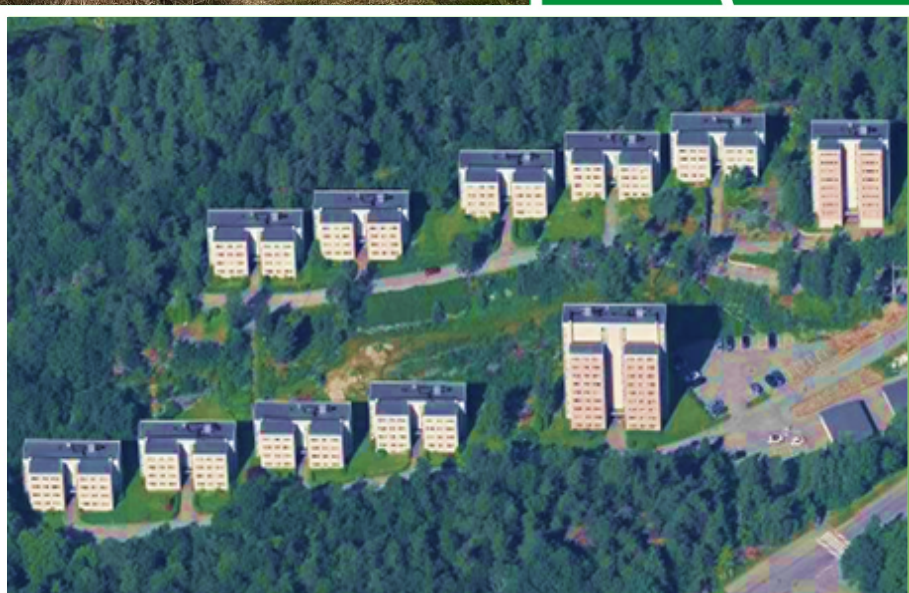
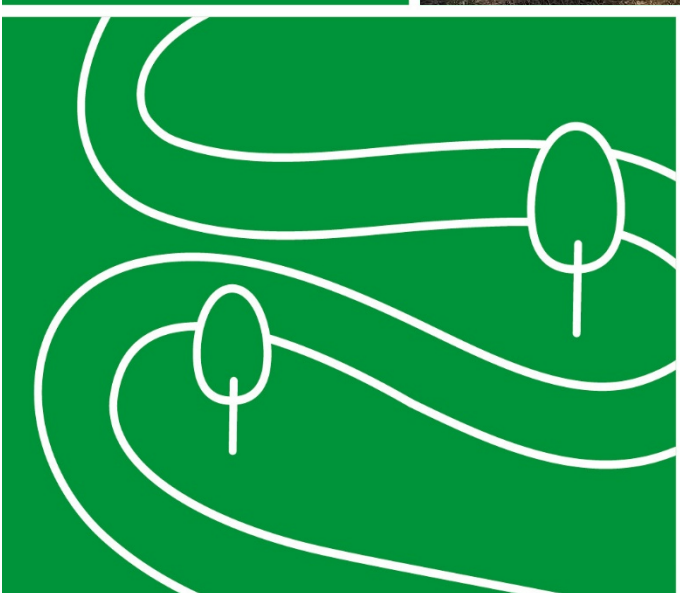




# 1639 Områdereregulering, Tinnheia bydel Planprogram



## **FORORD**

Kristiansand kommune, ved plan og bygg skal utarbeide en områderegulering for Tinnheia bydel med tanke på potensialene til en fremtidig videreutvikling av bydelen. Områdereguleringen vil identifisere og avgrense mulige byutviklingsprosjekter innenfor foreslått planavgrensning. Dette fokuset vil være på Tinnheia torv, Stålveien og Malmveien, men kan også gjelde andre mindre områder som ikke er identifisert på nåværende tidspunkt.

Områderegulering er et overordnet verktøy for utvikling som er hjemlet i plan- og bygningsloven. Det vil si at denne planen angir rammer og premisser for videre detaljregulering og byggesaksbehandling.

Dette dokument er planprogrammet for Tinnheia bydel og er den første delen i utarbeidelsen av områdereguleringen. Samtidig med offentliggjøring av planprogrammet varsles det oppstart av planarbeidet.

Et planprogram er en oppskrift for hva områdereguleringen skal inneholde - hva som skal utredes og hvordan prosessen skal legges opp.

Formålet med planprogrammet er å beskrive:

- Bakgrunnen og formålet med planarbeidet.
- Planprosessen og medvirkningsmulighetene.
- Omfanget av planarbeidet med relevante utredningstemaer.

Underveis i planprosessen tas det sikte på god informasjonsformidling og medvirkning i prosessen. Grunneierne, beboerne, næringsdrivere, velforeningene, skole, barnehager og fritidssenter skal gis mulighet til involvering og medvirkning i planprosessen. Det vil bli holdt ulike typer av medvirkningsopplegg i løpet av planprosessen og informasjon vil bli tilgjengelig på Kristiansand kommunes hjemmeside ([www.kristiansand.kommune.no](http://www.kristiansand.kommune.no)). Det er allerede foretatt flere medvirkningsprosesser i forbindelse med mulighetsstudiet for Tinnheia. Et arbeid som ble avsluttet høsten 2022. Kunnskapen som kom fram i mulighetsstudiet gir et bredt og godt kunnskapsgrunnlag for videre arbeidet med områdereguleringen.

Venke Moe  
Plan- og bygningssjef

## INNHALDSFORTEGNELSE

Forord-----	2
1. Innledning -----	4
1.1. Bakgrunn for planarbeidet-----	4
1.2. Mål for planarbeidet -----	5
1.3. Planprogram og konsekvensutredningsplikt -----	5
2. Planområdet-----	7
2.1. Planavgrensning-----	7
2.2. Beskrivelse av dagens situasjon i planområde-----	7
3. Sentrale problemstillinger i planarbeidet -----	14
4. Rammer og premisser -----	15
4.1. Overordna føringer og planer-----	15
4.2. Reguleringsplaner-----	18
4.3. Andre aktuelle kommunale føringer -----	18
5. Forslag til utredninger-----	20
6. Planprosessen -----	23
6.1. Framdriftsplan-----	23
6.2. Informasjon og medvirkning-----	24
7. Kilder og referanser-----	25

## 1. INNLEDNING

### 1.1. Bakgrunn for planarbeidet

Det har i løpet av de siste årene vært flere utbyggingsplaner og planprosesser i bydelen, men uten at det har vært en felles visjon om hva Tinnheia trenger, hva bydelen vil være i fremtiden og hvordan det skal gå til.

Velforeningen og borettslag tok initiativ til en mulighetsstudie for sitt nærområde med fokus på en samlet videreutvikling av bydelen. Velforeningen omtaler initiativet sitt som «et bydelssløft av folket for folket». Intensjonen med studien var blandt annet å belyse muligheter og behov i området, skape engasjement blant innbyggerne og lokke investorer og utbyggere til å satse på Tinnheia. Dette startet også et politisk engasjement og ga økt fokus på bydelen, og det ble også bevilget kommunale og fylkeskommunale midler til arbeidet.

Plan og bygg støttet mulighetsstudien og overtok organisering i 2019. Det ble i løpet av prosessen gjennomført flere ulike medvirkningsopplegg for å nå et mangfold av innbyggere og andre aktører. Vi ser på mulighetsstudien som et forprosjekt til planprosessen, som nå startes opp. Kunnskapen fra mulighetsstudien vil brukes som grunnlag i det videre arbeidet og er med på å sette søkelyset på utfordringer og muligheter som kan løses gjennom en planprosess.

I forslag til ny kommuneplan er det angitt at det skal utarbeides områdereguleringer for fire områder i kommunen, hvorav Tinnheia bydel er et av disse områdene.



