

# Detaljregulering for Vardåsveien 73 og 75 i Kristiansand kommune

Utarbeidet av Planfolket AS

Dato: 28.04.2022

Revidert: Iht. bystyrets vedtak 22.03.2023. Det vises til beskrivelse i avsnitt – Endringer iht. bystyrets vedtak 22.03.2023 helt til slutt i dokumentet.

## Innhold

Bakgrunn.....	4
Dagens situasjon – beskrivelse av planområdet og området rundt.....	5
Eksisterende bebyggelse.....	7
Dagens bruk av området.....	8
Eksisterende infrastruktur .....	8
Trafikkforhold og mobilitet.....	8
Sosial infrastruktur.....	10
Teknisk infrastruktur.....	12
Grønn infrastruktur.....	12
Naturkvaliteter.....	14
Vegetasjon .....	14
Grunnforhold .....	14
Biologisk mangfold.....	15
Solforhold.....	16
Kulturminner.....	16
Barns bruk av arealene .....	17
Muligheter og fremtidig utvikling av senterområdet ved planområdet .....	18
Rammer og premisser.....	25
Nasjonale føringer.....	25
Regionale planer .....	25
Regionalplan Agder 2030.....	25
Regionalplan for Kristiansandsregionen (ATP-planen) .....	25
Kommunale planer .....	27
Kommuneplan.....	27
Sterkere sammen – Kristiansand mot 2030, Kommuneplanens samfunnsdel 2020-2030.....	27
Plandokumenter til politisk førstegangsbehandling .....	28
Styrke i muligheter, Kommuneplan 2011-2022.....	29
«Et boligområde blir aldri ferdig» Detaljert strøksanalyse .....	30
Reguleringsplaner .....	31
Pågående planarbeid i nærområdet/influensområdet .....	32
Andre styrende dokumenter.....	32
Planforslaget .....	33
Hovedgrep .....	33

Arealbruk .....	33
Bebyggelse, struktur og tiltak .....	35
Bebyggelse og anlegg.....	35
Estetikk.....	42
Forhold til omkringliggende bebyggelse.....	42
Sol-/skyggeforhold .....	43
Samferdsel/trafikk.....	46
Vei.....	46
Adkomst.....	46
Parkering.....	46
Sykkelparkering.....	46
Kollektivtrafikk .....	47
Skolevei.....	47
Teknisk infrastruktur .....	48
Avfallshåndtering .....	48
Vei.....	48
Tekniske planer .....	49
Overvannshåndtering og blågrønne løsninger .....	49
Grønnstruktur .....	50
Turveg - GT.....	50
Friområde – GF .....	50
Oppholdsarealer for alle aldersgrupper.....	53
Urbant landbruk.....	53
Sosial infrastruktur .....	54
Barn og unges interesser .....	54
Risiko og sårbarhet .....	54
Støy .....	56
Miljøkonsekvenser .....	57
Naturmangfold.....	57
Kulturminner.....	58
Universell utforming .....	58
Luftkvalitet, lyd og støy.....	58
Kriminalitetsforebygging .....	59
Folkehelse .....	59
Varsling .....	60
Korrespondanse med naboer .....	60

Informasjonsmøte.....	60
Nabomøter.....	60
Innsendelse #1.....	61
Reduksjon av planområdet.....	61
Visualisering – innspill.....	61
Revisjon #1.....	61
Innsendelse #2.....	61
Revisjon #2.....	61
Medvirkning barn og unge.....	62
Innsendelse #3.....	62
Innkomne merknader .....	63
Forslagsstillers vurdering av planforslaget.....	87
Vedlegg .....	88
Endringer iht. bystyrets vedtak 22.03.2023 .....	89

## Bakgrunn

I samarbeid med TBG Arkitekter AS fremmer Planfolket AS på vegne av Vardåsveien Eiendom AS forslag om detaljregulering for Vardåsveien 73 og 75 i Kristiansand kommune. Planarbeidet ble påbegynt av Arkitekt Tørres B. Grønningsæter med oppstartsmøte 14.11.17. Etter varsel om oppstart overtok Planfolket AS reguleringsarbeidet i samråd med Arkitekt Tørres B. Grønningsæter.

Hensikten med reguleringsarbeidet er å legge til rette for boligbebyggelse etablert i leilighetsbebyggelse med parkering i kjeller samt tilhørende uteoppholdsareal, og teknisk infrastruktur.

Planområdet ligger ved et område på Søm som i kommuneplanen for Kristiansand kommune er avsatt til sentrumsformål. Det er derfor lagt til rette for en høy tetthet.

Planprosessen ble offisielt satt i gang ved varsel om oppstart 15. februar 2018. Underveis i prosessen har forutsetninger for planarbeidet endret seg slik at planområdet er blitt innskrenket. Fullstendig prosess og historikk beskrives i eget kapittel.

