

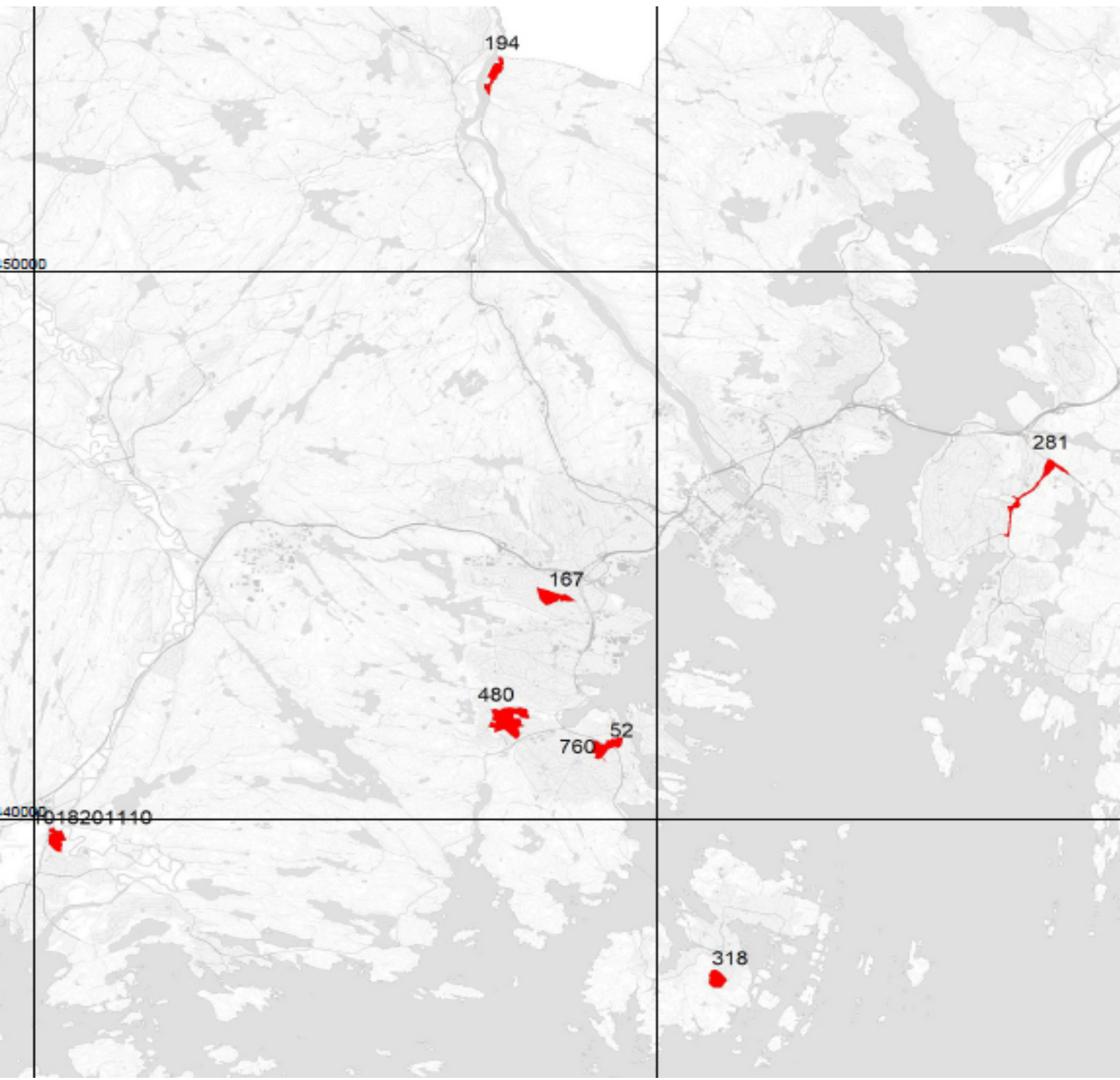


Kristiansand
kommune

Planbeskrivelse

Oppheving av eldre reguleringsplaner hvor kommuneplanen gjelder foran

Datert 17.03.2026



Innhold

1.	Sammendrag	3
2.	Bakgrunn	3
2.1	Bakgrunn for planarbeidet	3
2.2	Hensikten med planarbeidet	3
3.	Plansituasjonen i dag	4
4.	Planstatus og rammebetingelser	4
5.	Beskrivelse av planforslaget	5
6.	Planprosess og medvirkning	5
7.	Konsekvensutredning	7
8.	Virkninger og konsekvenser av planforslaget	7
9.	Evaluering over foreslåtte planer som skal oppheves	11
10.	Anbefaling	39

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 kommuneplanen anvendes. De 8 aktuelle planene er foreslått opphevet fordi de i hovedsak helt eller delvis ikke er blitt utbygget og som ikke lenger er aktuelle å realisere. Noen planer foreslås opphevet fordi de er utdaterte, 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 kommuneplanen, eller eventuelt gjennomgå ny regulering. Følgende reguleringsplaner foreslås opphevet i denne omgang:

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 480 Reguleringsplan for Bråvann

Plan id 1018201110 Reguleringsplan for Linnegrøvan

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 en del 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 oppheve 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 oppheve en eldre reguleringsplan som ikke lenger er aktuelle eller egner seg som styringsverktøy kan plangrunnlaget i byggesaksbehandlingen forenkles ved at reguleringsplanen oppheves 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. En eventuell ny utbygging av områdene vil kreve utarbeiding av ny reguleringsplan for å kunne gjennomføres.

I punkt 9 er hver reguleringsplanene som er foreslått opphevet 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 opphevet. Kommunen og grunneiere må dermed forholde seg til det som er regulert så lenge reguleringsplanen er gjeldende. Byggesøknader må være i tråd med reguleringsplanen

Imidlertid kan ny arealdel til kommuneplanen sette rettsvirkningene av reguleringsplanen helt eller delvis til side. For reguleringsplanene vi foreslår opphevet er dette tilfelle. Reguleringsplanene er av eldre dato, og mange nye tiltak vil kunne utløse krav om å utarbeide ny reguleringsplan, ref. § 2 i kommuneplanens arealdel 2024.

5. Beskrivelse av planforslaget

Planforslaget foreslår å oppheve 8 eldre reguleringsplaner. Det er ikke planlagt ny regulering i dette planarbeidet. For mer utfyllende informasjon om planene i punkt 9.

Forslaget om å oppheve eksisterende reguleringsplaner vil påvirke plangrunnlaget i søknader om nye tiltak innenfor planområdet. Planforslaget medfører at reguleringsplanene får status som «opphevet» i planregisteret og fjernes som plangrunnlag på eiendommene etter et eventuelt vedtak om oppheving. Det vil fortsatt være mulig å søke opp reguleringsplanen i planregisteret på plannavn og plan-id til historisk bruk.

6. Planprosess og medvirkning

Oppheving 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.

Merknader til kunngjøring og varsling av oppstart

Det ble varslet oppstart 09.11.2024 med merknadsfrist 30.11.2024.. Til varsel om oppstart ble det mottatt 2 private merknader og 2 høringsuttalelser. Disse er oppsummert og kommentert i planbeskrivelsen.

Statsforvalteren i Agder, brev datert 01.12.2024

Statsforvalteren er generelt positiv til at det ryddes i utdaterte reguleringsplaner. For flere av de aktuelle planene, innebærer det at dyrka mark tilbakeføres til LNF-formål. Det er veldig bra, og i tråd med nasjonale føringer for landbruk, at dyrka mark opprettholdes.

Kommuneplanen vil i de fleste tilfeller være et tilstrekkelig plangrunnlag når eldre planer oppheves. Oppheving av reguleringsplaner kan imidlertid medføre at hensyn bomiljø, herunder lekeplasser/grønnstruktur, blir tilsidesatt i en videre utvikling. De viser til Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging (RPR), punkt 5, bokstav d hvor det fremgår:

Ved omdisponering av arealer som i planer er avsatt til fellesareal eller friområde som er i bruk eller er egnet for lek, skal det skaffes fullverdig erstatning. Erstatning skal også skaffes ved utbygging eller omdisponering av uregulert areal som barn bruker som lekeareal, eller dersom omdisponering av areal egnet for

lek fører til at de hensyn som er nevnt i punkt b ovenfor, for å møte dagens eller framtidens behov ikke blir oppfylt.

De ser, blant annet i planen for Slettheia, at det er regulert arealer for lek og friareal som kan være i bruk eller egnet for lek. Selv om området ikke inngår i arealstrategiens 'utvalgte senterområder', skal boområder utvikles, jf. punkt 5 i strategien.

På bakgrunn av ovennevnte ber vi kommunen vurdere hvordan oppheving av reguleringsplan vil virke inn på oppvekst- og levevilkårene i boområder, herunder hvordan regulerte lekeplasser og friareal som kan være i bruk eller egnet for lek, skal sikres for fremtiden, jf. RPR punkt 5 bokstav d.

Plan – og byggs kommentar: Forholdet til barn og unges interesser ansees å være ivaretatt. Skoletomt innenfor plan 194 på Slettheia er eid av kommunen og er regulert til blågrønnstruktur i kommuneplanen (registrert med to balløkker og en lokal park). Videre er området som er regulert til lek i sørøst av planen eid av kommunen og registrert som balløkke i kommunens lekeplass oversikt. For alle disse områdene gjelder kommuneplanens bestemmelse § 5 Fortetting og transformasjon, 3 ledd som sier: Friområder, grønne lunger i eksisterende utbyggingsområder mv. skal ikke bebygges. Vi mener områdene har god beskyttelse i ny kommuneplanen.

Statens vegvesen, brev datert 03.12.2024

Oppheving av nevnte reguleringsplaner vil ikke ha betydning for de veiene de er satt til å forvalte, og de har derfor ingen innvendinger til varselet.

