

10.12.2024

## Detaljregulering for Raudetjønnskvæven og Breivadteigen, planID 202402– VARSEL OM IGANGSETTING AV DETALJREGULERING

*Trollvegg Arkitektstudio AS varsler på vegne av Bergsam Eigedom AS oppstart av privat detaljregulering for Raudetjønnskvæven og Breivadteigen, i Valle kommune, samt forhandling om utbyggingsavtale, i medhold av plan- og bygningsloven (PBL) § 12-3 og 12-8. Planen vil erstatte gjeldende plan (planID 54).*

### Avgrensning av planområdet

Forslag til planavgrensning er vist på vedlagt kartutsnitt. Planområdet gjelder i hovedsak gnr./bnr. 64/1, men følgende eiendommer er tatt med i tillegg: Veger utenfor 64/1: Gnr/bnr. 61/3, 601/337. Fritidsboliger Breivadsteigen: Gnr/bnr. 64/35, 64/48, 64/50, 64/69, 64/70, 64/71, 64/72, 64/73, 64/74, 64/76, 64/102, 64/137, 64/138. Fritidsboliger Raudetjønnskvæven: Gnr/bnr. 61/28, 64/56, 64/57, 64/58, 64/59, 64/60, 64/61, 64/62, 64/63, 64/64, 64/65, 64/66, 64/67, 64/68 i Valle Kommune. Under planarbeidet kan området bli mer avgrenset.



### Målet med planarbeidet

Formålet med reguleringen er å legge til rette for totalt ca. 26 tomter (inkl. eksisterende) på Breivadsteigen, og ca. 19 i Raudetjønnskvæven. Det er også et mål oppdatere planen slik at vegformål stemmer med bygde veger og tomteformål stemmer med oppmålte eiendomsgrenser.

### Varsel om oppheving av gjeldende reguleringsplan

Samtidig med at det varsles oppstart av ny detaljregulering for Raudetjønnskvæven og Breivadteigen, varsles det at gjeldende reguleringsplan for Raudetjønnskvæven og Breivadteigen, del av gnr/bnr 64/1 og 61/3, planID 54, ikraftsatt 26.09.2001, oppheves av kommunestyret når ny detaljregulering vedtas.

### Overordnet planstatus og oppstartsmøte

I kommuneplan er området avsatt til detaljeringszone «Reguleringsplan skal fortsatt gjelde». Området grenser til arealer avsatt til spredt fritidsbebyggelse (LSF) og LNRF. Gjeldende reguleringsplan er *Reguleringsplan for Raudetjønnskvæven og Breivadteigen, planID 54*.

Det er avholdt oppstartsmøte med Valle kommune 02.09.2024 og kommunen anbefaler oppstart av planarbeidet.

### Konsekvensutredning

Det er avklart at planarbeidet ikke utløser krav om konsekvensutredning etter plan- og bygningslovens § 12-3 tredje ledd jf. §4-2 og forskrift om konsekvensutredninger.

### Utbyggingsavtale

Det varsles om at det samtidig med planarbeidet settes i gang arbeid med forhandlinger om utbyggingsavtale for utbyggere i det aktuelle området. Avtalen gjelder mellom berørte parter (utbygger/ 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. Spørsmål og eventuelle skriftlige kommentarer, merknader, opplysninger m.v. som kan ha betydning eller interesse for planarbeidet kan sendes innen **24.01.2025** til:

E-post: [Plan@trollvegg.no](mailto:Plan@trollvegg.no)

Trollvegg Arkitektstudio AS v/ Simon Stulien  
Markens gate 13/15,  
4611 Kristiansand S

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

Planinitiativ, referat fra oppstartsmøte og oppstartsvarsel er tilgjengelig på Valle kommunens nettside og på vår nettside; [trollvegg.no](http://trollvegg.no).

Med vennlig hilsen

Simon Stulien  
Arealplanlegger  
Trollvegg Arkitektstudio AS  
Tlf: 91929272

Vedlegg:

Kart som viser planområdets utstrekning  
Forslagsstillers planinitiativ  
Referat fra oppstartsmøtet