## Dagens situasjon – beskrivelse av planområdet og området rundt

Planområdet ligger på Søm som er en av de største bydelene i Kristiansand. Adkomst fra Kristiansand sentrum er via E 18, etter Varoddbroa er adkomst via første avkjørsel til venstre og deretter til høyre ut på Sømsveien, videre derfra første avkjørsel til høyre inn på Torsvikkleiva, deretter ut på Vardåsveien ligger planområdet om lag 180 meter mot venstre. Planområdet har adkomst fra Vardåsveien, men ligger mellom Vardåsveien og Bliksheia.

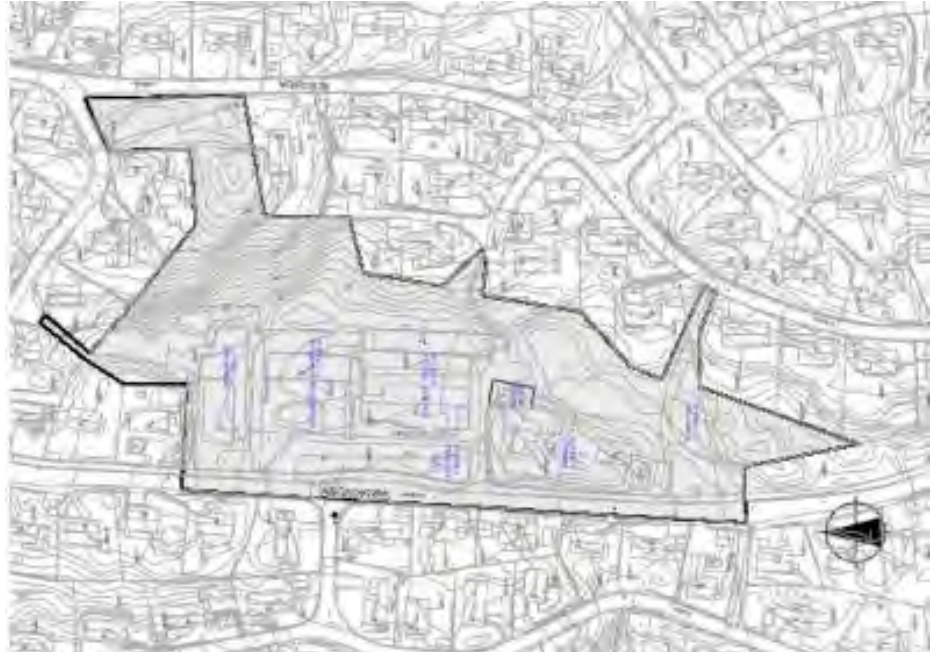


Området ligger øst for Kristiansand sentrum. Beliggenhet vises i figuren til venstre. Kilde: kartverket.no