Plan – og byggs kommentar: Merknaden tas til orientering

Grunneier av 29/5, Haus, mail datert

Nyeste reguleringsplan er vel aldri godkjent, den kan slettes. Det er ønskelig at vei som er skissert inn rundt 29/37 og ender med dagens innkjørsel på Haus og at denne strekningen evt. kan bli aktuelt. Beboere på Hausbakken ønsker enkelt forklart og få en ny vei opp til og med høyspentstolpen. Videre er reguleringsplan fra 1969 med de 6 tomtene som blei regulert inn aldri blitt bygget. Dette pga at ny vei ikke er bygget. Veien videre oppover Hausbakken er tenkt oppgradert. Håper det kan bli aktuelt med et møte og få avsluttet disse reguleringsplanen på en god måte.

Plan – og byggs kommentar: Det har vært møte med aktuelle grunneiere av tomter som er fradelt, og det har vært intern prosess med ingeniørvesenet, og

vår geolog for å vurdere hvilken prosess som bør foretas hvis det skal bli aktuelt å bebygge noen av de fradelte tomter. Planen for Haus foreslås opphevet da det ikke er mulig å gjennomføre tiltak i tråd med planen. Om det er mulig å gjøre noe med veien må være initiert av grunneiere i området som må gjøre en jobb for å se om det er mulig å få endret stigningen på veien. Dette fordrer en prosjekteringsjobb for å se om det er mulig, og et økonomisk samarbeid. Samtidig er det geologiske utfordringer med en kvikkleiresone som man må ha kontroll på.

7. Konsekvensutredning

Plan- og bygningsetaten 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 av både søknadspliktige og ikke søknadspliktige tiltak 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.

Behovet for oppheving

Ny kommuneplan går foran hele eller deler av reguleringsplanene, og planene har derfor ikke lengre samme praktisk virkning som tidligere.

Reguleringsplanene som foreslås opphevet er i hovedsak utbygde områder, hvor byggetiltak i reguleringsplanene er ferdig etablerte. Enkelte av planene omfatter også områder som av ulike årsaker ikke er utbygd og som i ny kommuneplan nå er bestemt at ikke skal bygges ut. Det er derfor behov for å oppheve eldre reguleringsplaner som nå er i motstrid til kommuneplanen

I Kristiansand kommune, og i resten av kommunene i Norge, har det over flere år pågått vektorisering (digitalisering av plandata) av eldre arealplaner i planregisteret. Dette fordrer høy kvalitet på de data som benyttes. Eldre plandata må tolkes, og er utfordrende å digitalisere etter dagens krav og standard. Kristiansand kommune har derfor startet et opphevingsprosjekt for å oppheve eldre planer som ikke lenger er et godt styringsverktøy for søknad om nye byggetiltak. Målet med opphevingen er å få et entydig, aktuelt og egnet plangrunnlag for saksbehandling av nye byggetiltak i dag. En viktig forutsetning for å kunne oppheve eldre reguleringsplaner er at «myke interesser», herunder grøntarealer, fellesareal, kulturmiljø, naturmiljø, viktige arealformål og viktige

bestemmelser er tilstrekkelig ivaretatt i overordnet plan. En god del planer vil dermed ikke være egnet for oppheving, grunnet at planene inneholder føringer og arealformål som er viktige å bevare og videreføre. Oppsummert vil oppheving føre til et mer relevant plangrunnlag og reduserte gebyrkostnader knyttet til dispensasjoner fra reguleringsplan for innbyggerne, redusert tidsbruk for tolkning og veiledning av planer for saksbehandlerne, og økt kvalitet og trygghet i plangrunnlaget, samt tilrettelegging for mer digitale prosesser for kommunen. Opphevingen av planene vil både forenkle forståelsen av gjeldende plangrunnlag og forvaltningen av plandatabasen, samt sørge for at plangrunnlaget blir mer tidsriktig.

Overordnede planer

I kommuneplanens arealdel (KPA 2024 - 2035) er de aktuelle planområdene i hovedsak avsatt til bebyggelse – og anlegg, blågrønnstruktur, LNFR – formål (landbruk, natur, friluftsliv samt reindrift) og hovedvei. Reguleringsplanene vi foreslår å oppheve er av eldre dato. Søknad om en rekke typer nye byggetiltak vil dermed utløse krav om å utarbeide ny reguleringsplan, ref. plankravet i kommuneplanens § 2.1. Dette gjelder i hovedsak større byggeprosjekter. Mindre byggetiltak kan søke om unntak fra plankravet ved å oppfylle visse kriterier (jf. plan og bygningslovens § 20-4), eller det kan søkes om dispensasjon fra plankravet, jf. kommuneplanens § 2.2. Med bakgrunn i plankravet og at kommuneplanens arealdel gjelder foran eldre reguleringsplan ved motstrid, er allerede flere av reguleringsplanene delvis tilsidesatt av kommuneplanens arealdel. Plankravet inntreffer både i eldre regulerte områder og i uregulerte områder. Ved oppheving av reguleringsplanene bortfaller arealformål og bygningsmønster på reguleringsplannivå.

Etter oppheving vil det være kommuneplanens bestemmelser, utnyttelsesgrad og arealformål som blir gjeldende.

Forhold knyttet til ivaretagelse av viktige kvaliteter

Det er en nasjonal forventning om mer digitale planregistre og mer digitale byggesaksprosesser. Forslag til oppheving av eldre reguleringsplaner tilrettelegger for dette. Det er samtidig viktig at vern av «myke interesser», herunder grønt, natur, areal til barn og unge, kulturmiljø, og tilsvarende blir tilfredsstillende ivaretatt uten de eldre reguleringsplanene. Temaene er ytterligere omtalt under.

Grøntarealer og lekeplasser/barn og unges interesser

Grøntarealer og områder som brukes til lek og rekreasjon er viktige å bevare. Statsforvalteren påpeker at konsekvenser for grønntarealer og lekeplasser må redegjøres for. Grønntarealer og lekeplasser er redegjort for i evalueringsskjemaene for hver enkelt plan, samt omtalt generelt i planbeskrivelsen. Foreslått oppheving vurderes ikke til å gi vesentlige konsekvenser for grønntarealer/lekeplasser og barn og unges interesser. I vurderingene blir det vurdert at arealformål blågrønnstruktur/LNFR i kommuneplanen ivaretar arealbruken fra eldre plan, ved bl.a. bestemmelsen i kommuneplan og at kommunen er eier av arealene:

§ 5 Fortetting og transformasjon (pbl. § 11-9 nr. 5 og 6)

3. Friområder, grønne lunger i eksisterende utbyggingsområder mv. skal ikke

bebygges.

Plan- og bygningsetaten anser grøntareal/lekeplasser og barn og unges interesser til å være tilstrekkelig ivaretatt i overordnet plan uten de eldre reguleringsplanene som nå foreslås opphevet.

Arkitektur og bygningsstruktur

Forutsigbarhet til hvilke byggetiltak det åpnes opp for innenfor et område er viktig å ivareta. Premissgivende føringer til arkitektur og bygningsstruktur ønskes bevart. Da gjelder pbl. § 29-4 og bestemmelser i overordnet plan. Områdets karakter og arkitekturstil ivaretas ved generelle krav til arkitektur og byform i kommuneplanens § 20 *Estetikk*. Plankrav og øvrige bestemmelser i overordnet plan, samt annet lovverk og forskrifter vil danne premissene for eventuell videreutvikling i området. Nye tiltak, som kan behandles i byggesak uten ny plan, er i hovedsak mindre tiltak. Nye tiltak skal i hovedsak tilpasses stedets identitet, og dette er forankret i plangrunnlaget i overordnet plan. Ved større byggeprosjekt vil plankravet inntre. Da kreves det utarbeiding av ny reguleringsplan. Ny planprosess har større krav til medvirkning og helhetlig planlegging. Vi erfarer ved transformasjon av områder gjennom ny planlegging, at områdenes karakter kan utfordres. Ny planprosess kan startes opp uavhengig av om områdene er regulert i eldre planer eller om de er uregulerte. Arkitektur og bygningsstruktur vurderes til å være tilstrekkelig ivaretatt i overordnet plan for mindre tiltak som kan behandles direkte i byggesak.

Kommunen sitt veistatuskart viser dagens utbygde situasjon over veinettet, inkludert gangveier og stier/tråkk. Etablerte gangveier innenfor planområdene vil dermed bli hensyntatt i byggesaksbehandling ved nye tiltak. Plan- og bygningsetaten anser veier til å være tilfredsstillende ivaretatt etter foreslått oppheving.

Kulturminner og kulturmiljøer

Opphevelse av disse 8 planene påvirker ikke forholdet til kulturminner, men en plan ligger innenfor tidstypiske boligområder og skal hensyntas i forhold til dette ved søknader om tilbygg/påbygg hvor det i kommuneplanens bestemmelse § 19 #2 som gjelder for den aktuelle planen. *Denne har bestemmelser om kulturmiljøer der tidstypiske boligområder inngår. I tillegg kommer kommuneplanens bestemmelser § 5 Fortetting og transformasjon, 2 ledd, Kvaliteter og egenskaper som gir strøket karakter og identitet skal være styrende for utformingen av prosjektene,*

Forholdet til kulturmiljøer ansees godt ivaretatt.

Naturmangfold

§8 Kunnskapsgrunnlaget.

I henhold til miljødirektoratets naturbaser foreligger det ingen registrering av arter av nasjonal forvaltningsinteresse på land innenfor planområdet.

Kunnskapsgrunnlaget er godt og det er ikke behov for å foreta tilleggsregistreringer i forbindelse med dette planarbeidet.

