

Varsel om oppstart av detaljregulering for Birkedalsveien 20

Arkicon as starter arbeid med privat forslag til detaljregulering for Birkedalsveien 20 jf. plan- og bygningsloven §§ 12-3 og § 12-8.

Avgrensning av planområdet

Forslag til planavgrensning er vist på vedlagt kartutsnitt og omfatter eiendommene del av gnr. 423, bnr. 55, 58 og 937 i Kristiansand kommune. Under planarbeidet kan området bli mer avgrenset.

Mål med planarbeidet

Formålet med reguleringen er å tilrettelegge for utvidelse av eksisterende næringsarealer i Høllen Vest. Grad av utnyttelse fra tilgrensende reguleringsplan er tenkt videreført (% BYA= 70%). Byggehøyder vil bli studert videre gjennom 3D-stuier i løpet av planprosessen. Det vil bli foreslått lavere høyder enn i tilgrensende reguleringsplan, hvor maks høyde er satt til 11 m over planert terreng. Eksisterende kjøreatkomst til Birkedalsveien 20 vil bli brukt som atkomst til planområdet.

Planarbeidet vil særlig belyse følgende problemstillinger:

- Ivaretagelse av «grønt-belte» og hensyn til tilgrensende boliger i nord-vest

Tema som særlig skal utredes er:

- Sulfid
- Mobilitetsplan
- Naturmangfold
- Landskapspåvirkning og tilpasning

Overordnet planstatus og oppstartsmøte

I kommuneplan/ kommunedelplan er området avsatt til Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift – nåværende (LNFR).

På bakgrunn av at planforslaget vil være i strid med gjeldende kommuneplan stilte kommunens administrasjon seg negative til oppstart av planarbeidet.

By- og stedsutviklingsutvalget vedtok i møte 04.05.23 at regulering av området kunne starte. Det ble i diskusjonsrunden gitt føringer om at det må tas hensyn til tilgrensende naboeiendommer i nord-vest gjennom utforming av planforslaget.

Konsekvensutredning

Planavdelingen har vurdert planen å falle inn under forskriftens §8, planer som kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn, og av den grunn skal vurderes nærmere og konsekvensutredes. Den faller også inn under vedlegg II pkt. 13.

Følgende temaer som må utredes er:

- Hensynssone, støypåvirkning på eksisterende bebyggelse.
- Naturmangfold, herunder fugleliv.

Innspill, samråd og medvirkning

Dette brevet sendes til offentlige myndigheter/interesser og organisasjoner. Grunneiere ble varslet om planarbeidet den 9. juni, og det ble annonsert samme dag i Fædrelandsvennen. Høringsfristen var satt til 5. juli. Ved en feiltakelse ble ikke offentlige myndigheter/interesser og organisasjoner inkludert på adresselisten. Og derfor sendes varsel om oppstart ut i etterkant. Dokumentene som følger oppstartsvarselet kan også sees på kommunen hjemmeside, under følgende lenke:

<https://www.kristiansand.kommune.no/navigasjon/bolig-kart-og-eiendom/plan-og-bygg/reguleringsplan/reguleringsplaner-under-arbeid/alfabetisk-liste/birkedalsveien-20/>

Eventuelle kommentarer, merknader, opplysninger mv. som kan ha betydning eller interesse for planarbeidet kan sendes skriftlig til:

- Arkicon as
- Kjøita 37, 4630 Kristiansand
- kristin@arkiconas.no

innen 15. august 2023

Det er ikke nødvendig å sende kopi til kommunen. Innspill til planarbeidet vil følge saken som vedlegg når den sendes over til kommunen. 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 eller innspill til planarbeidet kan rettes til planlegger Kristin Gabrielsen, tlf. 91 00 09 53, e-post: kristin@arkiconas.no

Med vennlig hilsen

Kristin Gabrielsen
Faglig leder Arkitektur

Vedlegg:

- 01 Planavgrensning Oppstart
- 02 Planinitiativ - Rp Birkedalsveien 20
- 03 Referat fra oppstartsmøte - Birkedalsveien 20