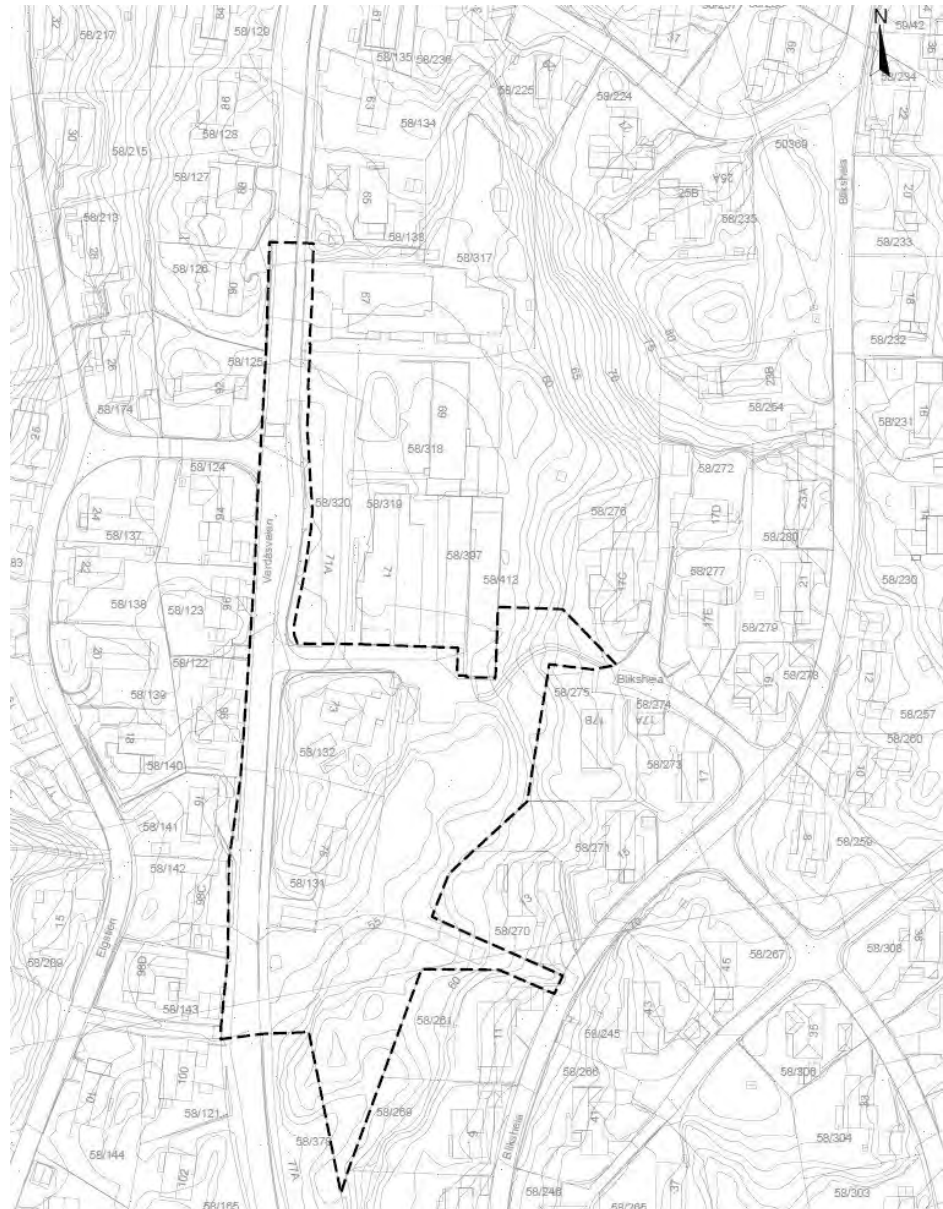
Oversikt over tilgrensende veier og områder som omtales i dokumentet. Kilde: kartverket.no

Planområdet er 11,6 daa, og innbefatter gnr./bnr. 58/131 og 132 og deler av gnr./bnr. 58/1 i Kristiansand kommune. Figuren som følger, viser planens begrensning slik den ble varslet 15.02.2018.



Planens begrensning slik den ble varslet 15.02.2018.

Underveis i planarbeidet har planområdet blitt innskrenket. Videre vises planens begrensning for planen etter at den ble innskrenket.



Planens begrensning  
(gjeldende) slik planen  
fremmes.

### Eksisterende bebyggelse

Innenfor planområdet ligger det to eneboliger. Vardåsveien 73 (gnr./bnr. 58/132) har en opparbeidet enebolig, garasje og utestue med basseng. Vardåsveien 75 (gnr./bnr. 58/131) er opparbeidet med en enebolig og tilhørende garasje. Eiendommene eies av Hans Birger Widding Frivold (gnr./bnr. 58/132) og av Vardåsveien eiendom (gnr./bnr. 58/131). Øvrige deler av planområdet eies av Kristiansand kommune.





Skråfoto av området sett fra vest viser eksisterende bebyggelse.

Kilde: 1881.no

### Dagens bruk av området

Eneboligene i og bruken av dem utgjør dagens bruk av området. I tillegg benyttes deler av området til samferdsel (Vardåsveien). Det er også snarveier som skaper forbindelser mellom Vardåsveien og Bliksheia for gående.

