



Kristiansand
kommune

adressater i henhold til liste

Vår ref.:
PLAN-26/01120-1
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
25.08.2026

Varsel om oppheving av eldre reguleringsplaner, del 2

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 og som helt eller delvis er erstattet av nye reguleringsplaner. 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 43 reguleringsplaner som vurderes aktuelle for oppheving. Inklusiv i disse 43 planene ligger 24 gamle planer innenfor samme avgrensning som ny områderegulering for Tinnheia. Områdereguleringen er nylig vedtatt, og har erstattet disse 24 gamle planene.

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.

Følgende planer foreslås opphevet helt eller delvis:

- Plan id 29 – Reguleringsplan for Hamreheia*
- Plan id 43 – Reguleringsplan for Teglverksveien 31-33*
- Plan id 45 – Reguleringsplan for Oddermarka 11*
- Plan id 140 – Reguleringsplan for Vågsbygd sentrum*
- Plan id 172 – Reguleringsplan for Setesdalsveien, Krossen*
- Plan id 179 – Reguleringsplan for Grim idrettsplass*
- Plan id 180 – Reguleringsplan for Otra syd for Vindmøllegangen*
- Plan id 193 – Reguleringsplan for Justlia, Justvik skole*

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:
95997992

Telefon
38 07 50 00

Nettadresse
kristiansand.kommune.no

Org. nummer NO985713529

Plan id 199 – Reguleringsplan for Jærnesskogen
Plan id 199A -Bebyggelsesplan for Jærnessskogen – Jærnes terrasse
Plan id 233 – Reguleringsplan for Oddemarka trafikkområde
Plan id 245 – Reguleringsplan for Gnr. 45, bnr.2, endret plan
Plan id 340 – Reguleringsplan for Kokleheia 1, del av
Plan id 364 – Reguleringsplan for Lund Torv, Vallhalla
Plan id 387 – Reguleringsplan for Holskogveien – Andøyveien
Plan id 427 – Reguleringsplan for Rv 12 Setesdalsveien g/s v /Artillerivollen
– Ravndalsveien
Plan id 463 – Reguleringsplan for Hånes, felt E3
Plan id 489 – Reguleringsplan for Hattesteinen industriområde
Plan id 501 – Reguleringsplan for E 18 Fidjane, toplankryss
Plan id 523 – Reguleringsplan for Hattesteinen, atkomstvei

Planer som omfattes av områdeplan for Tinnheia

Plan id 95 Reguleringsplan for Tinnlia
Plan id 104 Reguleringsplan for Tinnheia I
Plan id 114 Reguleringsplan for Kolsdalskaret (Tinnheia II A)
Plan id 118 Reguleringsplan for Tinnheia II
Plan id 125 Reguleringsplan for Ledningedalen industriområde
Plan id 150 Reguleringsplan for Tinnheia II (C,D,F)
Plan id 151 Reguleringsplan for Tinnheia II (G)
Plan id 152 Reguleringsplan for Tinnheia II (J,K,L)
Plan id 153 Reguleringsplan for Tinnheia II, E
Plan id 178 Reguleringsplan for Tinnheia, omr. H og M
Plan id 222 Reguleringsplan for Tinnheia II, Område H, Endr. Reg.
Plan id 278 Reguleringsplan for Tinnheia H og M, Natriumveien
Plan id 362 Reguleringsplan for Malmveien, aldersboliger
Plan id 416 Reguleringsplan for Tinnheiveien, utfyllingstomt
Plan id 422 Reguleringsplan for Tinnheiveien 17, endr. Reg
Plan id 600 Reguleringsplan for Falconbridge Nikkelverk, slamdeponi
Plan id 717 Reguleringsplan for Tinnheia I (Gullveien)
Plan id 748 Reguleringsplan for Stålveien nord
Plan id 754 Reguleringsplan for Tinnheia terrasse
Plan id 765 Reguleringsplan for Gnr. 151. Bnr.1
Tinnheiveien Uranveien
Plan id 768 Reguleringsplan for Tinnheia I – Tinnheia senter
Plan id 823 Reguleringsplan for Tinnheiveien v/Natriumveien
Plan id 848 Reguleringsplan for Stålveien/Ledningdalen
Plan id 987 Reguleringsplan for Tinnstua Barnehage

Se detaljer i vedlagt planbeskrivelse.

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.

- 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 regulerende arealbruken er ikke lenger i samsvar med ønsket eller faktisk bruk.
- Reguleringsplanen tilfredsstiller ikke kravene til teknisk innhold.

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 forhåndsinnspillene, og fra dette grunnlaget utarbeide et konkret forslag til hvilke planer som foreslås opphevet.

Forhåndsinnspill kan rettes til plan og bygg, Kristiansand kommune: post@kristiansand.kommune.no, innen 19.09.2026. 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:
Vedlegg 1. Planbeskrivelse
Vedlegg 2. Adresseliste