§9 Føre-var prinsippet

Kunnskapsgrunnlaget anses for å være godt. Føre var prinsippet kommer ikke til anvendelse.

§10 Samlet belastning

Oppheving av reguleringsplaner vil ikke hjemle nye byggetiltak i natur. Snarere tvert om. Noen av planene som oppheves er eldre planer som hjemler utbygging i natur. Kommuneplanen har endret områdene til LNF, og grønnstruktur. Dette vurderes som positivt for naturmiljøet ved at naturområder bevares.

Tiltak som reguleres i planen vil samlet sett ikke gi negativ innvirkning på arter av nasjonal interesse. Artene i området vil ikke bli skadelidende.

Forholdet til naturmangfoldlovens §§ 8-12 anses å være ivaretatt.

Oppsummering

Regulert arealbruk, både i plankart og bestemmelser, i reguleringsplanene bortfaller. En del av planene som er foreslått opphevet har bestemmelser for arealbruk enten i plankartet eller i bestemmelsene. Disse bortfaller som en konsekvens av foreslått oppheving, og ny arealbruk innenfor de aktuelle områdene blir omfattet av bestemmelsene i overordnet plan, samt annet lovverk og forskrifter.

Ved foreslått oppheving aksepteres det at noen føringer bortfaller for å forenkle plangrunnlaget og rydde planregisteret for teknisk utdaterte planer. Dette vil tilrettelegge for mer digitale prosesser, samt bidra til å lette forståelsen og forvaltningen av plandataene. Primært er det ønskelig å ha detaljerte arealplaner som setter premisser for arealbruken i områdene. Dette gir forutsigbarhet for hvilken arealbruk som kan tillates. Begrunnelsen for å foreslå enkelte arealplaner opphevet, er behovet for entydig plandata, og at digitalisering av planregister muliggjør effektivisering/likebehandling, samt at planene har utspilt sin rolle ved at byggetiltakene i plan er ferdig etablerte.

I denne saken foreslår vi å oppheve planer som ikke skal bygges ut og planer hvor områdene ikke har utviklet seg helt i tråd med planen (føringer i planen er dermed ikke korrekt i forhold til utbygget situasjon), og områder hvor viktige føringer er tilfredsstillende hensyntatt i overordnet plan. Planene kan dermed oppheves uten at vesentlige føringer bortfaller. Plankravet med unntak setter begrensninger for hvilke byggetiltak det kan åpnes opp for, uten å utarbeide ny reguleringsplan. Oppheving medfører at noen detaljerte føringer knyttet til arealformål, byggehøyder, byggegrenser, bestemmelser om takform, takvindu, garasje og andre reguleringsbestemmelser bortfaller.

Plan- og bygningsetaten vurderer at den faktiske utbygde situasjonen danner premissene for en eventuell videreutvikling av områdene.

Følgende dokument og lovverk vil i stor grad sette premisser for nye byggetiltak:

- Kommuneplanen:
 - Plankrav med unntak (§ 2)

- Øvrige kvalitetskrav (bestemmelser til blant annet § 5 Fortetting og transformasjon og § 6 Sentrumsområder)
- Plan- og bygningsloven § 29-1 (utforming av tiltak) § 29-2 (visuelle kvaliteter) § 29-4 (byggverkets plassering, høyde og avstand fra nabogrense)
- Byggteknisk forskrift (TEK 17 eller nyere)

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

9. Evaluering over foreslåtte planer som skal oppheves

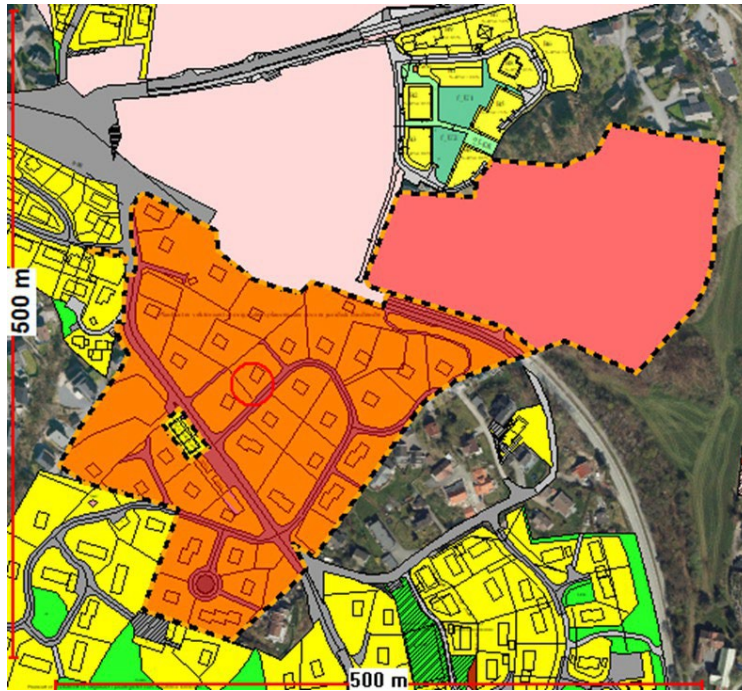
Under følger en nærmere vurdering av hver enkelt plan for foreslås opphevet. Det gjelder følgende planer:

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 Høyfjellet 2.....	
Plan id 480 – Reguleringsplan for Bråvann	
Plan id 1018201110 – Reguleringsplan for Linnegrøvan	

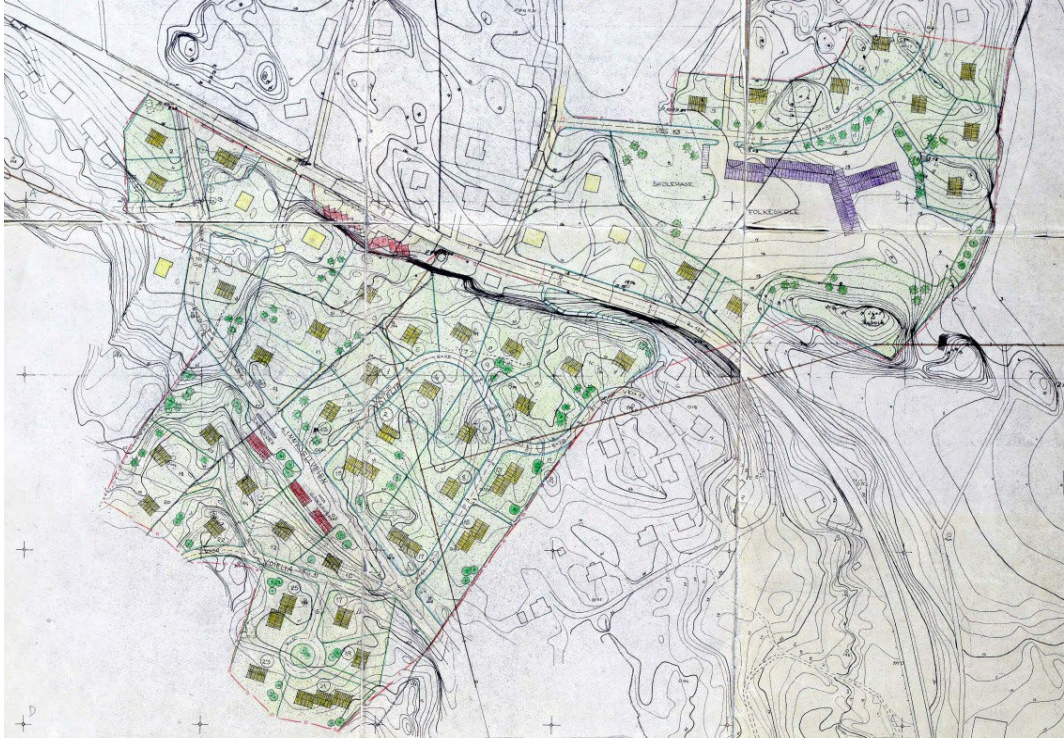
Plan id 52 og 760 Reguleringsplan Voie og Brøvig

Opplysninger om plan som foreslås delvis opphevet	
Plannavn	Voie og Brøvig
Arealplan-ID	<u>52 og 760</u>
Plantype	30 - Eldre reguleringsplan
Ikrafttredelsesdato	29.11.1954 og 03.11.1999
Hovedgrunn for forslag om oppheving	Skoletomt og deler av regulert boligfelt i planen er ikke etablert. De delene av planen er tilsidesatt av kommuneplanen fra byggeområde til LNFR i nord. Resterende deler av planen samsvarer ikke med utbygget situasjon. Hele planen foreslås opphevet.