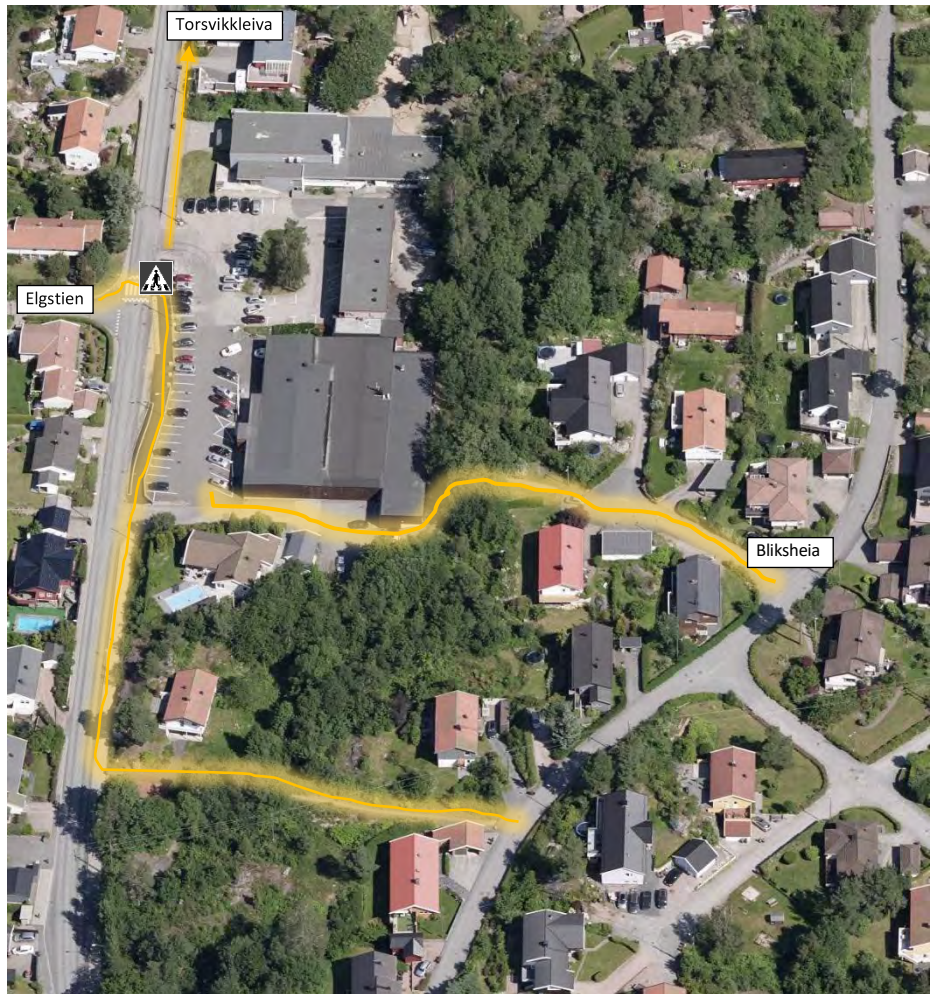
### Eksisterende infrastruktur

#### Trafikkforhold og mobilitet

Fra Vardåsveien har eneboligene i planområdet adkomst fra sørvest og fra nord.

Det er en asfaltert snarvei på gangsti, via Bliksheia. Og i forbindelse med Vardåsveien er det etablert gang- og sykkel felt på østlige side.

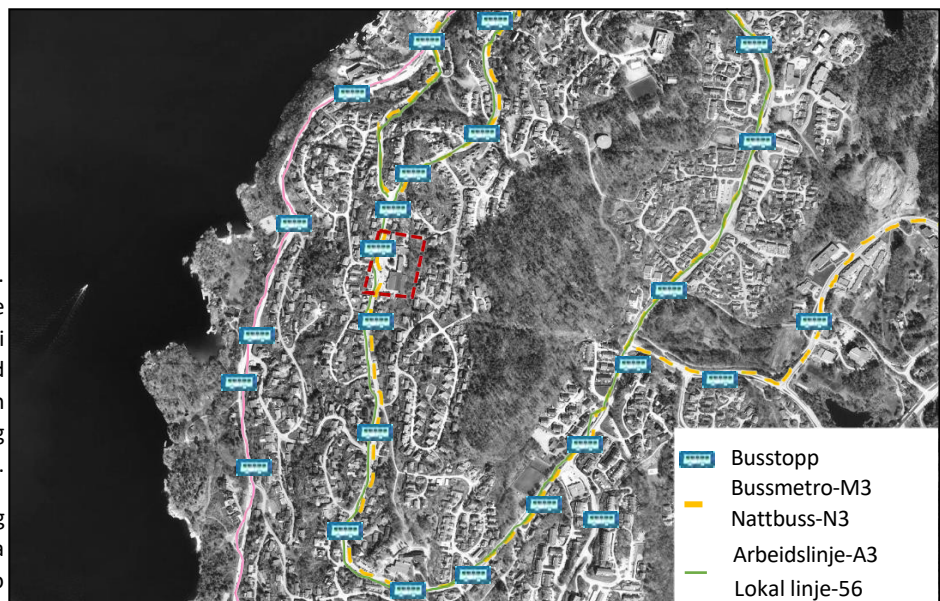
Slik det vises i illustrasjonen er det gangfelt over Vardåsveien like nord for Elgstien. Nærmeste busstopp ligger i Vardåsveien/Torsvekkleiva hvor det er gode bussforbindelser både mot Kvadraturen i vest, og Sørlandsparken i nordøst.



Illustrasjon som viser gang- og sykkelforbindelser i tilknytning og nærhet av planområdet. Nærmeste busstopp, Vardåsveien/Torsvikleiva ligger like nord for området.

Kilde: 1881.no.

Mulige adkomstruter for gående og syklende mot Kvadraturen, og Sørlandsparken er via Vardåsveien hvor gang- og sykkelstien påkobles på vegenettet til E18 ca. 1 km fra planområdet (13 minutters gange, 6 minutter sykkel). Til torvet i Kristiansand sentrum (6,7 km) er det omtrent 30 minutter med sykkel, ved gange tar det i underkant av 1,5 timer. Avstanden til Sørlandsparken er tilsvarende som til Kvadraturen.