*Barn som tegnet på bakken ifm. bydelsfest på Tinnheia torv 2022.*

## 1.2. Mål for planarbeidet

En områderegulering for Tinnheia vil danne et grunnlag for fremtidig utvikling på et overordnet nivå. Områdereguleringen skal klargjøre fremtidig arealbruk og hvordan vi sammen, som kommune, beboere, næringsdrivere og aktører, vil at Tinnheia skal se ut i fremtiden. En slik plan skaper er mer forutsigbar utvikling av området. En planprosess kan ta tid, men planen kan bli et viktig utviklingsverktøy. Da er det nødvendig å bruke nok tid for å skape et godt og gjennomarbeidet grunnlag, og gi flest mulig eierskap til områdereguleringen. Arbeidet med områdereguleringen skaper økt fokus som kan bidra til å utvikle Tinnheia. Dette kan gi grunnlag for kommunen å stille rekkefølgekrav om oppgradering av teknisk- og sosial infrastruktur samtidig vil en utvikling som regel føre til en privat oppgradering av arealene som utvikles. Flere boliger og beboere gir større kundegrunnlag for mer næring og aktivitet i torvet for eksempel. I dette arbeidet er Tinnheia sin identitet og karakter viktig å videreutvikle – hvordan vil vi ha det på Tinnheia? Nye boliger kan være et viktig supplement til dagens boliger på Tinnheia.

På grunn av planområdets omfang er det ikke håndterbart å løse alle temaer i denne planfasen. Områdereguleringen vil identifisere områder som kan utvikles i fremtiden. For noen av disse områdene vil det settes krav om videre detaljregulering. Det vil si at man må lage en detaljregulering for å kunne bygge ut området. Noen områder har nyere detaljreguleringer som fortsatt vil gjelde og noen områder har detaljreguleringer som ikke er aktuelle og kan oppheves. Mens det for områder som er omfattet av eldre reguleringsplanen kan være aktuelt å gi byggehjemmel igjennom områdereguleringen. Dette vil bli avklart i planprosessen.

De overordna målene for områdereguleringen tar utgangspunkt i innspillene ifm. mulighetsstudien. Det betyr likevel ikke at områdereguleringen kan videreføre eller løse alle innspillene fra mulighetsstudien. Det er flere innspill som ikke kan løses i en planprosess og ligger utenfor plan og byggs ansvarsområde. Disse innspill må adresseres til riktig mottaker i kommunen og plan og bygg har startet en prosess på dette. Mange av innspillene er det andre enn kommunen som må løse.

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.*

## 1.3. Planprogram og konsekvensutredningsplikt

Områdereguleringen er i henhold til forslag til ny kommuneplan og den er i stor grad i henhold til gjeldende kommuneplan. 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.

Ifølge konsekvensutredningsforskriften §2 d), e) og f) skal alle områdereguleringer på mer enn 15 daa, som omfatter nye områder til utbyggingsformål eller fastsetter rammer

for tiltak nevnt i vedlegg I eller II alltid ha konsekvensutredning. Plan og bygg kan ikke se at områdereguleringen omfattes av hensynene som er nevnt i §2 d), e) eller f).

Ifølge konsekvensutredningsforskriften §3 a) og c) skal det vurderes behov for konsekvensutredning i områdereguleringer som innebærer vesentlig endring av kommuneplanen eller regulerer tiltak i vedlegg I. Plan og bygg kan ikke se at områdereguleringen er en vesentlig endring av hverken gjeldende eller forslag til ny kommuneplan. Områdereguleringen omfatter heller ikke tiltak i vedlegg I. Kommunen mener at planarbeidet ikke utløser krav om konsekvensutredning.

Hvis det i løpet av planprosessen kommer opp spørsmål om innregulering av tiltak i vedlegg I eller II eller kommer endringer som er i strid med kommuneplanen vil konsekvensutredning for aktuelle tema bli gjennomført.

## 2. PLANOMRÅDET

### 2.1. Planavgrensning

Planområdet omfatter store deler av Tinnheia og tilgrensende grøntområder. Det er tatt utgangspunkt i velforeningenes geografiske utstrekning for å definere planavgrensningen. De velforeninger som inngår i avgrensningen er Øvre Tinnheia, Uranveien, Hannevikåsen og Eigevannsveien. Avgrensningen er også den samme som i mulighetsstudien. Planavgrensningen kan bli innskrenket i løpet av planprosessen.



*Foreslått planavgrensning.*

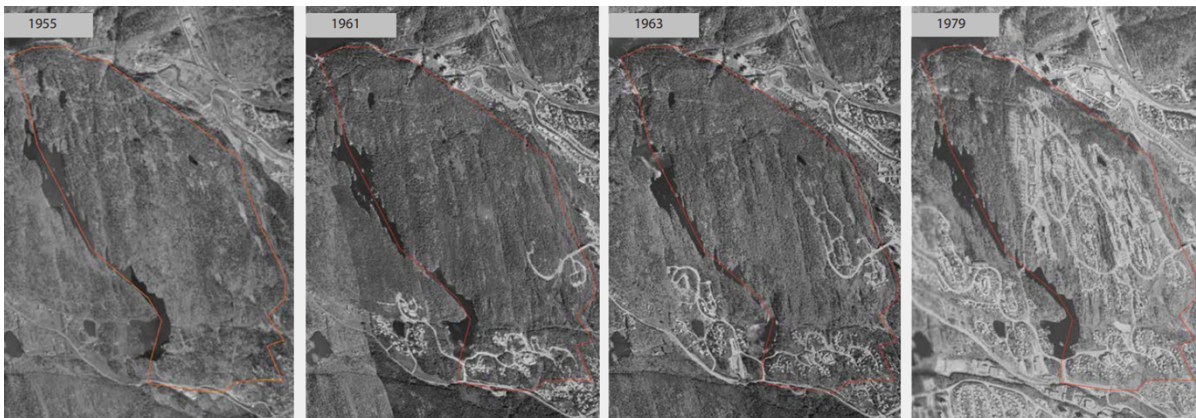
### 2.2. Beskrivelse av dagens situasjon i planområde

Tinnheia er en bydel i Kristiansand og ligger på et høydedrag ca. 3,5 km fra Kristiansand sentrum. Området er sentralt og innenfor sykkelavstand til sentrum, men det er en del høydeforskjell som begrenser bruk av manuell sykkel. I tillegg er området dekket av høyfrekvent kollektivdekning. I dag har området ca. 3000 innbyggere fordelt på 1200 boliger. Sammen med bydelen Slettheia er Tinnheia den bydelen, utenom Kvadraturen/Eg, som har størst innslag av blokkleiligheter.



*Bydelens lokalisering ift. kvadraturen.*

Tinnheia ble planlagt og utbygget på 60-tallet. Lys og luft var viktige kvaliteter som formet planen og fungerende plansjef Erik Lorang stod i spissen for utviklingen. Bydelen ble planlagt for opptil 6000 mennesker, men ble aldri bygget ut i den størrelsen.



*Tinnheia sin utvikling fra 1950-tallet.*

#### Bebyggelsesstruktur og arkitektur

Bebyggelsen er i hovedsak lagt til høydetruggene og det vestvendte terrenget der det er gode solforhold og fin utsikt mot omkringliggende landskap og byfjorden. Det er også noe bebyggelse mot øst og helt i sør. Bydelen har en variert bebyggelse og inneholder nesten all type bebyggelse; både eneboliger, rekkehus, atriumhus, rekkeboliger og blokker. I flere av boligområdene er boligene godt integrert i terrenget og det er gode bokvaliteter i bydelen.



### Landskapsbilde og grønnsstruktur

Tinnheia danner et markant langstrakt høydedrag i landskapet og hever seg over dalbunnen mot Suldalen og Grim i øst, og Hestefallstjønn, Indre og Ytre Eiegvann i vest. I sør ligger Hannneviksåsen avskilt av et grønndrag og som man når via Nikkelveien og Eiegvannsveien. De til dels bratte åssidene mot Grim og Eiegvannene danner markante tette, vegetasjonskledde overganger mot bebyggelsen og rammer inn og definerer Tinnheia i landskapet.



*Grønndalen*

Det største daldraget er Grønndalen som ligger parallelt med Tinnheiaveien og utgjør en sentral del av planområdet. Dette området er godt brukt av beboerne, skolen og barnehagen. De lokale daldragene representerer ubebygde friområder med ulik grad av naturlig vegetasjon og opparbeidede stier, møte- og lekeplasser. I tillegg danner turveiene og turstiene snarveier og forbindelser til omkringliggende områder som Hellemyr og Grim. Grønndalen utgjør den største og bredeste av disse mange, små dalene.