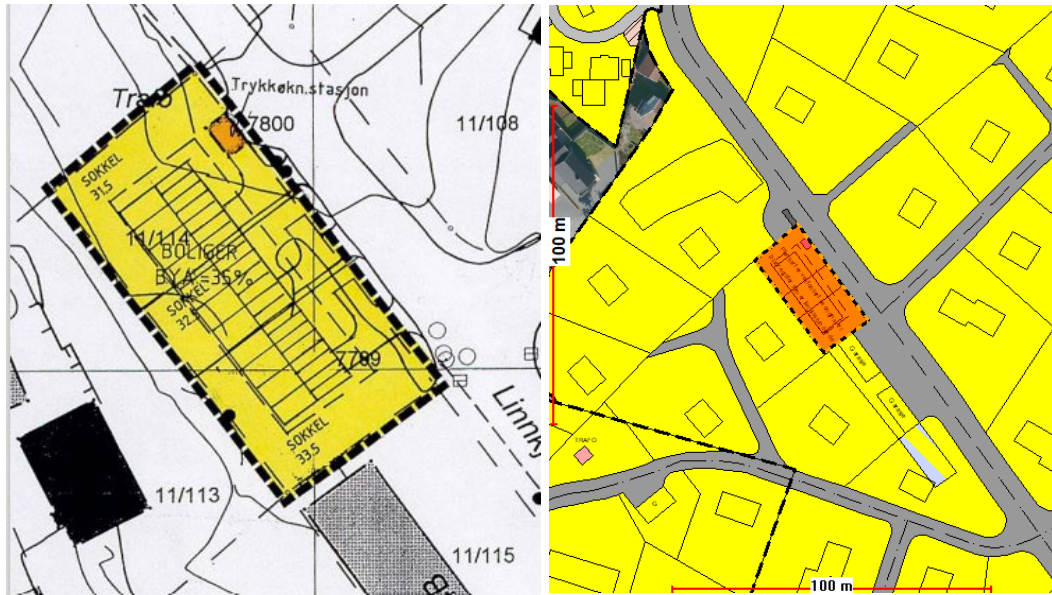
Barn og unges interesser	<p>I kommuneplanen er eksisterende grønnstruktur ivaretatt med formål LNFR – formål. I tillegg er eksisterende strukturer ivaretatt med bestemmelsen:</p> <p><i>§ 5 Fortetting og transformasjon (pbl. § 11-9 nr. 5 og 6)</i></p> <p><i>3. Friområder, grønne lunger i eksisterende utbyggingsområder mv. skal ikke bebygges.</i></p> <p>Rikspolitiske retningslinjer for barn og unge sikrer at kommunene skal ivareta barn og unges interesser i planer.</p> <p>Planen vurderes positivt for barn og unges interesser ved at natur ikke bygges ned.</p>
Naturmangfold	<p>Ingen utslagsgivende kvaliteter er registrert, endring fra bebyggelse og anlegg til LNF vil begunstige naturmangfoldet ved at området skal bevares og ikke bygges ned.</p>
Landbruk/jordvern	<p>Sentrale deler av planen er viktig dyrkamark, ca.: 5700 m² Arealene spares ved at skoletomt ikke bygges ut på dyrka mark.</p>
Kulturminner	<p>Ingen forekomster registrert, og nye tiltak ligger innenfor regulert byggeområde.</p>



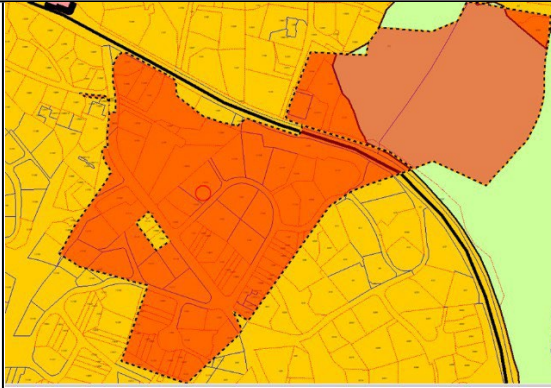
Reguleringsplan som foreslås opphevet vist med stipla linjer



Reguleringsplan (Brøvig) som foreslås opphevet i rasterformat

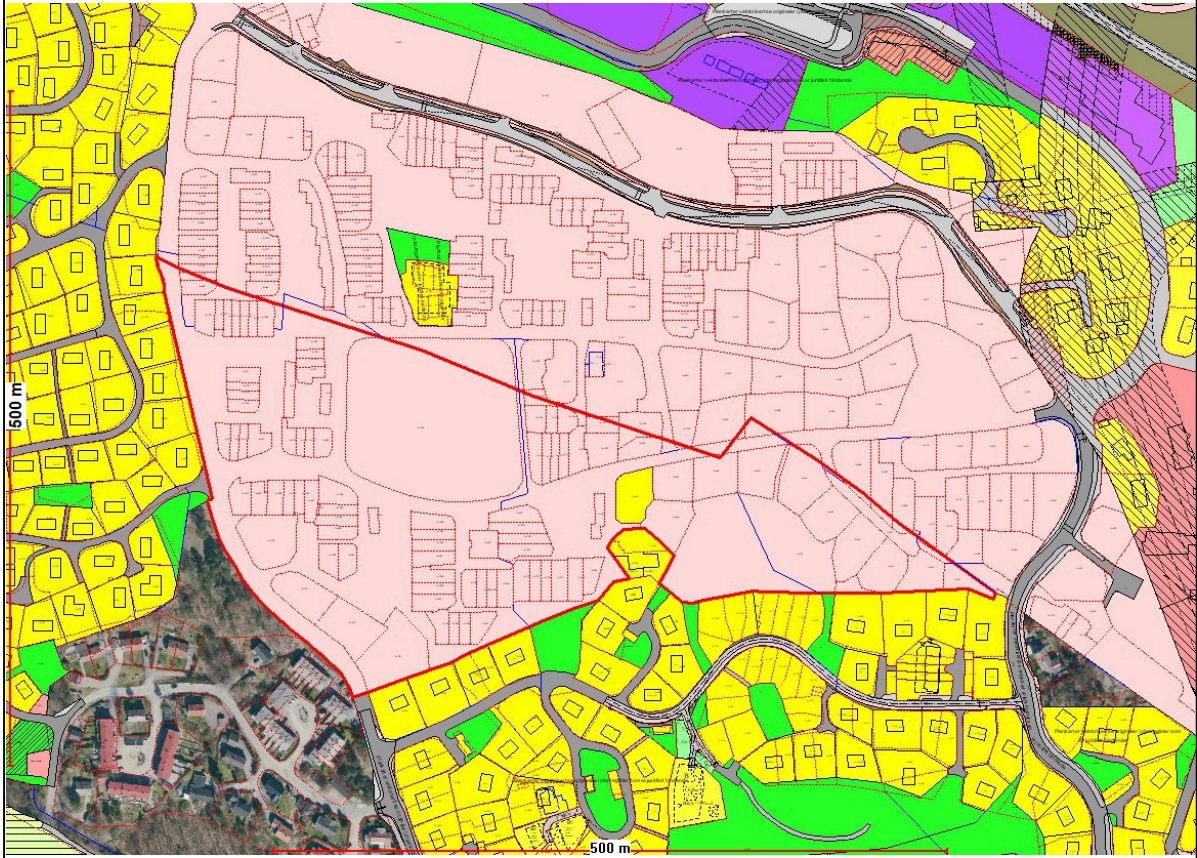


Reguleringsplan 760 som også foreslås opphevet ligger inne i plan 52, Brøvig med samme bestemmelser

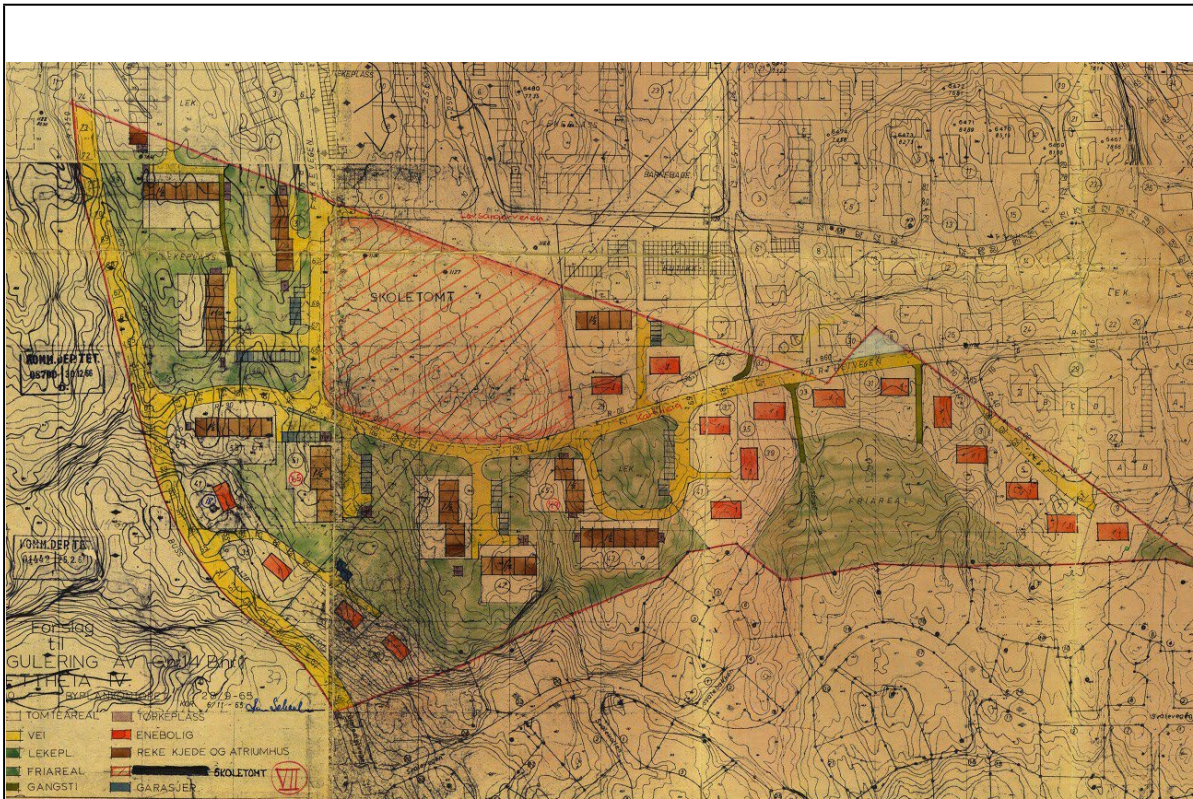
Status for planområdet	
I hvilken formålssone i henhold til kommuneplanens arealdel (KPA) ligger reguleringsplanen?	 <p><i>LNF og bebyggelse og anlegg</i></p>
Hvem er grunneier	Privat
Konklusjon	
<p>Regulert skoletomt og boligtomter nordøst i planen er ikke etablert. Kommuneplanen har endret arealbruken. Deler av området er avsatt til LNF i kommuneplanen og er ikke utbygd. Det er ikke behov for skole i dette området. Resten av planen er gammel og hele planen anbefales opphevet.</p>	
Sluttvurdering: Hele planen kan oppheves	