Mobilitetskart for området.

Det er gode bussforbindelser i forbindelse med planområdet, sammen med etablert gang- og sykkelvei via Vardåsveien.

Kilde: norgebilder.no og temakart via kristiansandkommune.no

Figuren på forrige side viser mobilitetskart for området. Busmetroen M3 og Arbeidslinje A3 går forbi planområdet. M3 går mot Slettheia via Kvadraturen, mens A3 er en linje med forbindelse «Søm – Kvadraturen». Stoppet betjenes i tidsperioden 06:00 – 24:00 to til tre ganger i timen på hverdager. I helger, lørdag, er det to adganger (med flere) i timen fra klokken 06:00 til like før klokken 24. På søndager starter rutene å gå litt før klokken 10, med to til tre adganger i timen frem til like før 24:00.

Området betjenes av nattbuss fra Kvadraturen til Søm, 01:47 og 02:27, mandag til fredag. I helgene er nattbussen mot Søm satt opp til å ha adgang fra Kvadraturen 01:27 og 02:27. Fra Vardåsveien går nattbussen like før klokken to, mandag til og med lørdag.

For buss mot Sørlandsparken er det nødvendig med ett bussbytte på Rona.

## Sosial infrastruktur

I underkant av hundre meter nord for planområdet ligger dagligvarebutikk, apotek, legesenter og barnehage.

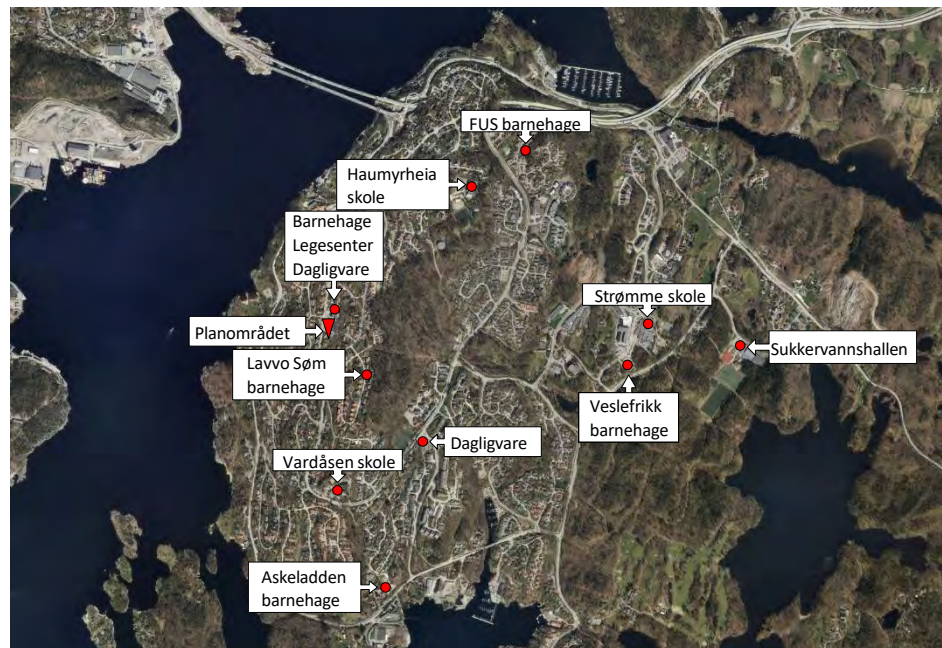
Områdets sosiale infrastruktur er godt etablert med flere barnehager, barne- og ungdomsskoler og idrettsarenaer. Nord for planområdet ligger Haumyrheia skole. Dette er en ungdomsskole og vil fra planområdet ta drøye 15 minutter gange å nå. Vardåsen skole er nærmeste barneskole i området, også denne omtrent en kilometer unna, mot sør. Strømme skole, 1. – 7. trinn, ligger noe lengre unna, rundt tre kilometer øst for planområdet.

Skoleveien både til Vardåsveien skole og Haumyrheia skole er trygg, langs eksisterende gang-/sykkelvei til og videre forbi Vardåsen skole, mot Strømme skole. Haumyrheia skole kan nås både via snarvei over til Blinksheia, og via gang- og sykkelfeltet i forbindelse med Vardåsveien og så videre opp Blinksheia.

Barnehager finnes også i nærheten av planområdet. Lavvo Søm barnehage er lokalisert 400 meter fra planområdet.

I nærhet til planområdet ligger aktivitets- og idrettstilbud, golfbane, kirke og dagligvaretilbud. Helseinstitusjoner og legekontor, kulturtilbud og et bredt tilbud av fritidsaktiviteter finnes i Kvadraturen.