*Utearealene – Karl Johans Minne skole.*

Det er generelt mange sandlekeplasser, kvartalslekeplasser og ballbinger på Tinnheia. I kommunens kartsystem er det registrert over 30 ulike lekeplasser. Kartlegging viser også at flere av de registrerte/ regulerte sandlekeplassene aldri har vært opparbeidet eller har grodd igjen.

### Naturmangfold

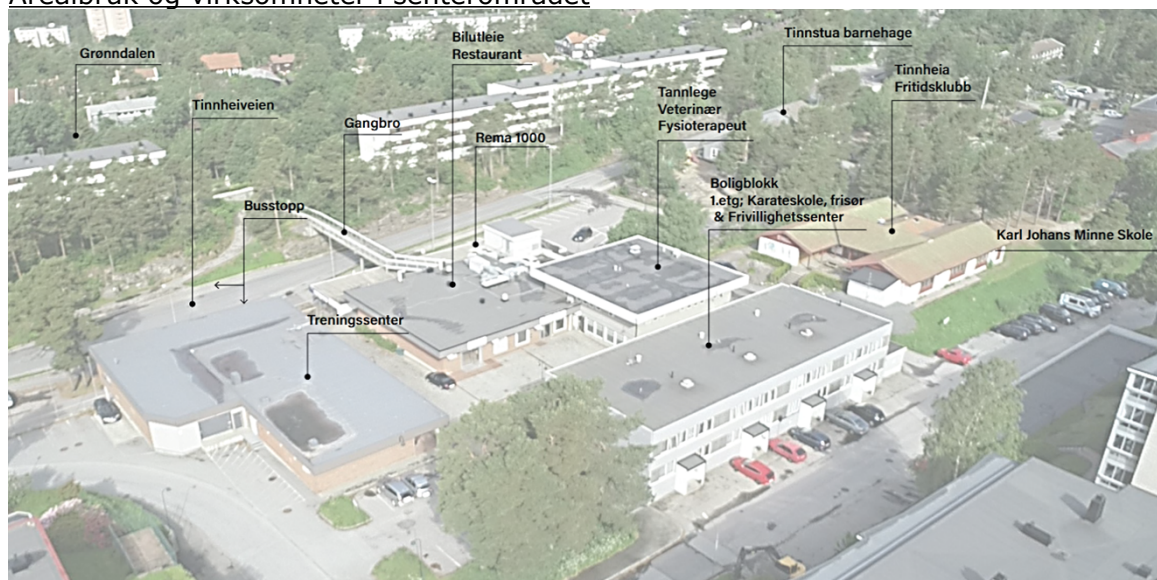
Innenfor bydelen er det høy grad av bebyggelse, og det er for det meste nokså små arealer med natur som står igjen mellom bebyggelsen. De ubebygde områdene i

boligfeltene består stort sett av små arealer med bart grunnfjell eller tynt løsmassedekke, samt opparbeidede arealer til lekeplasser/friområder.

De gjenværende skogområdene i bydelen er relativt små og består stort sett av fattig furu- eller eikeskog, med innslag av osp og selje. Det er også noen mindre områder med rikere edelløvskog. Skogens alder varierer, men det er få områder med store grove trær, eller større mengder liggende eller stående død ved. De største arealene med ubebygde naturområder ligger sør i området, rundt Kolsdalen og sør for Hanneviktoppen, og nordøst i området, i skråningen ned mot Krossen. I tillegg utgjør Grøndalen et litt større sammenhengende belte med skog på hver side av et opparbeidet friområde.

I forbindelse med mulighetsstudien ble det gjennomført en kartlegging av naturverdier innenfor bydelen. Funnene kan ses på figuren under. Det er kun sporadiske registreringer og lite arealer som har større verdi for naturmangfoldet tilknyttet den bebygde delen av Tinnheia. Detaljer om funn og omfanget av i utredningen kan ses i vedlagt rapport og tas med i det videre planarbeidet. Ut fra målet om å holde seg til fortetting i områdereguleringen anse det ikke som nødvendig å gjøre ytterligere kartlegginger.

### Arealbruk og virksomheter i senterområdet



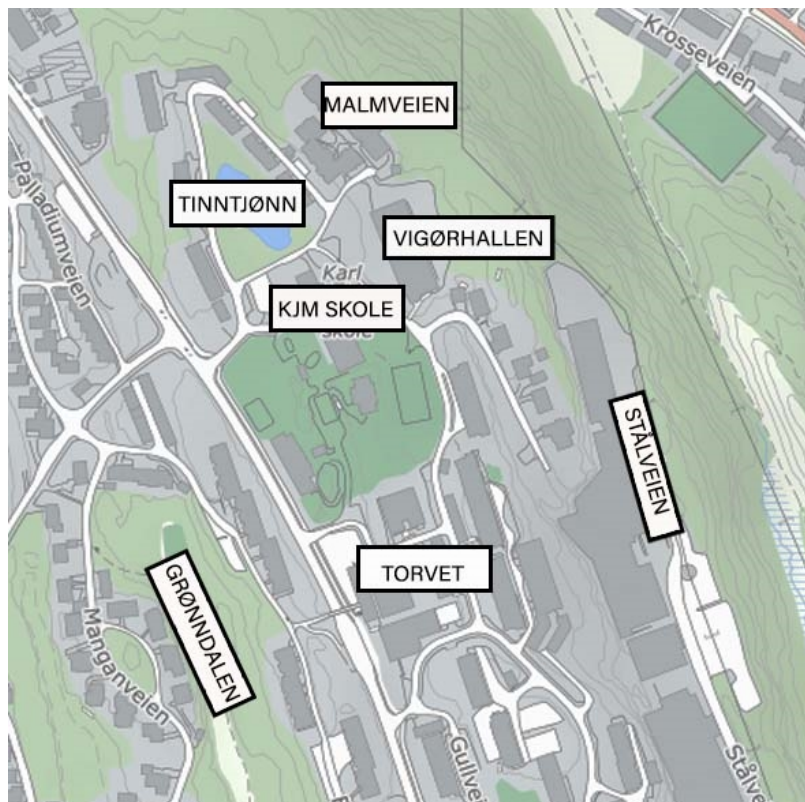
Bilden viser de ulike funksjonene på og ved Tinnheia torv (Asplan viak).

Tinnheia torv kjennetegnes ved tydelig definert torvareal med butikk og ulike tilbud. På torvet er det i dag etablert bilhandlere, dyreklinikk, fysioterapeut, tannlege, frisør, frivillighetscenter, treningsstudio og restaurant Skrubbsulten. Butikken Rema 1000 ligger på baksiden av torvet med adkomst fra Tinnheiveien.



Tinnheia torv

Karl Johans Minne, som ligger rett ved torvet, er bydelens barneskole med ca. 200 elever. I det samme området er også den kommunale barnehagen Tinnstua med ca. 60 barn. Mellom skolen og Tinnheia torv ligger det kommunale fritidssentret og øst for skolen ligger Vigørhallen som er en eldre idrettshall med en innendørsfotballbane. Gangbroa over Tinnheieveien skaper en forbindelse for beboerne i Blyveien mot Tinnheia torv, skole og barnehage. Til sammen danner dette den sentrale delen av Tinnheia.



Oversiktskart

Det ligger en del kommunale boliger i Malmveien, som per i dag brukes som utleieboliger. Stålveien industriområde ble etablert på slutten av 60-tallet og rommer flere ulike virksomheter. I forslag til ny kommuneplan er formålet endret fra næring til fremtidig bebyggelse og anlegg.



Tind (trepigget stingsild) er navnet på en liten fisk som ble funnet her, og vannet ble derfor kalt for Tinntjønn. Se vannets lokalisering på oversiktskartet over.

### Eiendomsforhold

Kommunen eier selve torvet, men er driftet privat. Kommunen eier også sentrale arealer rundt skole, fritidssentret, barnehage, Malmveien 11 m.fl. samt grøntområdene og veiene. Vigørhallen er en festetomt hvor kommunen eier tomten, og fester denne ut til Vigør som eier hallen. Øvrige areal er private.