Plan id 167 – Reguleringsplan Slettheia 4

Opplysninger om plan som foreslås delvis opphevet	
Plannavn	Slettheia 4
Arealplan-ID	<u>167</u>
Plantype	30 - Eldre reguleringsplan
Ikrafttredelsesdato	31.03.1967
Hovedgrunn for forslag om oppheving	Regulert skoletomt i planen er ikke utbygd, og kommuneplanen har avsatt arealet til grønnstruktur. Planen samsvarer for øvrig ikke helt med utbygget situasjon. Byggetiltakene i plan er ferdig etablert. Teknisk utdatert plan som ikke lar seg georeferere
Barn og unges interesser	<p>I kommuneplanen er eksisterende grønnstruktur ivaretatt med formål LNFR – formål for regulert skoletomt. I tillegg er eksisterende strukturer ivaretatt med bestemmelsen:</p> <p><i>§ 5 Fortetting og transformasjon (pbl. § 11-9 nr. 5 og 6)</i></p> <p><i>3. Friområder, grønne lunger i eksisterende utbyggingsområder mv. skal ikke bebygges.</i></p> <p>Regulert skoletomt er i dag en etablert lekeplass og skog med lærlek. Det vurderes som positivt for barn og unges interesser at reguleringsplanen oppheves.</p>
Naturmangfold	Grønne kvaliteter er ivaretatt og det er ikke behov for ytterligere registreringer. Regulert skoletomt blir bevart som natur ved at reguleringsplanen oppheves.
Kulturminner	<p>Området ligger innenfor hensynsone kulturmiljø i kommuneplanen som et tidstypisk område sone 8B: <i>Kartheia: Tidstypisk område med variert type bebyggelse, eneboliger, atriumhus i kjede og rekkehus. Planlagt i perioden 1965 til -67, bygd ut i tiåret etter. Stabburhusene til Kjell Brantzeg preger deler av området, sammen med godt tilpassede kjedehus i rekke på forholdsvis små tomter. Preget av mye tilbygg og endringer som endrer bebyggelsens karakter og autentisitet.</i></p> <p>Opphevelsen av planen ivaretar dette, ved at disse bestemmelsene i kommuneplan §19 vil ivareta dette.</p>



Reguleringsplan som foreslås opphevet vist med rød linje



Reguleringsplan som foreslås opphevet i rasterformat

Status for planområdet

I hvilken formålssone i henhold til kommuneplanens arealdel (KPA) ligger reguleringsplanen?



Blå/grønnstruktur og bebyggelse og anlegg

Hvem er grunneier

Kommunen

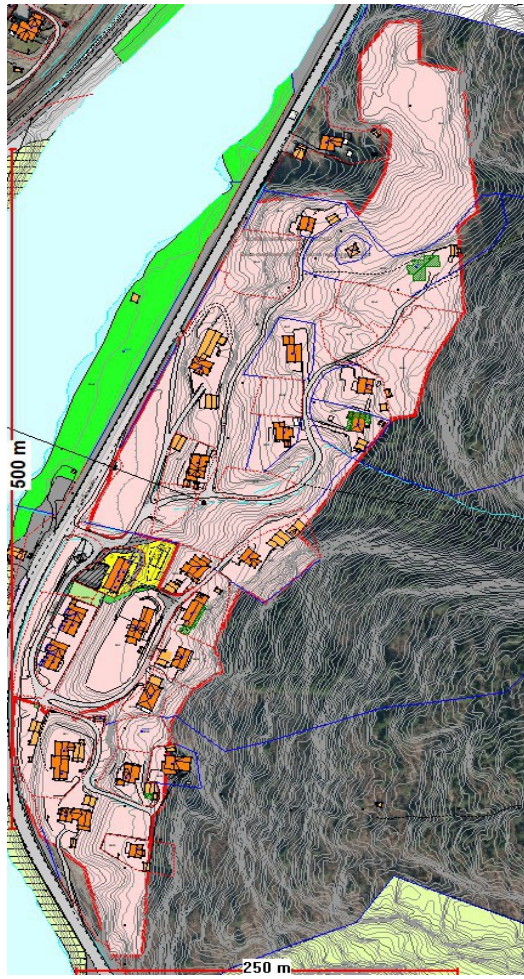
Konklusjon

Regulert skole er ikke etablert. Kommuneplanen har endret arealbruken. Deler av området er avsatt til blå/grønnstruktur i kommuneplanen og er ikke bebygd. Det er ikke behov for skole i dette området. Resten av planen er gammel og hele planen anbefales opphevet. Arealformål er ivaretatt i kommuneplan.

Sluttvurdering: Planen kan oppheves helt.

Plan id 194 – Reguleringsplan for gnr. 29 Haus

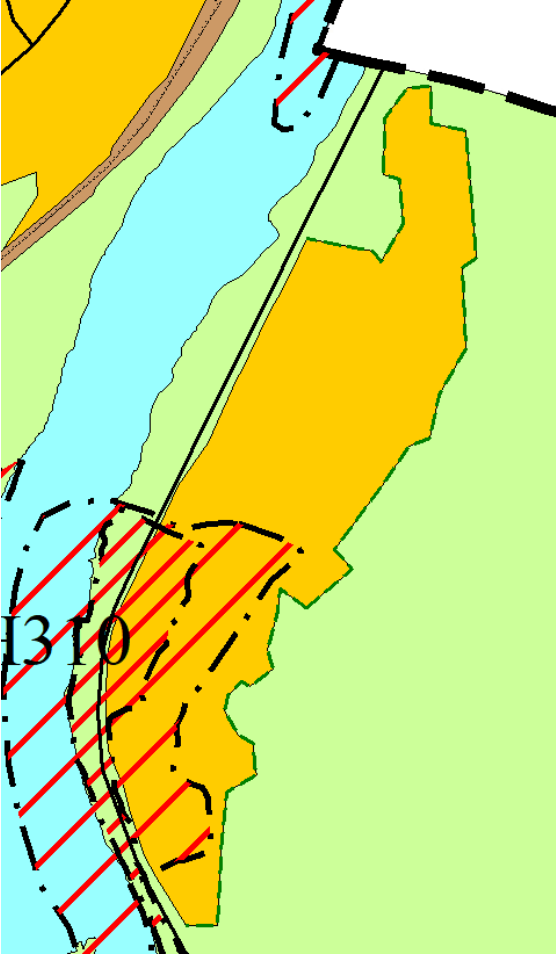
Opplysninger om plan som foreslås delvis opphevet	
Plannavn	Gnr. 29. Haus
Arealplan-ID	<u>194</u>
Plantype	30 - Eldre reguleringsplan
Ikrafttredelsesdato	13.02.1969
Hovedgrunn for forslag om oppheving	Kommuneplanen går foran hele reguleringsplanen. Planen samsvarer ikke med utbygget situasjon. Byggetiltakene i plan er delvis etablert. Svært teknisk utdatert plan. Det er vanskelig å realisere fradelte tomter uten utbedring av teknisk infrastruktur inkl. utbedret atkomstvei.
Barn og unges interesser	I kommuneplanen er eksisterende strukturer ivaretatt med bestemmelsen: <i>§ 5 Fortetting og transformasjon (pbl. § 11-9 nr. 5 og 6)</i> <i>3. Friområder, grønne lunger i eksisterende utbyggingsområder mv. skal ikke bebygges.</i> Ny lekeplass kreves ved realisering av nye tomter.
Naturmangfold	Området er ikke kartlagt og må kartlegges før tiltak tillates
Kulturminner	Deler av gårdsveien til Haus er registrert som kulturminne uten vern. Må avklares videre ved evt. utbedring av veien?



Reguleringsplan som foreslås opphevet vist med rød linje



Reguleringsplan som foreslås opphevet i rasterformat

Status for planområdet	
I hvilken formålssone i henhold til kommuneplanens arealdel (KPA) ligger reguleringsplanen?	 <p><i>Bebyggelse og anlegg</i></p>
Hvem er grunneier	Privat
Ulemper ved å oppheve planen	Øker avstandskravet til byggegrensen mot offentlig veg.
Konklusjon	
<p>Plan- og bygningsetaten vurderer at reguleringsplanen ikke har de nødvendige forutsetningene for å fungere som et egnet plangrunnlag i dag. Bebyggelsen som er etablert er ikke bygd ut i tråd med planen. Deler av planen er ikke realisert, da det er krevende terreng med rasfare og området må planlegges på nytt før en eventuell utbygging.</p> <p>Etter oppheving kan saker behandles etter overordnet plan, eller det må utarbeides ny reguleringsplan for større byggetiltak.</p>	
Sluttvurdering: Hele planen kan oppheves	