I figuren under og på neste side vises oversikt over planområdet og plassering av utvalgt sosial infrastruktur.



Figuren viser planområdets beliggenhet i forhold til sosial infrastruktur.

Kilde: norgebilder.no

Illustrasjonen under viser gangavstander i grove trekk, med ti minutters avstand hvor den gule streken representerer 20 minutters gangavstand fra planområdet, oransje 30 minutter og Sukkervannshallen som ligger omtrent 40 minutter unna.



Figuren viser avstander fra planområdet til sosial infrastruktur.

Kilde: norgebilder.no

## Teknisk infrastruktur

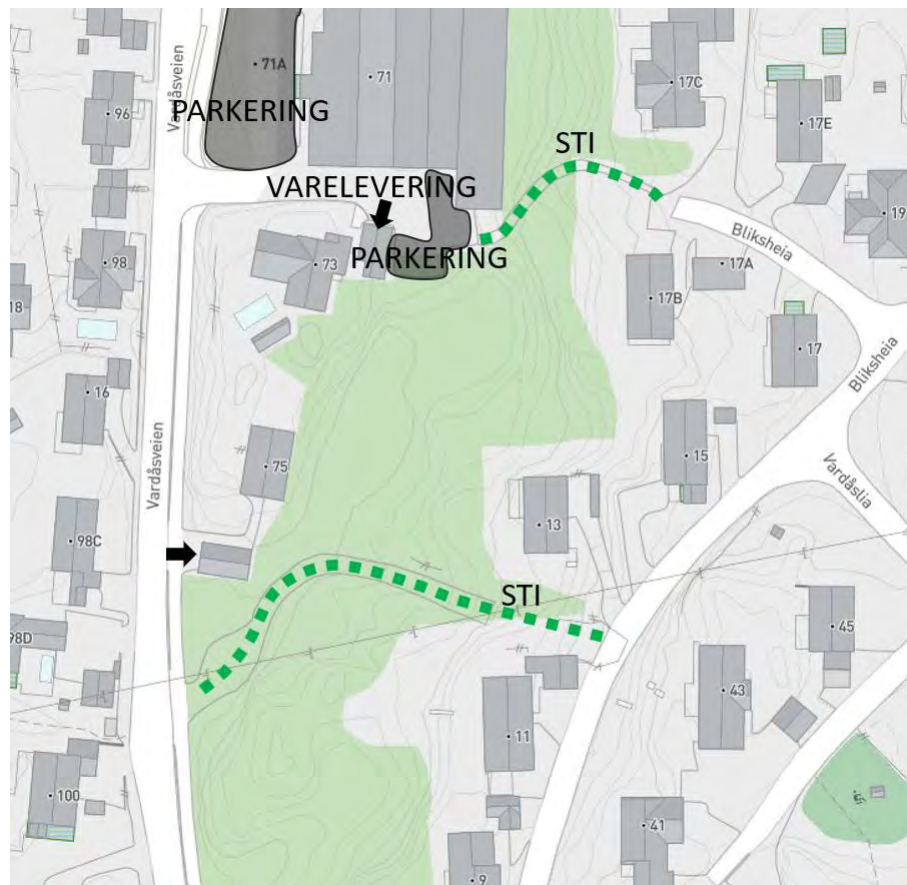
Området er tilrettelagt for utbygging med allerede etablerte nett for vannforsyning, avløp og strømforsyning. Det ligger ledningsnett i Vardåsveien.

## Trafikkforhold

Planområdet grenser til Vardåsveien som er hovedveien på Søm, denne strekker seg som en ringvei rundt hele Søm. Fra Vardåsveien har en av de eksisterende eneboligene i planområdet adkomst. Den nordlige eiendommen har adkomst fra nord like ved ansattparkering for dagligvarehandel. I dette området er det også varelevering til dagligvarehandel og nedkomst fra bakenforliggende boligområdes snarvei. Det er til sammen to snarveier mellom Bliksheia og Vardåsveien som berører planområdet, en i nord og en i sør.

Oversikt over trafikkforhold og snarveier i og direkte nærhet til planområdet. Sorte piler viser dagens adkomst til eksisterende eneboliger. Grønn stiple linje viser snarveier i området. Arealer som benyttes til parkering er også vist.

Kilde: Kristiansand kommune, kommunekart



## Grønn infrastruktur

Planområdet ligger i nærheten av Vardåsen (103 moh.), mot øst, hvor det er tilgang på enkle turstier.

I vest ligger flere nærfriluftsområder som benyttes av beboerne på Søm. Sømlandet er ett av de nærliggende statlig sikra friluftsområde, med natur med svaberg og grunne bukter. I tilknytning til friluftsområdet er det flere stiforbindelser mot nord og sør som knytter det områdene sammen.