### Infrastruktur og trafikkforhold

Hovedadkomsten til Tinnheia er via den lange, bratte Tinnheiveien i sørøst. Veien flater ut på toppen i møtet med Messingveien og danner en form for hovedvei eller gate fram til barnehagen og Karl Johans Minne skole. Området er sentralt og innenfor sykkelavstand til sentrum. I tillegg er området dekket av høyfrekvent kollektivdekning, buss nr. 15 som går flere ganger i timen.

Det er god kapasitet på slokkevann der det skal leveres 20 l/s, der det er behov for 50l/s må det gjøres en egen beregning i hvert enkelt tilfelle. Ved en større utbygning av dette området så vil det være behov for å oppgradere spillvannslendinger som er av eldre data samt at dimensjonen er underdimensjonert. Når det gjelder overvann så er det ikke kapasitet til å sende noe øst for Tinnheia. Det er god kapasitet vestover i planområdet.

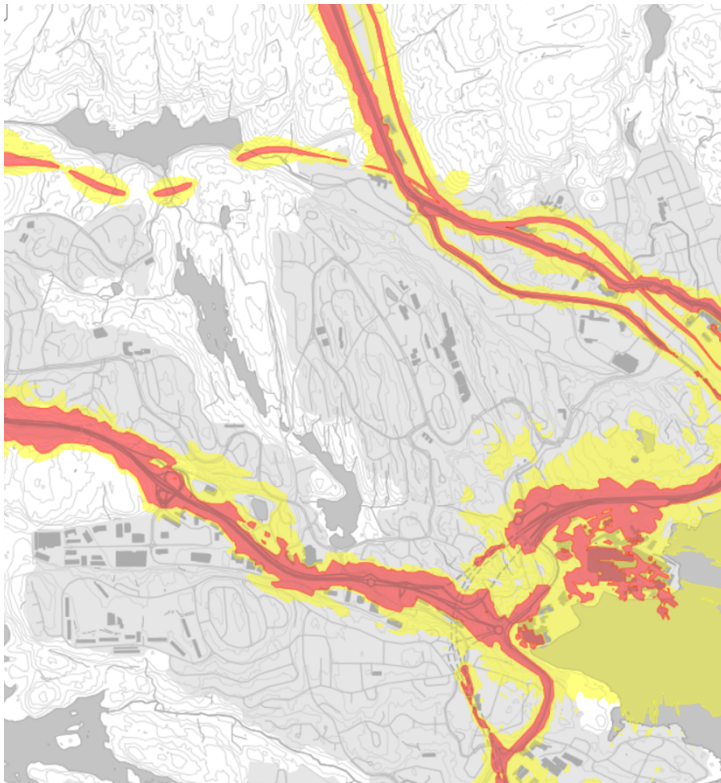
### Kulturlandskap, kulturminnevern og fornminner

I gjeldende kommuneplan er områdene B7 og B8 på Tinnheia nevnt som tidstypiske områder. I forslaget til ny kommuneplan er begge disse områdene markert som kulturmiljøer med middels verdi. I disse områdene skal eksisterende verneverdig bebyggelse bevares. Nye tiltak og fortetting kan tillates forutsatt at utforming, materialbruk, skala, plassering i forhold til bygninger og terreng er tilpasset kulturmiljøet og viderefører dets særpreg.

I den nasjonale kulturminnebasen Askeladden er det funnet 5 registreringer innenfor planområdet; Tinnheia hoppbakke, Limbinderhelleren, Helvedesdalane, Indre Eigevannet og Ledningdalen. I samråd med kulturminnemyndigheten må det vurderes om det er behov for ytterligere arkeologiske undersøkelser.

### Støy

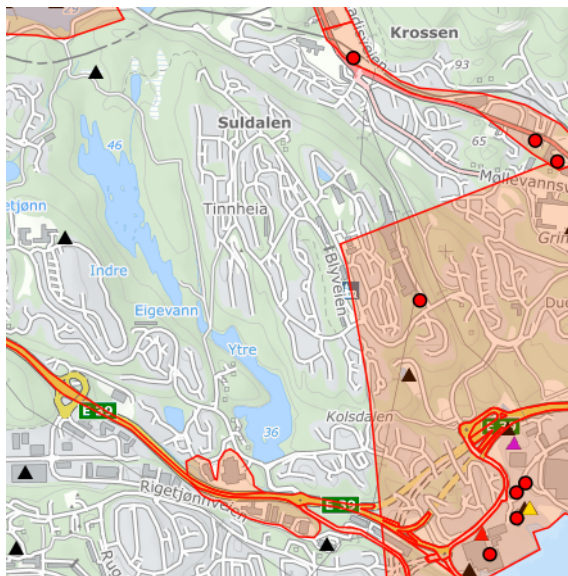
Tilgjengelig kartlegging i forbindelse med forslaget til ny kommuneplan viser at den sørlige delen av planområdet er noe utsatt av støy fra E 18. Støy fra det interne veisystemet er ikke vurdert og er et tema som må vurderes videre i områdereguleringen. Illustrasjonen under viser rød (65 dba) og gul støysone (55 dba) slik den er gjengitt i forslag til ny kommuneplan. Det vil i forbindelse med detaljreguleringer i området bli stilt krav til støyutredning.



Temakart for støy viser beregnet rød og gul støysone fra vei, jernbane, industri, havn, flyplass og skytebaner. Temakartet er basert på den kunnskapen som er gjort tilgjengelig for kommunen.

### Forurensing

Det er registrert forurensing i den østre delen av planområdet fra virksomhetene Henning Olsen, Hansen Mek Verksted og Glencore, samt forurensning knyttet til en bensinstasjon. I nord er det forurenset grunn pga. den nedlagte skytebanen Grotjønn. Vi anser dette grunnlaget som tilstrekkelig for en områderegulering, og ser ikke behov for ytterligere utredningen. Det er mer naturlig å stille krav ved detaljregulering om forurensinger vil bli berørt, for eksempel i transformasjonsområdet Stålveien.



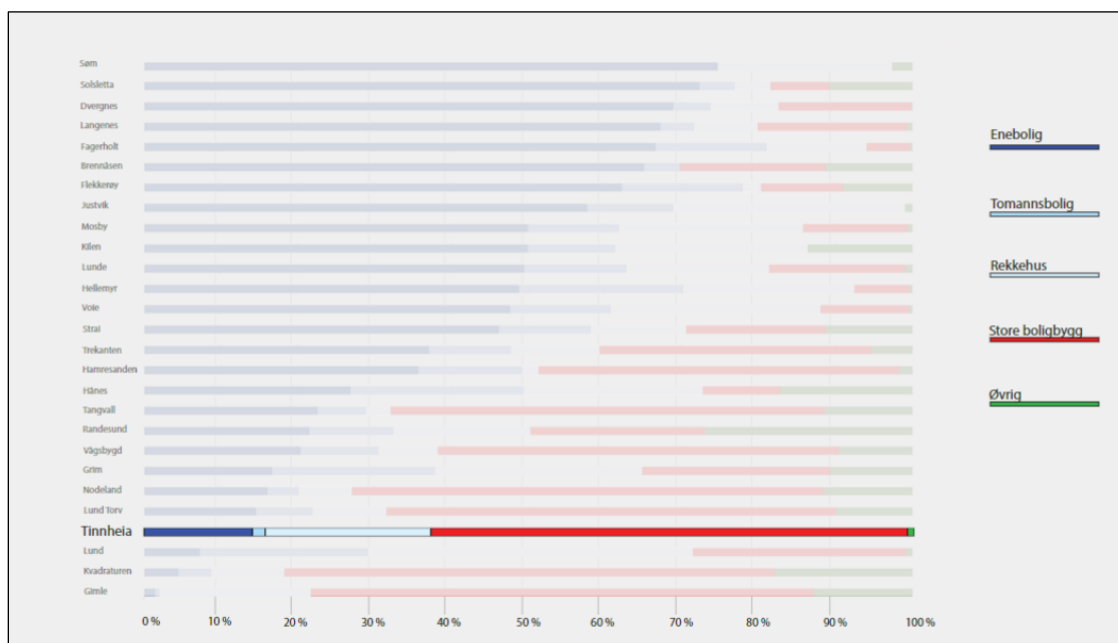
Kartet viser forurensing i området.