Plan id 281 – Reguleringsplan for Dvergsnesveien

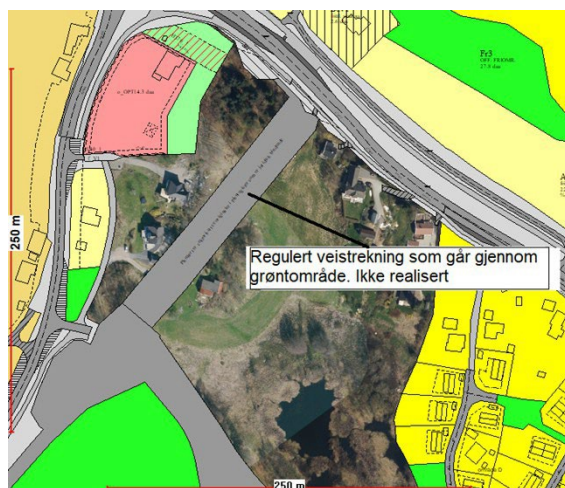
Opplysninger om plan som foreslås delvis opphevet	
Plannavn	Dvergsnesveien, fra Rv 401 til Korsvik
Arealplan-ID	<u>281</u>
Plantype	30 - Eldre reguleringsplan
Ikrafttredelsesdato	06.01.1975
Hovedgrunn for forslag om oppheving	Den regulerte veien er ikke realisert i nord og er delvis erstattet av nyere planer for store deler av planen. Gang/sykkelvei er etablert for området med underganger. Sørlige del av planen beholdes.
Barn og unges interesser	Oppheving av deler av planen vil ikke ha noe å si for barn og unges interesser. Dagens vei ligger delvis på ny plan for Korsvik felt D og G, plan 412 og plan for Dvergsnesveien/Lianeveien – Strømme skole g/s vei, plan 742 h
Naturmangfold	Oppheving av planen har ikke noen påvirkning på naturmangfold.
Kulturminner	Planen hjemler ikke noen kulturminner



Reguleringsplan som foreslås opphevet vist med rødt



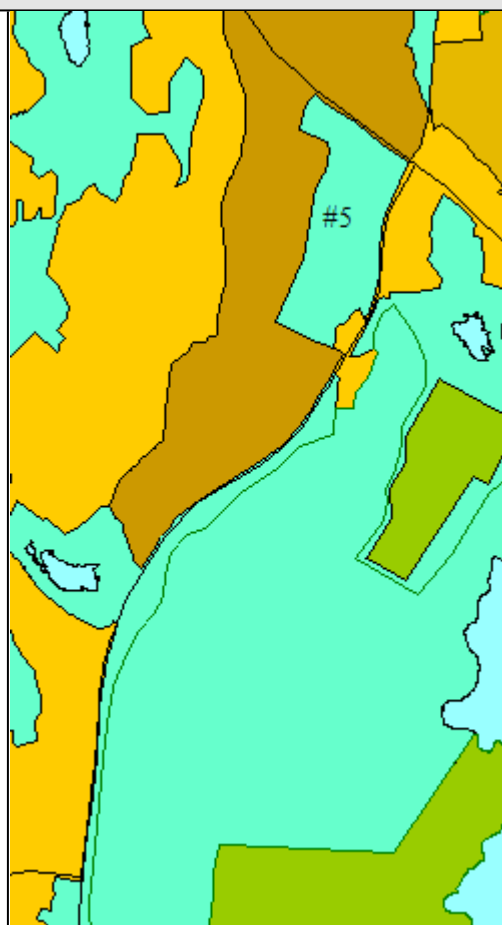
Reguleringsplan som foreslås opphevet i rasterformat



Veiformål i nord som foreslås opphevet

Status for planområdet

I hvilken formålssone i henhold til kommuneplanens arealdel (KPA) ligger reguleringsplanen?



Veiformål, bebyggelse og anlegg og grøntstruktur

Hvem er grunneier

Fylkeskommunen, kommunen og privat

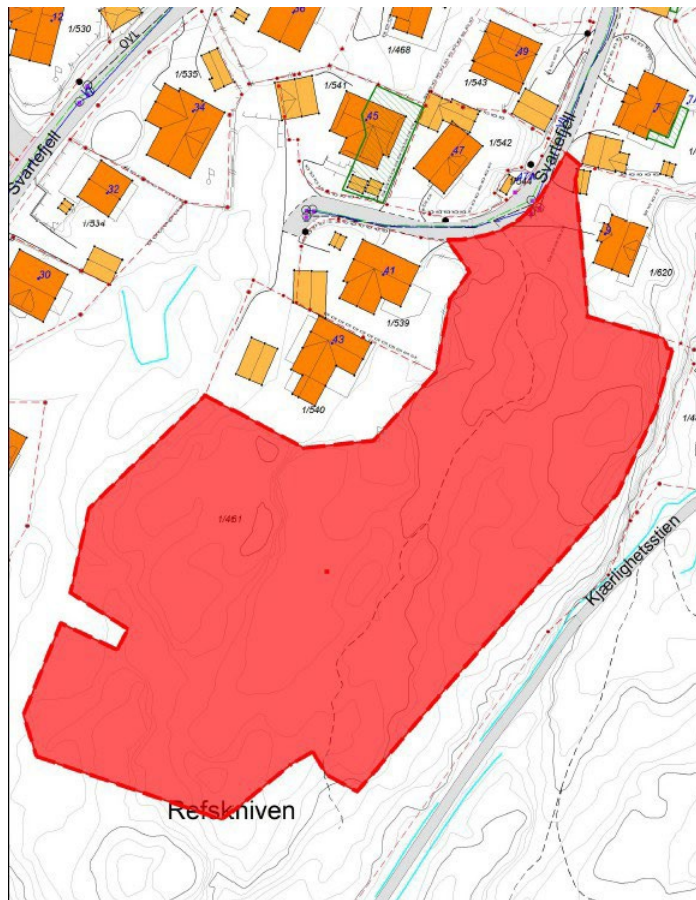
Konklusjon

Store deler av planen er bygd og gjennomført, del av planen i nord er ikke aktuell å gjennomføre og ligger i blå/grønnstruktur og bebyggelse og anlegg.

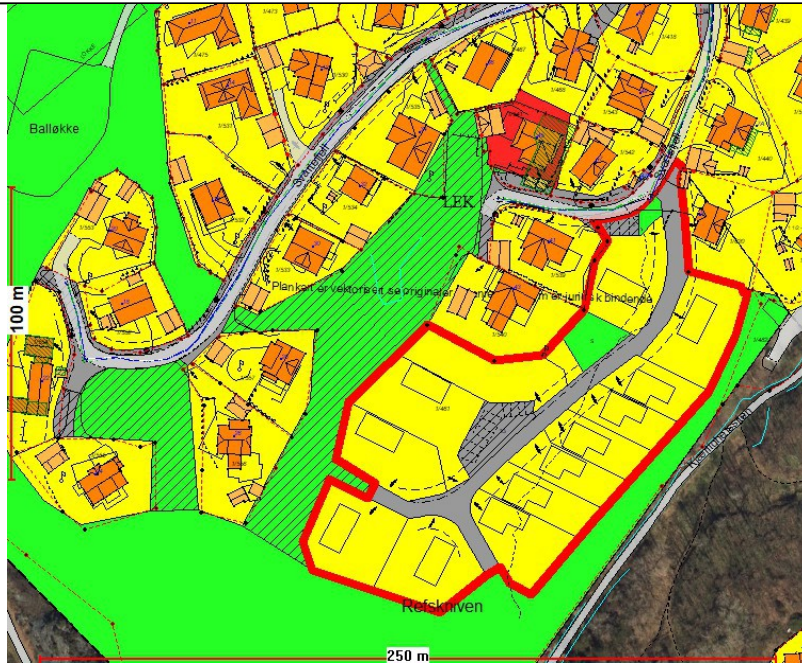
Sluttvurdering: Store deler av planen kan oppheves

Plan id 318 – Reguleringsplan for Høyfjellet 2

Opplysninger om plan som foreslås delvis opphevet	
Plannavn	Høyfjellet II
Arealplan-ID	<u>318</u>
Plantype	Eldre reguleringsplan
Ikrafttredelsesdato	14.11.1977
Hovedgrunn for forslag om oppheving	Deler av regulert boligfelt er ikke bygd ut og kommuneplanen har endret dette arealet til LNF. Byggetiltakene i reguleringsplanen er ferdig etablert i vest.
Barn og unges interesser	Området har noen turstier men det er ikke registrert noe bruk for barn og unge. Formål som LNF i kommuneplanen vil ivareta friluftslivet og evt. barn og unges interesser.
Naturmangfold	Området er NIN – kartlagt hvor store deler av planen som oppheves består av kystlynghei av lav kvalitet. I randsonen er registrert større område med kystlynghei av svært lav kvalitet. Arealformålet til kommuneplanen vil ivareta forekomstene. Oppheving vil være positivt for naturmangfoldet.
Kulturminner/kulturmiljø	Ingen forekomster er registrert innenfor området



Deler av reguleringsplan som foreslås opphevet vist med rødt



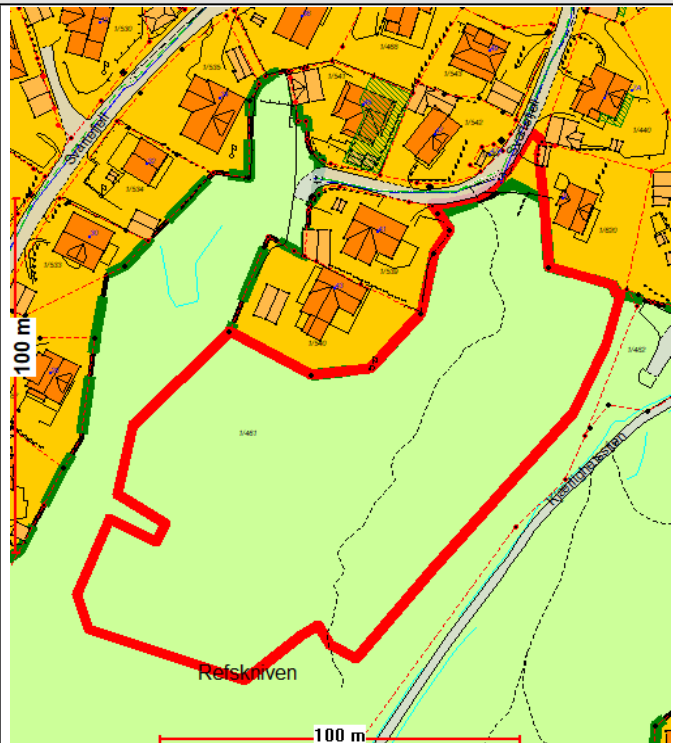
Deler av planen som foreslås opphevet vist med rød linje



Deler av reguleringsplan som foreslås opphevet i rasterformat

Status for planområdet

I hvilken formålssone i henhold til kommuneplanens arealdel (KPA) ligger reguleringsplanen?



