

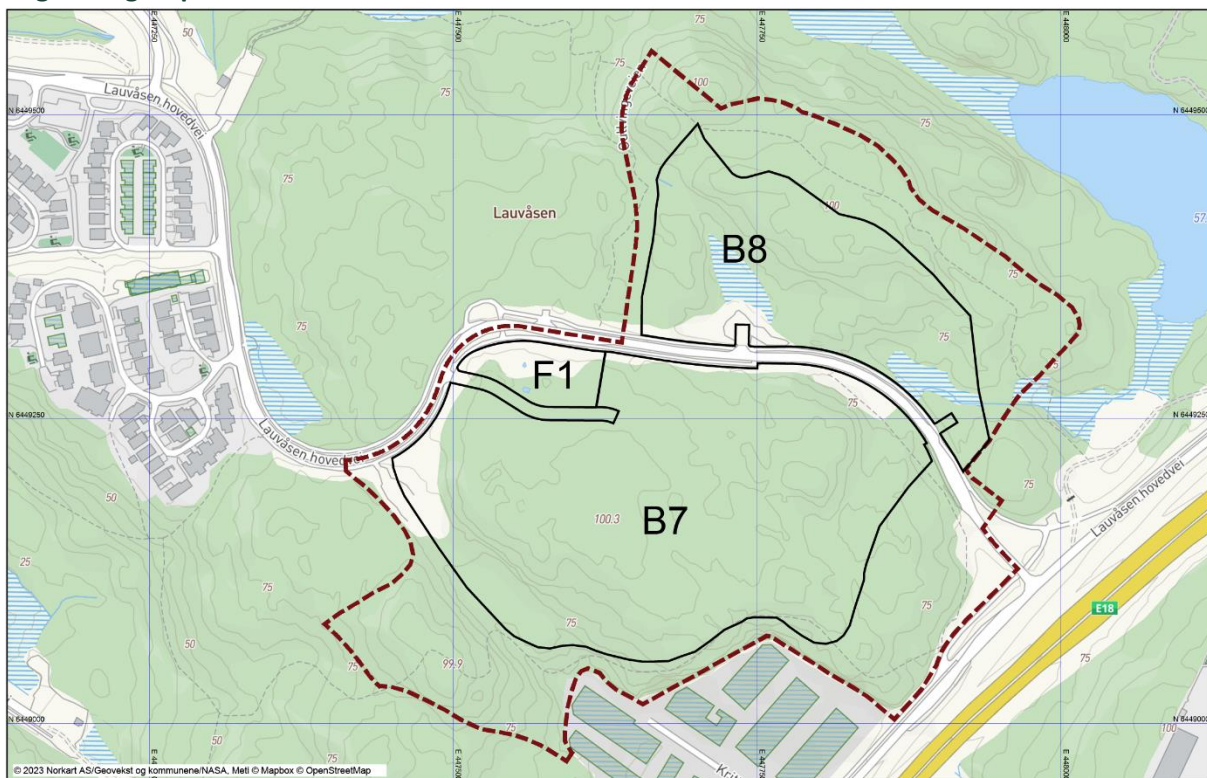
«Navn»
«Adresse»
«Postnr» «Poststed»
Ref: «Referanse»

Arendal, 11.12.2023
Vår ref. 629504-01

Varsel om oppstart detaljregulering av Lauvåsen felt B7, B8 og F1 i Kristiansand kommune

Asplan Viak varsler på vegne av forslagsstiller Randesund Tomteutvikling iht. plan- og bygningslovens §§ 12-3, 12-8, 17-4 om oppstart detaljregulering (planid 1630) og forhandling om utbyggingsavtale for Lauvåsen felt B7, B8 og F1.

Avgrensning av planområdet



Figur 1 Forslag til planavgrensning (mørk rød stiplet linje) vist på Kristiansandskart. Regulerte byggeområder B7, B8 og F1 iht. gjeldende reguleringsplan etter gammel lov er vist med tykk sort heltrukket strek.

