

Til offentlige og andre berørte parter

Vår dato: 26. september 2022
Deres dato:

Vår referanse: P009 - Nordheim - Kristiansand
Deres referanse:

Vår saksbehandler:
VN/EFB

Varsel om oppstart av detaljregulering for Nordheim

På vegne av Gamle Strømmevei Tomteutvikling AS starter Planfolket AS opp arbeid med privat forslag til detaljregulering for Nordheim jf. plan- og bygningsloven §§ 12-3 og § 12-8.

Avgrensning av planområdet

Forslag til planavgrensning er vist på vedlagt kartutsnitt og omfatter eiendommene **gnr./bnr. 61/20** og 37 og deler av **61/2**, 14, 39, 66, 234, 243, 310, 316, 317, 572 og 806 og **299/138** i Kristiansand kommune. Boligutvikling vil skje innenfor eiendommene **gnr./bnr. 61/20** og 37. Under planarbeidet kan området bli mer avgrenset.

Mål med planarbeidet

Formålet med reguleringen er å legge til rette for etablering av boligbebyggelse i form av rekkehus, tomannsboliger og/eller eneboliger med tilhørende infrastruktur. Det er tenkt at bebyggelsen vil etableres med saltak, i 2-3 etasjer og med underetasje.

Planarbeidet vil særlig belyse følgende problemstillinger:

- Påkoblingspunkt for gang- og sykkelvei og kjørevei
- Automatisk fredete kulturminner – *Det er automatisk fredete kulturminner innenfor og i nærhet til planområdet.*
- Matjord – *Innenfor planområdet ligger innenfor markering for matjord.*
- Naturmangfold – *Deler av planområdet berøres av markering for edellauvskog og som funksjonsområde for arter.*
- Flom og rasfare – *Det er mulig forekomst av marin leire i deler av planområdet.*
- Støy – *Området er påvirket av støyforurensning generert fra E18.*

For mer informasjon om dette vises det til planinitiativ og referat fra oppstartsmøte.

Overordnet planstatus og oppstartsmøte

I gjeldende kommuneplan er området avsatt til sentrumsformål. I kommuneplan er området berørt av gul støysone iht. T-1442.

Området er uregulert, men inngår i planområdet til pågående reguleringsarbeid for RONA KOLLEKTIVERMINAL med sykkelekspressvei fra Varoddbroa til Håneskrysset.

Kristiansand kommune ved by- og stedsutviklingsutvalget avviste først planinitiativet for Rona-61/37, 61/20 og deler av 299/138 datert 03.09.2021. Denne avgjørelsen ble påklaget og saken ble behandlet politisk i by- og stedsutviklingsutvalget 03.03.2022. Utvalget vedtok at planarbeidet kunne startes opp. Etter dette byttet planen navn til Nordheim. Oppstartsmøte mellom kommunen, representant fra utbygger og plankonsulent ble avholdt 10.06.2022, i møtet anbefalte kommunen oppstart av planarbeidet.

Konsekvensutredning

Planarbeidet utløser ikke krav om konsekvensutredning jf. Forskrift om konsekvensutredninger §§ 6 og 8 og etter Folkehelseforskriften §11, helsekonsekvensutredning.

Utbyggingsavtale

Det varsles samtidig at det igangsettes forhandling om utbyggingsavtale for det aktuelle området. 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 Planfolket AS, Tollbodgata 52, 4614 Kristiansand S eller på epost: innspill@planfolket.no innen **30. oktober 2022**.

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 med plankonsulents kommentar 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 Victoria Nordtveit på telefon (41 66 46 41) eller på epost (victoria@planfolket.no).

Med vennlig hilsen

Victoria Nordtveit
Arealplanlegger / Partner
PLANFOLKET AS

Vedlegg:

1. Kart som viser planområdets utstrekning
2. Forslagsstillers planinitiativ
3. Referat fra oppstartsmøtet