Et temakart fra 2013 utviklet av Vest-Agder fylkeskommune, viser at det i tillegg til Sømlandet (nummer 27), har Sukkevann (nummer 17) nærliggende plassering i forhold til planområdet.



Utklipp fra temakartet «Viktige og svært viktige regionale friluftsområder i Vest-Agder», laget av VAF.

Kilde: vaf.no

De statlige sikrede friarealene Torsnesodden og Tangen ved Benestad ligger på østsiden av Sukkevann. Friluftsområdene har verdi «svært viktige», og grenser til et større sammenhengende tur- og ferdselsområde. Mellom Sukkevannshallen og basen til Kristiansand Golfklubb ligger det et etablert løypenett med mulighet for fotturer. Dette området inneholder også, ifølge miljøstatus.no mye gammels skog som skaper et miljø for rekreasjon.



Oversikt over de grønne hovedstrukturene i området rundt planområdet. Planområdet ligger i direkte nærhet til etablerte rekreasjonsområder.

Kilde: norgebilder.no, miljøstatus.no

De grønne partiene i illustrasjonen over viser etablerte rekreasjonsområder aktuelle for beboere på Søm. Området markert i gult viser golfbanen i forbindelse med Kristiansand Golfklubb.

## Naturkvaliteter

### Vegetasjon

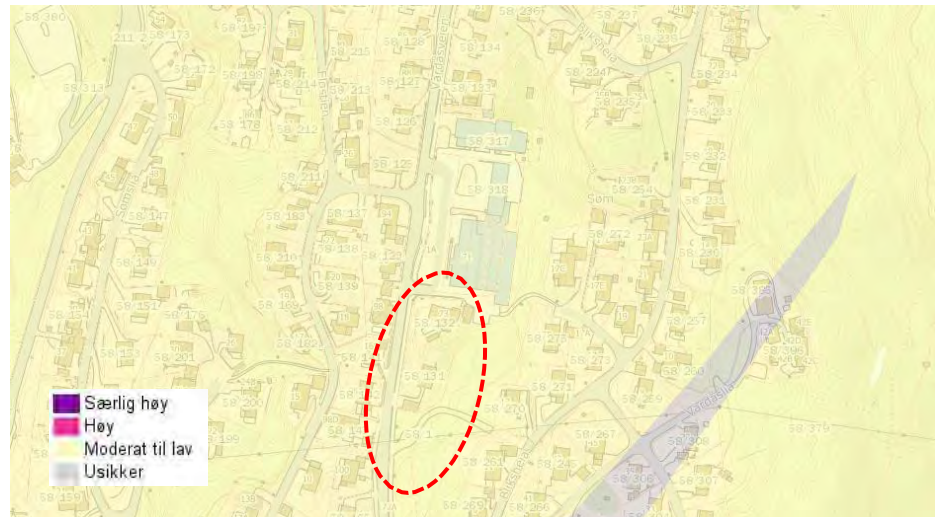
Den eksisterende bebyggelsen på planområdet skaper et skille, hvor det mot vest er lite vegetasjon, store deler av området er dekt med harde flater. Et mindre parti like utenfor legekantoret med eksisterende trær og mindre dressvekster. Øst for bebyggelsen er det et belte med vegetasjon hvor mesteparten av arealene består av høye trær.

### Grunnforhold

Radon i området er satt «moderat til lav».

Oversikt over radon i området. Planområdets plassering er illustrert i rødt.

Kilde: miljøstatus.no



Informasjon hentet fra Norges Geologiske undersøkelse (NGU) viser at det innenfor planområdet, og området rundt ligger fyllmasser, samt tynt humus-/torvdekke.

Grunnforholdene i området. Planområdets plassering er illustrert i rødt.