### Boligsammensetning

I forbindelse med områdereguleringen må det gjøres en vurdering av boliger og boligtyper – hva skal vi stase på for Tinnheia? Det må også gjøres en vurdering for en best mulig tilpasning til ulike befolkningsgrupper både i forhold til sosial og aldersmessig

sammensetning. Tinnheia er et lokalområdene som skårer dårligere enn kommunegjennomsnittet på samlede levekår. Etablering av nye boliger, kan være ett virkemiddel for å bedre levekår i området.

En stor del av boligmassen er store boligbygg, dvs. leiligheter, sammenlignet med andre bydeler. I mulighetsstudien kom det fram at et flertall av innbyggerne ønsket seg mer eneboligbebyggelse og mente at blokkbebyggelse allerede var godt representert. Data fra 2018 viser at andelen aleneboende i kommunen som helhet var 38,8 prosent. I Tinnheia er det 43.6%.



Boligtyper i bydelen.

### 3. SENTRALE PROBLEMSTILLINGER I PLANARBEIDET

Under vises en tabell med oppstilling tema og problemstillinger som planprosessen skal forsøke å besvare.

Tema	Problemstillinger
<b>Byutvikling i planområdet</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Innhold og funksjoner i området- hvor kan nye funksjoner plasseres?</li> <li>- Fortettingspotensial mtp. nye boliger Hvilken områder tåler ny bebyggelse?</li> <li>- Hva kan flere boliger bety for Tinnheia?</li> <li>- Transformasjon av Stålveien fra industri til bolig – hva må ivaretas for å skape et godt bomiljø og for å tilføre Tinnheia som bydel et løft?</li> </ul>
<b>Senterområdet og Tinnheia torv</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Hvordan utvikle senterområdet?</li> <li>- Hvordan utvikle Tinnheia torv med fokus på møtested for beboerne.</li> <li>- Hvordan bidra til økt næring i torvet. Hvilken andre offentlige tjenestetilbud er det behov for?</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Hvordan utvikle Malmveien og området ved Vigørhallen.</li> <li>- Hvilke forbindelseslinjer i senterområdet er viktig? Hvordan forbedre eller videreutvikle disse. Trygg ferdsel for skolebarna er viktig ved videreutvikling av området.</li> <li>- Tinnheia torv er bilbasert og er uoversiktlig mht. parkering. Hvordan kan parkeringssituasjonen rundt torvet løses på en bedre måte?</li> </ul>
<b>Tilpasning til eksisterende boligområde</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Hvordan ivareta eksisterende bomiljø, høyder og kvalitet i forslag til ny bebyggelse og fortetting</li> <li>- Hvordan planlegge for utvikling av kvaliteter som styrker den eksisterende bomiljø.</li> <li>- Hvordan kan man bidra til å øke andelen boligtyper som etterspørres i mulighetsstudien. jf. innspill mulighetsstudiet.</li> </ul>
<b>Stedsutvikling og identitet</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Hvordan videreutvikle Tinnheia sin identitet og styrke beboernes stedstilhørighet.</li> <li>- Hvilke kvaliteter skal bevares og styrkes?</li> </ul>
<b>Grønnstruktur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Definere viktige grøntområder, stiforbindelser og forhindre nedbygging.</li> <li>- Hvordan utvikle Grønndalen til en plass for sosiale møter og aktiviteter.</li> </ul>

## 4. RAMMER OG PREMISER

### 4.1. Overordna føringer og planer

Rikspolitiske planretningslinjer og føringer som er særlig relevante for planarbeidet:

- Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging (2019)
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014)
- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018)
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planlegging (1995)
- Om barn og planlegging, rundskriv T-2/08
- T-1520 Retningslinje for behandling av luftkvalitet i planleggingen (2012)
- T-1442 Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging (2021)

Aktuelle lover:

- Plan- og bygningsloven
- Naturmangfoldloven (§§ 8-12)
- Folkehelsesloven (§ 4)
- Kulturminneloven
- Vegloven

Regionale planer og føringer

- Regionplan Agder 2030, «Attraktiv, samskapende og bærekraftig». Planen har fem hovedsatsingsområder:
  - o Attraktive og livskraftige byer, tettsteder og distrikter

- Verdiskaping og bærekraft
- Utdanning og kompetanse
- Transport og kommunikasjon
- Kultur
- Regional plan for Kristiansandsregionen 2020 – 2050
- Regional plan for mobilitet for Agder 2023-2033 (på høring)
- Regional plan for senterstruktur og handel i Agder (på høring)
- Regional plan for bolig, areal og transport i kristiansandsregionen 2023-2050 (på høring)

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

Planforslaget legger til rette for en fortetting i en etablert bydel, som ligger i nærheten til flere hverdagsfunksjoner, butikk, skole, barnehage og god bussdekking. Dette er i tråd med kommuneplanens samfunnsdel og arealstrategi om boligfortetting i sentrale og etablerte strøk. Transformasjon av Stålveien er i samsvar med arealstrategi om fortetting og transformasjon i og nær senterområder, men er i strid med arealstrategi om å sikre tilstrekkelige arealer til utvikling av ny og eksisterende næringsvirksomhet.

#### Kommuneplanens arealdel 2011-2022 vs. forslag til kommuneplanens arealdel 2023-2034

En områderegulering i Tinnheia er i tråd med føringer i forslag til ny kommuneplan som sier at det skal utarbeides en områderegulering for bydelen. I forslag til ny kommuneplan er:

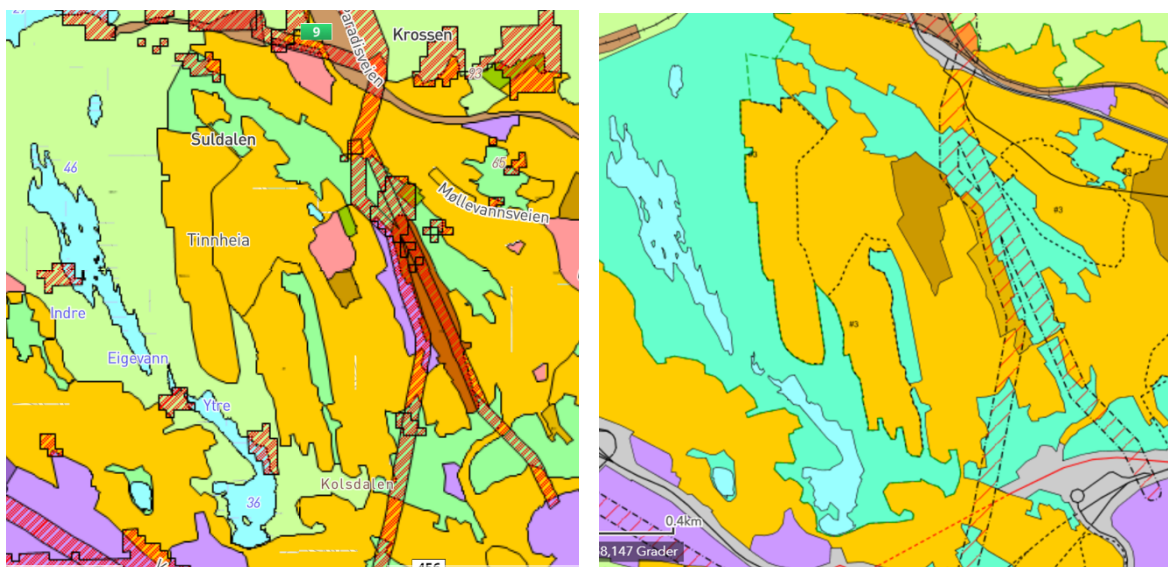
- Stålveien foreslått som et transformasjonsområde fra næring til fremtidig bebyggelse og anlegg.
- Ledningsdalen (nevnt M2 i gjeldende kommuneplan), rett øst for Stålveien endret fra massedeponi til grønnstruktur. Ledningsdalen ligger i dag som en grønn forbindelse mellom Kolsdalen og Krossen/Suldalen. Høyspentkabler går i luftstrek gjennom området. Deler av strekningen har i dag etablert tursti, men enkelte steder er tilgjengeligheten begrenset.
- Dagens høyspenningsanlegg ved Stålveien omfattes av faresone i både gjeldende og kommende kommuneplan. Ved utvikling i Stålveien må høyspent legges i bakken.