Forslag til planavgrensning er vist på illustrasjonen over og omfatter eiendommene med gnr/bnr:

- 63/1170 Kommunale arealer knyttet til Lauvåsen hovedvei (del av større parsell)
- 63/1322 Kommunal eiendom knyttet til eksisterende vannbasseng (1.1 daa)
- 63/1329 Private arealer knyttet til felt F1 tilhørende Lauvåsen Kristiansand AS (4.6 daa)
- 63/12 Del av hovedeiendom eid av forslagsstiller Randesund Tomteutvikling AS (del av større parsell). Omfatter hele felt B7 og felt B8, samt tilgrensende regulerte friområder i øst, vest, nord og sør.

Under planarbeidet kan området bli mer avgrenset.

Mål med planarbeidet

Målet med planarbeidet er å detaljregulere felt F1, B7 og B8 i reguleringsplan 804 for Lauvåsen boligområde. Reguleringsplan 804 er en plan etter gammel lov og stiller plankrav om bebyggelsesplan før delfelt kan bygges ut.

Området planlegges bygd ut med boliger i tråd med gjeldende reguleringsplan. Intensjonen er å legge til rette for etablering av rundt 160 boenheter innenfor felt B7 og 80 boenheter innenfor felt B8, som i gjeldende plan er på henholdsvis 70 og 36 daa. Det gir litt over 2 boenheter pr dekar, tilsvarende som for felt B4 på Lauvåsen.

Det legges opp til en variasjon av boligtyper, med en blanding av leiligheter, rekkehus og eneboliger i begge boligfeltene. Felt F1 planlegges flyttet til krysset mellom Lauvåsen hovedvei og Gullvingeveien, da dette vil gi en mer sentral plassering av forretningsområdet.

I den videre planleggingen vil det bli lagt vekt på god terrengtilpasning og tilknytning til omkringliggende naturområder.

Den sørøstlige delen av B7 er utsatt for støy. Det er støy fra E18 og muligens anlegg i Sørlandsparken som må undersøkes og det må gjøres sumstøyvurderinger.

Overordnet planstatus og oppstartsmøte

Felt F1, B7 og B8 er i gjeldende kommuneplan angitt som «nåværende» bebyggelse og anlegg. Feltene er regulert til byggeområde i gjeldene reguleringsplan etter gammel lov med plankrav om bebyggelsesplan før utbygging kan skje. Planen omfattes ikke av forskrift om konsekvensutredning.

Kommunen anbefaler oppstart av planarbeid og samtykker til at det gjennomføres varsling og kunngjøring av planoppstart, jf. pbl § 12-8, 3. ledd.

Utbyggingsavtale

Det foreligger en hoved utbyggingsavtale for Lauvåsen som må oppfylles. Behov for tillegg spesielt for denne detaljreguleringen vil vurderes underveis i planprosessen. Avtalen gjelder mellom berørte parter (utbygger eller grunneier og kommunen) og avklarer forhold omkring utbygging av området.

Innspill, samråd og medvirkning

Dette brevet sendes til alle grunneiere, berørte naboer og offentlige myndigheter for at de skal få anledning til å komme med sine kommentarer. Det er nå du som berørt part har mulighet til å påvirke hvordan planen blir. Eventuelle kommentarer, merknader, opplysninger mv. som kan ha betydning eller interesse for planarbeidet kan sendes skriftlig til Johan.Nyland@asplanviak.no / Asplan Viak, Postboks 701, 4808 Arendal innen **torsdag 11. januar 2024**.

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

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 planarbeidet kan rettes til undertegnede.

Med vennlig hilsen

Asplan Viak AS

Johan Nyland

Sivilarkitekt

Telefon 41444049

E-post johan.nyland@asplanviak.no

Vedlegg:

Innsendt planinitiativ, referat fra oppstartsmøte, varslingsliste og andre varslingsdokumenter kan lastes ned fra: <https://www.asplanviak.no/kunngjoringer/lauvaasen-b7-b8/>