LNF - formål og bebyggelse og anlegg

Hvem er grunneier

Kommunen

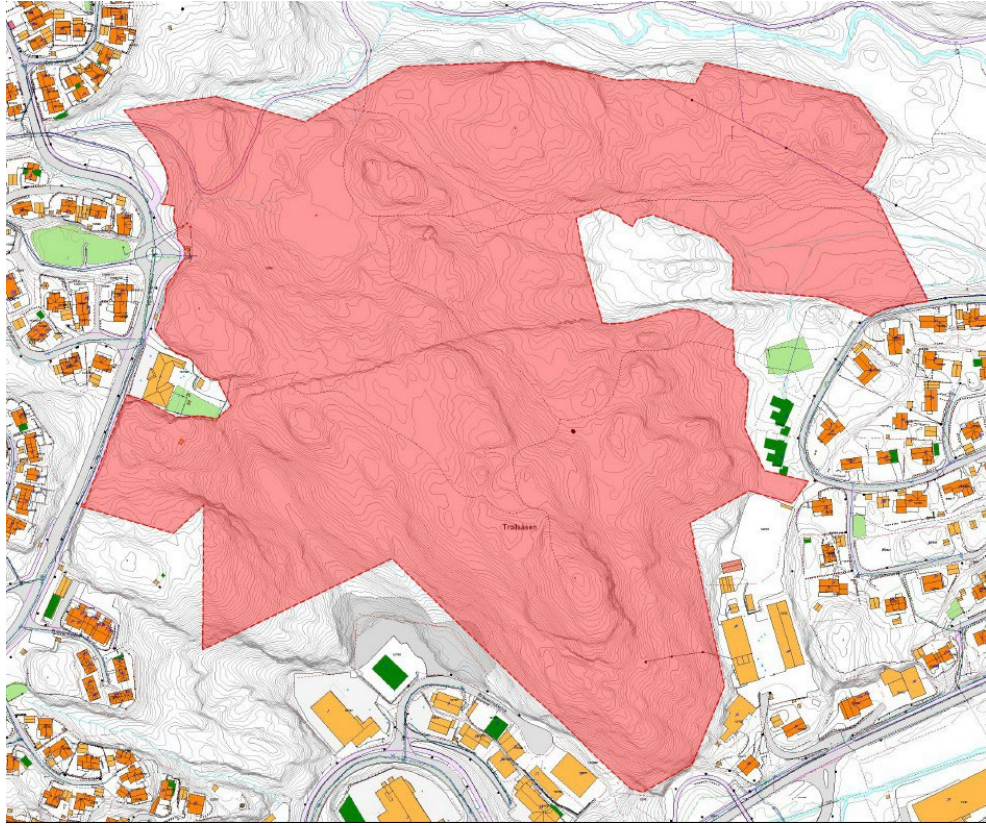
Konklusjon

Del av planen foreslås opphevet for å ta vare på grønnstruktur og regulert boligfelt er ikke aktuelt å etablere. Dagens bruk og arealformål er ivaretatt i kommuneplan for området i sørøst som LNF - formål.

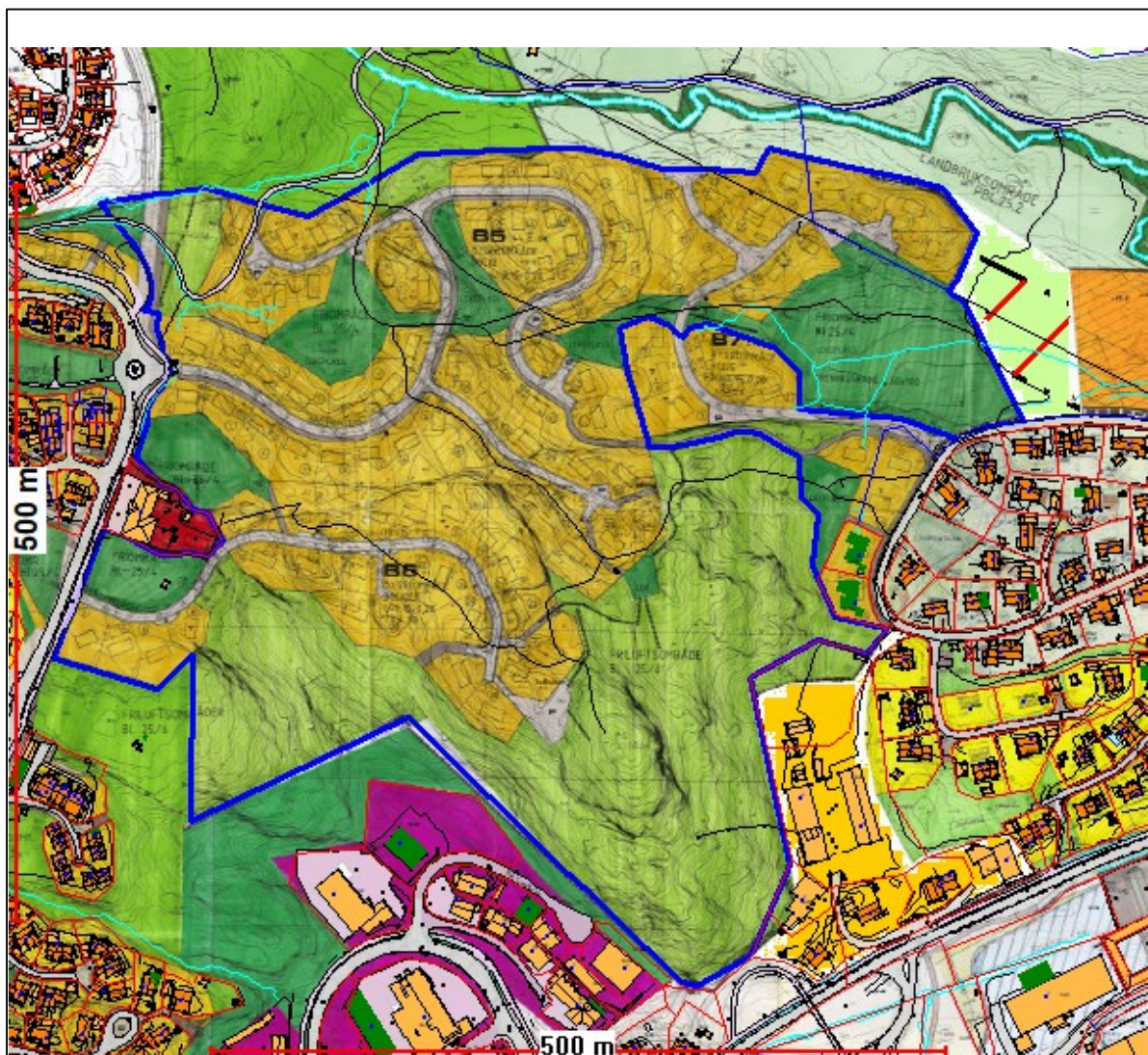
Sluttvurdering: Planen kan delvis oppheves

Plan id 480 – Reguleringsplan for Bråvann

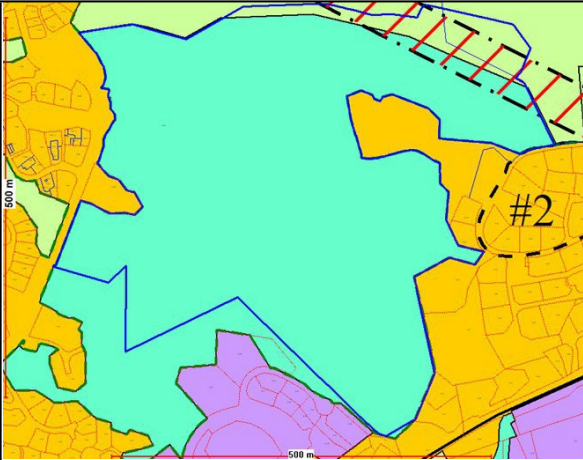
Opplysninger om plan som foreslås delvis opphevet	
Plannavn	Bråvann
Arealplan-ID	<u>480</u>
Plantype	Eldre reguleringsplan
Ikrafttredelsesdato	25.02.1987
Hovedgrunn for forslag om oppheving	Området er tatt ut fordi utbygging er i strid med arealstrategien og terrenget er bratt. Deler av reguleringsplanen er tilsidesatt av kommuneplanen. Byggetiltakene innenfor planområdet i vest er ferdig etablert.
Barn og unges interesser	Området er i bruk til friluftsliv og barn og unge hvor det bl.a. er etablert stier og en gapahuk. Opphevingen ivaretar dette.
Naturmangfold	Området er NIN – kartlagt hvor det er registrert <i>gammel fattig edellauvskog av svært god kvalitet og gammel fattig sumpskog av moderat kvalitet</i> . Kvalitetene vil bli ivaretatt ved oppheving av planen og formål blå/grønnstruktur i kommuneplanen. Oppheving vurderes som positivt for naturmangfoldet.
Kulturminner	Det er registrert en heller nord i området som ivaretas ved oppheving av byggeområde og formål blå/grønnstruktur i kommuneplanen.