I forslag til ny kommuneplan er Tinnheia beskrevet som en lokalsentre med sentrumsformål. Det er nevnt at Mulighetsstudien har synliggjort potensiale for bedre utnyttelse og kvaliteter i området. Kommunens eiendom ved Malmveien kan være aktuell for helserelevante tjenester. Trygg ferdsel for skolebarna er viktig ved videreutvikling av området. Transformasjonsområdet i Stålveien kan gi et større kundegrunnlag til senterområdet og være en stimuli i utvikling av Tinnheia. For å sikre en helhetlig utvikling, skal det lages en områderegulering. Senterområdene har stor variasjon i tilbud, karakter og forutsetninger for videre utvikling. I tillegg til bestemmelser og retningslinjer for sentrumsformål er det gitt føringer for lokalisering av handel/dagligvare og tjenester i lokalsentrene. Lokalsentrene og utvikling av disse har en viktig rolle i byutviklingen og supplerer bydelssentrene med tjenester som skal dekke de daglige behov og være møteplass i nærmiljøet. Lokalsentrene har stor variasjon i stedskvaliteter, utfordringer, utbyggingsaktivitet og utviklingspotensial. Utviklingen av det enkelte senterområdet skal skje på stedets premisser og med medvirkning fra lokalbefolkningen. Kommunen har en viktig tilretteleggerrolle i senterområdene, mens lokalt næringsliv og befolkningen har en rolle som initiativtakere, ildsjeler og iverksettere.

Områdereguleringen er i tråd med forslaget til ny kommuneplan. Det er noen avvik fra gjeldende kommuneplan som enn så lenge er gjeldende hjemmelsgrunnlag. I dagens kommuneplan (kartet til venstre under) er selve senterområdet detaljert i flere

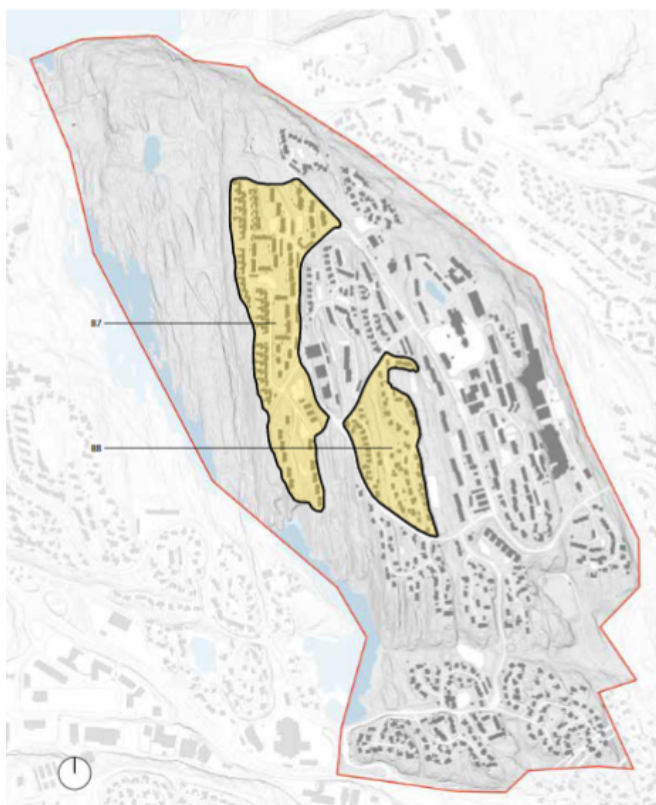


arealformål; tjenesteyting, sentrumsformål, idrettsanlegg og bebyggelse og anlegg. Disse formål er slått sammen og er i ny kommuneplan foreslått som sentrumsformål.



Utsnitt fra gjeldene kommuneplan (t.v.) og ny kommuneplan.

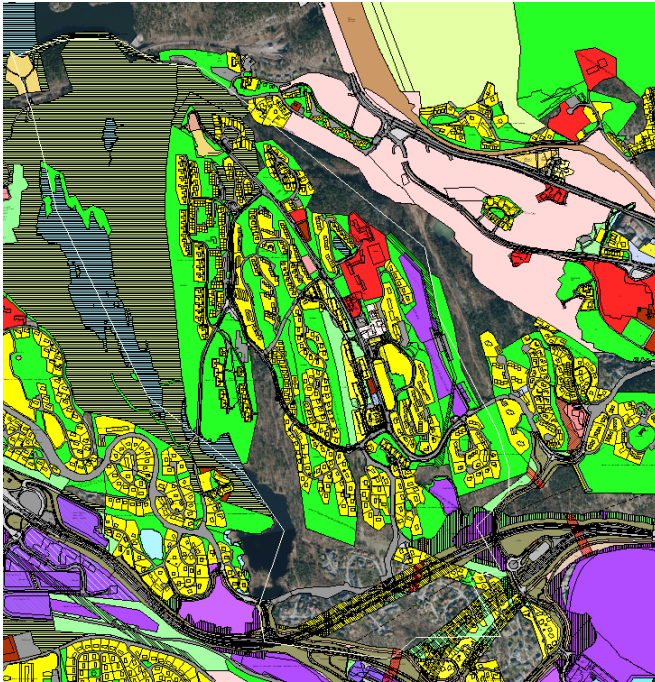
I gjeldende kommuneplan er to områder pekt ut som tidstypiske områder, B7 og B8. Område B7 består av blokkbebyggelse, rekke/ kjedehus, atriumhus og Stabburhusene som er planlagt og bygd i perioden 1965-70. De mindre blokkene har to leiligheter per etasje, og er beskrevet som eneboliger stablet oppå hverandre som også har lys og luft fra fere retninger. Område B8 består av eneboliger, blant annet stolpehusene i samme størrelse og form. I ny kommuneplan er begge disse områder markert som kulturmiljøer med middels verdi. I disse områdene skal eksisterende verneverdig bebyggelse bevares.



Område B7 i vest og B8 i øst.

## 4.2. Reguleringsplaner

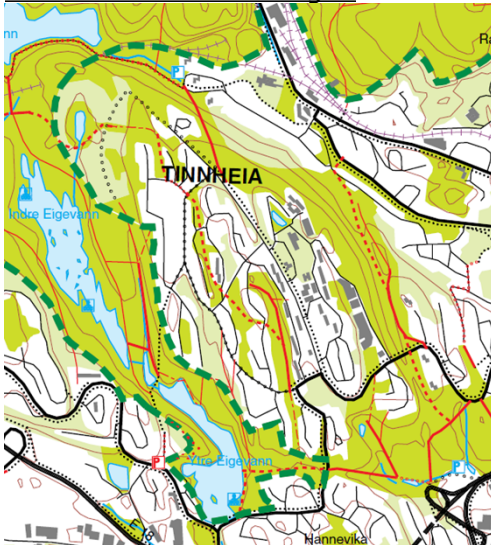
Det er mange eldre reguleringsplaner fra 1960-tallet og området er i all hovedsak bygd ut i tråd med disse planene. Dagens formål er bebyggelse og anlegg, sentrumsformål, tjenesteyting, idrettsanlegg, næringsbebyggelse og annet formål og grønnstruktur. Den siste vedtatte planen er detaljregulering for Skogen borettslag. Det er en pågående detaljreguleringsprosess for Tinnheiaveien 15 som utarbeides parallelt med områdereguleringen. Detaljreguleringen omfatter kun en eiendom og det er foreslått boligbebyggelse/rekkehus på tomten. Foreslått boligtype er etterspurt i mulighetsstudien.



*Gjeldende reguleringsstatus.*

## 4.3. Andre aktuelle kommunale føringer

### Grønnstrukturutredningen



Grønnstrukturutredningen, som ble vedtatt av bystyret 21.06.95 viser blant annet at Grønndalen som grøntområde med 1. prioritet. Sorte prikker er eks. gang-/sykkelveier, mens røde prikker er forslag til ny turvei/lysløype. Røde linjer viser turvei/lysløype. Dette vil være et grunnlag for videre vurderinger i områdereguleringen.

### Mulighetsstudie for Tinnheia

Plan og bygg har gjennomført en mulighetsstudie for Tinnheia for å se på kvalitetene og potensialet som finnes med henblikk på å videreutvikle bydelen. I den forbindelse har det vært viktig å involvere beboere på Tinnheia. Det har blitt gjennomført flere ulike medvirkningsprosesser for å nå et mangfold av innbyggere og andre aktører. Plan og bygg har hatt ulike opplegg med barn og unge, aktørene rundt torvet, digital spørreundersøkelse, fokusgruppesamtaler, bylab og bydelsfest på Tinnheia torv. Disse innspill vil bli brukt som underlag i områdereguleringen. Innspillene tyder på at beboerne er glade i bydelen sin, har en bra skolestruktur og nærhet til god grønnstruktur, men at mange av lekeplassene og bygningene som er slitt. Generelt trenger Tinnheia en oppgradering. Mange mener at Tinnheia torv og Grønndalen kan utvikles til det bedre. Samtlige innspill er samlet på kommunens hjemmeside (<https://www.kristiansand.kommune.no/navigasjon/bolig-kart-og-eiendom/plan-og-bygg/tinnheia-mulighetsstudie/>).

Det har i mulighetsstudien vært et samarbeid med forsknings- og innovasjonsprosjektet «Sosial bærekraft som ny drivkraft i lokalsamfunnsutviklingen» som Kristiansand kommune leder i 2020-2023. Hensikten med prosjektet er å forstå hvordan innbyggere oppfatter sosial bærekraft der de bor og lever, og forstå hvordan vi sammen kan fremme sosiale verdier i lokal stedsutvikling i vår kommune. Tinnheia ble valgt som case, og derfor ble det i desember 2020 startet et samarbeid mellom mulighetsstudien for Tinnheia og "Sosial bærekraft som ny drivkraft i lokalsamfunnsutviklingen". Samarbeidet innebar felles medvirkningsprosjekter som kunne brukes for begge prosjekter.



*På bydelsfesten på torvet kom det ca. 300 mennesker. Det var tale av politikere, servering, musikk, sykkeløype, snekkerverksted og tegneverksted. En viktig del av bydelsfesten var en utstilling av alle innkomne innspill så langt i prosessen.*

Plan og bygg har engasjert to arkitektfirma for å bidra til mulighetsstudien med analyser og idéskisser i forbindelse med mulighetsstudien. Asplan Viak AS har fått i oppdrag å analysere bebyggelsesstruktur, bygningstypologi, demografi og bevaringsverdi. Videre

har arkitektene laget en fortetningsanalyse med anbefaling om vern, utbygging og andre tiltak innenfor planområdet. Det har også blitt utarbeidet en idéskisse for utviklingen av Tinnheia torv.

Rambøll AS har fått i oppdrag å analysere grønnstruktur og naturverdier, herunder forslag til nye grønnstrukturforbindelser, møteplasser/ lekeplasser eller videreutvikling av eksisterende lekeplasser og friområder. Videre har Rambøll utarbeidet en idéskisse for utviklingen av Grønndalen. Disse to utredninger vil bli brukt som kunnskapsgrunnlag i arbeidet med områdereguleringen.

## 5. FORSLAG TIL UTREDNINGER

I oversikten under er de fagfelt og tema som skal utredes listet opp. For hvert tema er det markert hvilken type utredningsnivå som forventes: egen fagrapport eller som del av planbeskrivelsen.

TEMA DET SKAL UTARBEIDES EGEN FAGRAPPORT FOR		
Tema	Hva skal utredningen inneholde?	Eksisterende dokumentasjon
Arkeologisk forhold - Kulturminner og kulturmiljø	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Arkeologisk registrering for å kartlegge ukjente kulturminner (fylkesarkeolog).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Askeladden.no</li> <li>- Kulturminnevernplan</li> </ul>
Boliganalyse	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kartlegging av dagens boligmasse og tilgang til heis.</li> <li>- En vurdering av fremtidig behov for boliger.</li> <li>- Vurdering for en best mulig tilpasning til ulike befolkningsgrupper både i forhold til sosial og aldersmessig sammensetning.</li> <li>- Det skal utarbeides prognose/anslag for befolkning fordelt på ulike aldersgrupper for behov for barnehage, skole osv.</li> <li>- Hvordan kan områdereguleringen bidra til aldersvennlig og inkluderende samfunnsutvikling som fremmer gode levekår, god livskvalitet og god helse for alle?</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kartlegging ifm. mulighetsstudien.</li> <li>- Bebyggelsesstruktur, Asplan Viak.</li> </ul>
Bebyggelsesstruktur	<ul style="list-style-type: none"> <li>- analysere bebyggelsesstruktur, bygningstypologi, demografi og bevaringsverdi.</li> <li>- fortetningsanalyse med anbefaling om vern,</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Asplan Viak har gjennomført en utredning angående bebyggelsesstruktur ifm. mulighetsstudien.</li> </ul>

	utbygging og andre tiltak innenfor planområdet. – Ideskisse for torvet.	
Grønnstruktur	– Analyse av grønnstruktur og naturverdier, herunder forslag til nye grønnstrukturforbindelser møteplasser/ lekeplasser eller videreutvikling av eksisterende lekeplasser og friområder. – ideskisse for utviklingen av Grønndalen.	– Rambøll AS har gjennomført en grønnstrukturutredning ifm. mulighetsstudien. – Grønnstrukturutredningen.

### TEMA SOM KUN SKAL BESKRIVES OG ILLUSTRERES I PLANBESKRIVELSEN

Tema	Hva skal beskrivelsen inneholde?	Eksisterende dokumentasjon
Sosial infrastruktur – Barn og unges interesser – Barnehager og skoler – Identitet og stedstilhørighet.	– Barns bruk av arealer. – Behov for fotballbane og status for Vigørhallen. – Skolekapasitet. – Markere barnehager/skoler/ skolevei på kart. – Tinnheia sin identitet. – Tiltak hvordan identiteten kan styrkes.	– Eks. registreringer fra mulighetsstudien og tidligere reguleringsplaner. – SOSLOKAL resultater.
Grønnstruktur og landskap – Landskapsbeskrivelse	– Spesielle landskapsformer og romdannende elementer.	– Grønnstrukturutredning, Rambøll.
Bebyggelsesstruktur – Nye byutviklingsområder	– Funksjoner og arealbehov – Områder egnede for fortetting – Byrom og møteplasser – Hvordan kan «Vigørhallen» bidra i byutviklingen. Sammenhenger/koblinger mellom senterområdet og omkringliggende områder. – Er det behov for andre offentlige tjenestetilbud i bydelen? For eksempel aktivitetssenter, omsorgssenter, bemannende boliger ets.	– Bebyggelsesstruktur, Asplan Viak – Innspill ifm. mulighetsstudien. – Strøksanalyse for Kristiansand. – Innspill ifm. mulighetsstudien.