Reguleringsplan som foreslås opphevet vist med rødt

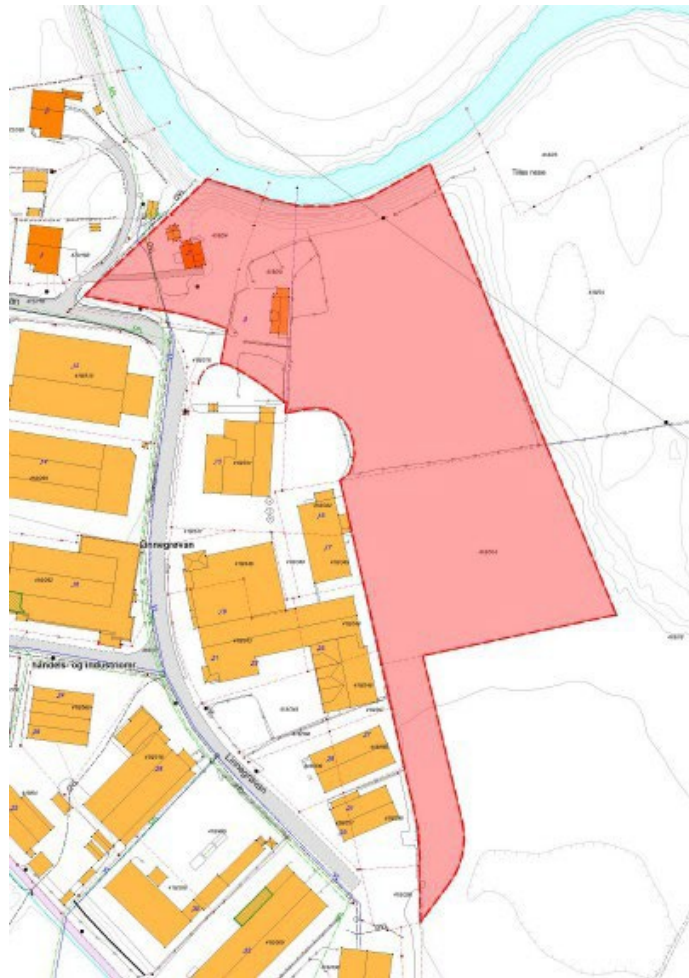


Reguleringsplan som foreslås opphevet i rasterformat markert med blå strek

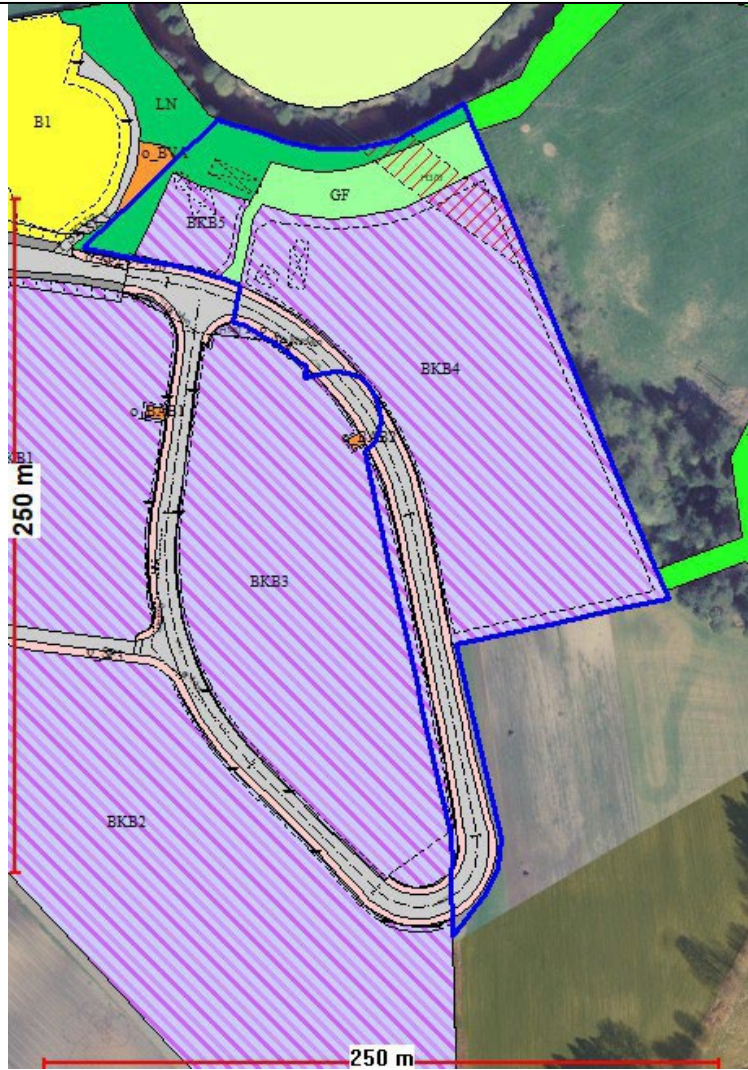
Status for planområdet	
<p>I hvilken formålssone i henhold til kommuneplanens arealdel (KPA) ligger reguleringsplanen?</p>	 <p><i>Blå/grønnstruktur</i></p>
<p>Hvem er grunneier</p>	<p>Kommunen</p>
Konklusjon	
<p>Del av planen foreslås opphevet for å ta vare på grønnstruktur sin ikke er utbygd til bolig. Dagens bruk og arealformål er ivaretatt i kommuneplan for området i øst.</p>	
Sluttvurdering: Deler av planen kan oppheves	

Plan id 1018201110 – Reguleringsplan for Linnegrøvan

Opplysninger om plan som foreslås delvis opphevet	
Plannavn	<u>Linnegrøvan</u>
Arealplan-ID	<u>1018201110</u>
Plantype	Områdeplan
Ikrafttredelsesdato	27.03.2014
Hovedgrunn for forslag om oppheving	Regulert næring på dyret mark er i kommunenplanen endret til LNF. Denne delen av næringsområdet skal ikke bygges ut. Byggetiltakene innenfor planområdet i vest er ferdig etablert.
Barn og unges interesser	Området har ikke vært i bruk til friluftsliv eller til barn og unges interesser
Naturmangfold	Området er NIN kartlagt i 2022, og det er god kunnskap for området, men ikke funnet noen kvaliteter innenfor området
Kulturminner	Ingen forekomster er kartlagt innenfor området.
Landbruk/jordvern	Sentrale deler av planen er viktig dyrkamark, og oppheving av reguleringsplanen med kommuneplanen som er regulert til LNF, vil ivareta landbruk/jordvern interessene



Reguleringsplan som foreslås opphevet vist med rødt



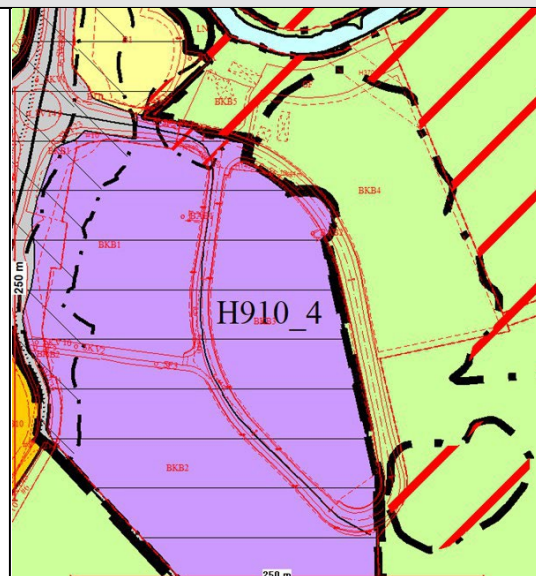
Reguleringsplan som foreslås opphevet vist med blå strek



Reguleringsplansom foreslås opphevet vist i ortofoto:

Status for planområdet

I hvilken formålssone i henhold til kommuneplanens arealdel (KPA) ligger reguleringsplanen?



LNF

Hvem er grunneier

Privat

Konklusjon

Del av planen foreslås opphevet for å ta vare på dyrka mark. Området er avsatt til LNF i kommuneplanen og er ikke utbygd til næring. Dagens bruk og arealformål er ivaretatt i kommuneplan for området i øst.

Sluttvurdering: Deler av planen kan oppheves

10. Anbefaling

Kommuneplanen endrer arealbruk for flere områder som i eldre tider var utlagt for utbygging, men som nå er vedtatt tilbakeført til LNF eller blå/grønnstruktur. På bakgrunn av dette foreslås det å oppheve 8 eldre reguleringsplaner hvor gjeldende kommuneplan går foran. I dette ligger det at eldre reguleringsplaner for eldre skoletomter, boligtomter og veitraseer som ikke skal bygges, foreslås opphevet. Planene omfatter også ferdig utbygde områder der resterende del av reguleringsplanen er gått ut på dato. De delene av reguleringsplanene foreslås også opphevet for å lette byggesaksbehandlingen, hvor også eldre planbestemmelser som er gått ut på dato opphører. Kommuneplanen går da foran, som igjen vil si at ved behandling/avklaring etter plan – og bygningsloven så skal kommuneplanen anvendes.

Plan- og bygg vurderer at de samlede virkningene som beskrevet i planbeskrivelsen, med virkningene for hver enkelt plan, tilsier at det er faglig riktig å oppheve de aktuelle reguleringsplanene. Opphevingen vurderes å ha positive virkninger for natur og miljø, samt barn- og unges interesser der tidligere utbyggingsområder ikke realiseres. Videre vurderes opphevingen å ha positive virkninger for å få et mer entydig og oppdatert sett med regler for de allerede bebygde områdene som de 8 planene omfatter.

Samlet sett anbefaler plan- og bygg at reguleringsplanene oppheves og vil legge dette ut som forslag til offentlig ettersyn, slik at berørte og aktuelle myndigheter kan si sin mening.