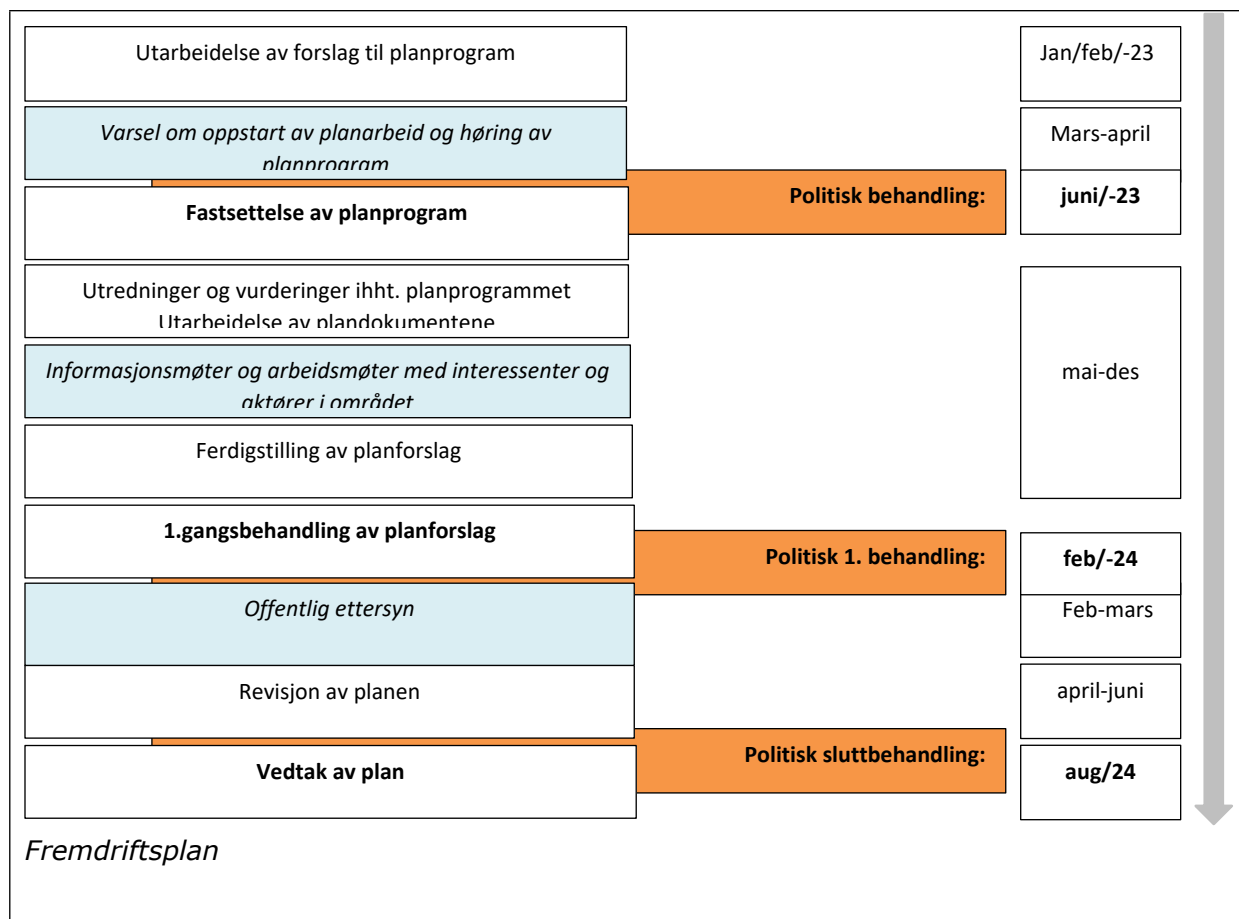
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Fremtidig Tinnheia torv</li> <li>- Strøksbeskrivelse</li> <li>- Næring og sentrumsanalyse</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bruken av kommunale arealer må avklares.</li> <li>- Torgrommets potensiale.</li> <li>- Næring som skaper liv; trening, restaurant/cafe og matbutikk.</li> <li>- Torget som viktig møteplass.</li> <li>- Klargjøre om det er andre offentlige tjenestetilbud som det er behov for i torvet.</li> <li>- Eksisterende og nye siktlinjer, forbindelseslinjer og sammenhenger.</li> <li>- En vurdering av fremtidig behov for næring i senterområdet.</li> </ul>	
<p>Teknisk infrastruktur</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Veistruktur og trafikk</li> <li>- Anlegg for myke trafikanter og trafiksikkerhet</li> <li>- Kollektivtrafikk</li> <li>- Parkering</li> <li>- VA</li> <li>- Sløkkevann</li> <li>- Overvann</li> <li>- Flomeier</li> <li>- Sonelager</li> <li>- Renovasjon</li> <li>- Strømforsyning</li> <li>- Fibernet</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kartlegging av dagens struktur og eventuelle utfordringer angående kapasitet og behov for utbedringer.</li> <li>- Trafikkbeskrivelse.</li> <li>- Parkeringsanalyse.</li> </ul>	
<p>Risiko- og sårbarhetsanalyse</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Luftkvalitet</li> <li>- Geotekniske forhold</li> <li>- Støy</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Temaet beskrives.</li> <li>- Skredfare</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kommunens temakart</li> <li>- DSB veileder; Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging.</li> <li>- Miljødirektoratets kart</li> <li>- Radarmålinger fra NGU</li> <li>- NVE atlas</li> <li>- Tidligere utførte undersøkelser</li> </ul>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging</li> <li>- (t-1442/2021)</li> <li>- Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520)</li> </ul>
Økonomiske konsekvenser for kommunen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Behov for oppgradering av kommunale anlegg og strukturer.</li> <li>- Grove kostnadsanslag basert på tilsvarende anlegg.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Tilsvarende prosjekter og nøkkeltall pr. m2, lengde eller volum.</li> </ul>
Gjennomføring	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Hva skal områdereguleringen løse? Hva gir en slik plan tilbake til bydelen?</li> <li>- Hvilket tiltak kan løses parallelt med områdereguleringen?</li> <li>- Ansvarsavklaring. Hva kan de ulike aktørene ta ansvar for?</li> </ul>	

## 6. PLANPROSESSEN

### 6.1. Framdriftsplan

Plan og bygg står for fremdriften i planprosessen. Skisse til framdrift:



## 6.2. Informasjon og medvirkning

I henhold til krav i plan- bygningslovens kapittel 5, vil det bli lagt opp til medvirkning i løpet av planprosessen. For å løse utfordringene i området på en konstruktiv måte og for å videreføre potensialene i planområdet, er det viktig å sikre en god dialog med berørte i området. Medvirkning gir berørte muligheten til å delta og påvirke reguleringsarbeidet. En god forankring i befolkningen og dem som blir berørt vil bidra til et bedre sluttresultat. Dette er viktig for å få et eierskap til områdereguleringen. Plan og bygg har i forbindelse med mulighetsstudien allerede gjennomført flere forskjellige medvirkningsopplegg. Mange av innspillene kan brukes som et kunnskapsgrunnlag i det videre arbeidet.

Ved varsel om oppstart og høring av planprogram vil det bli avholdt et åpent møte for å informere om prosessen, hva en områderegulering er og hva en slik plan kan løse. Det skal også avholdes et møte med velforeningene i området samt med eldrerådet, rådet for funksjonshemmede og ungdommens bystyre.

I forbindelse med utarbeidelse av planforslaget vil det bli gjennomført ulike medvirkningsprosesser med barn i nrområdet og med berørte interesseorganisasjoner, beboere og velforeninger.

### Dialog og koordinering med offentlig instanser:

- Behandling i regionalt planforum (hvor representanter fra Statsforvalteren, Statens Vegvesen, fylkeskommunen, Statens Kartverk m.fl. møtes).

Informasjon vil også publiseres via annonser i avis og digitale medier, og informasjon publiseres på [kommunens hjemmeside](#).



Kontaktpersoner i forbindelse med planarbeidet er:

**Venke Moe**

Plan- og bygningssjef  
Plan og bygg, Kristiansand kommune  
Venke.Moe@kristiansand.kommune.no  
Mobil: 90 97 95 40

**Eirik Heddeland Martens**

Planleder  
Plan og bygg, Kristiansand kommune  
Eirik.Heddeland.Martens@kristiansand.kommune.no  
Mobil: 95 88 40 16

**Nina Malo**

Saksbehandler  
Plan og bygg, Kristiansand kommune  
Nina.Malo@kristiansand.kommune.no  
Mobil: 47 68 86 15

**7. KILDER OG REFERANSER**

Kristiansand kommune. Styrke i muligheter. Kommuneplan 2011-2022.  
<http://www.kristiansand.kommune.no/>

Kristiansand kommune. Et boligområde blir aldri helt ferdig. Fortetting med strøksanalyse som verktøy. Datert 21.01.2013. <http://www.kristiansand.kommune.no/>

Lov om planlegging og byggesaksbehandling, 2008. <http://lovdata.no/>

Forskrift om konsekvensutredninger, 2009. <http://lovdata.no/>

Miljødirektoratets kart, <http://www.miljostatus.no/kart/>

Riksantikvarens kulturminneregister [www.askeladden.no](http://www.askeladden.no)

Tinnheia mulighetsstudie, <https://www.kristiansand.kommune.no/navigasjon/bolig-kart-og-eiendom/plan-og-bygg/tinnheia-mulighetsstudie/>

Tinnheia Grønnstruktur, datert 10.2021, utarbeidet av Rambøll.

Mulighetsstudie Tinnheia, bebyggelsesstruktur, datert 06.09.2021, utarbeidet av Asplan Vak.

Ideskisse Tinnheia Torv, datert 22.10.2021, utarbeidet av Asplan Viak.