Kilde: ngu.no

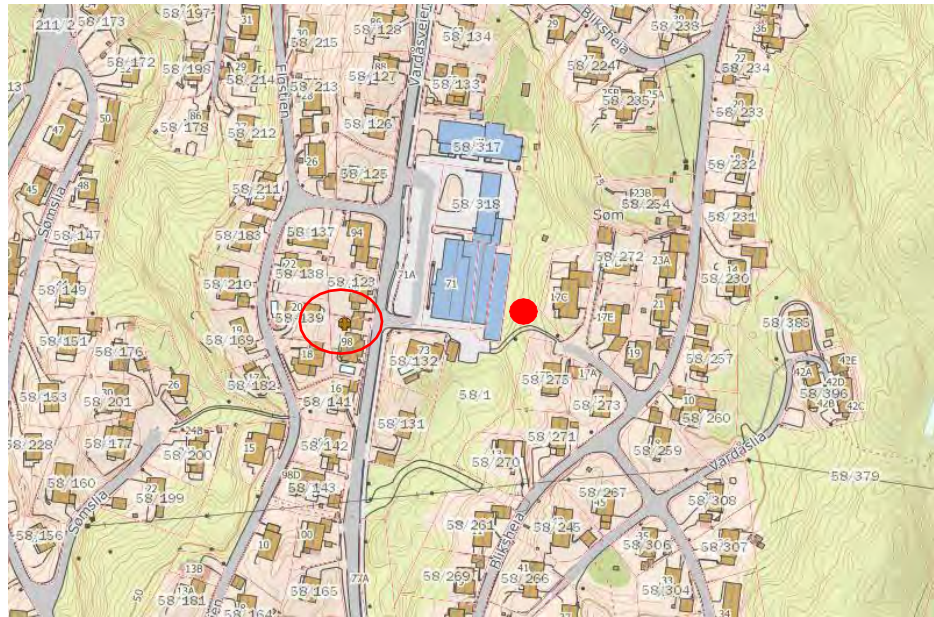


## Biologisk mangfold

Naturbasen til Kristiansand kommune har ingen registrerte truede eller kritiske arter innenfor planområdet. I nærhet av planområdet er det derimot registrert «ansvarsarter». Dette betyr at mer enn 25% av den Europeiske artsbestanden befinner seg i Norge. I dette tilfellet er det snakk om fuglearter; tyrkerdue, gulspurv, hønsehauk, stær, bjørkefink og gråtrost. De samme artene er også i basen til miljostatus.no registrert som truede dyrearter. Temakartet under viser lokasjonen til registreringen, vest for planområdet. Øst for KIWI, rett ved stien opp til Bliksheia, er det registrert en verneverdig eik (vist med rød prikk i temakart).

Temakartet viser lokasjonen til de registrerte ansvars- og truede artene i nærhet til planområdet. Rød ring tydeliggjør plasseringen til arten.

Kilde: miljostatus.no





## Solforhold

Området ligger i vestvendt retning, og strekker seg i lengderetning nord – sør. Helning ned mot Sømmlandet, og kystlinja med utsikt mot Kristiansand sentrum.

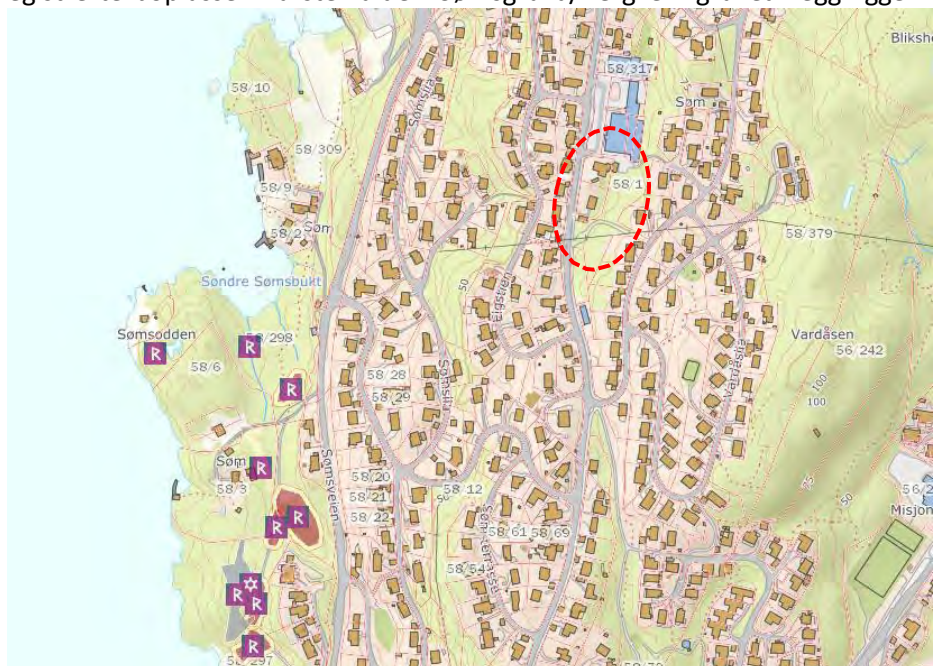


Dronebilde av deler av planområdet og nordenforliggende områder sett fra sørvest.

## Kulturminner

Det er ingen registrerte kulturminner innenfor planområdet.

På Sømmlandet, sørvest for markert planområde i illustrasjonen under vises flere registrerte kulturminner. Ytterst på Sømsodden er det en gravrøys fra bronsealder – jernalder, og like nord og sør for dette kulturminnet finnes registrerte boplasser fra steinalder. Sømsgruva/Bergverk-gruveanlegg ligger



Markerte kultur- og arkeologiske minner i nærhet til planområdet.

Kilde: miljøstatus.no

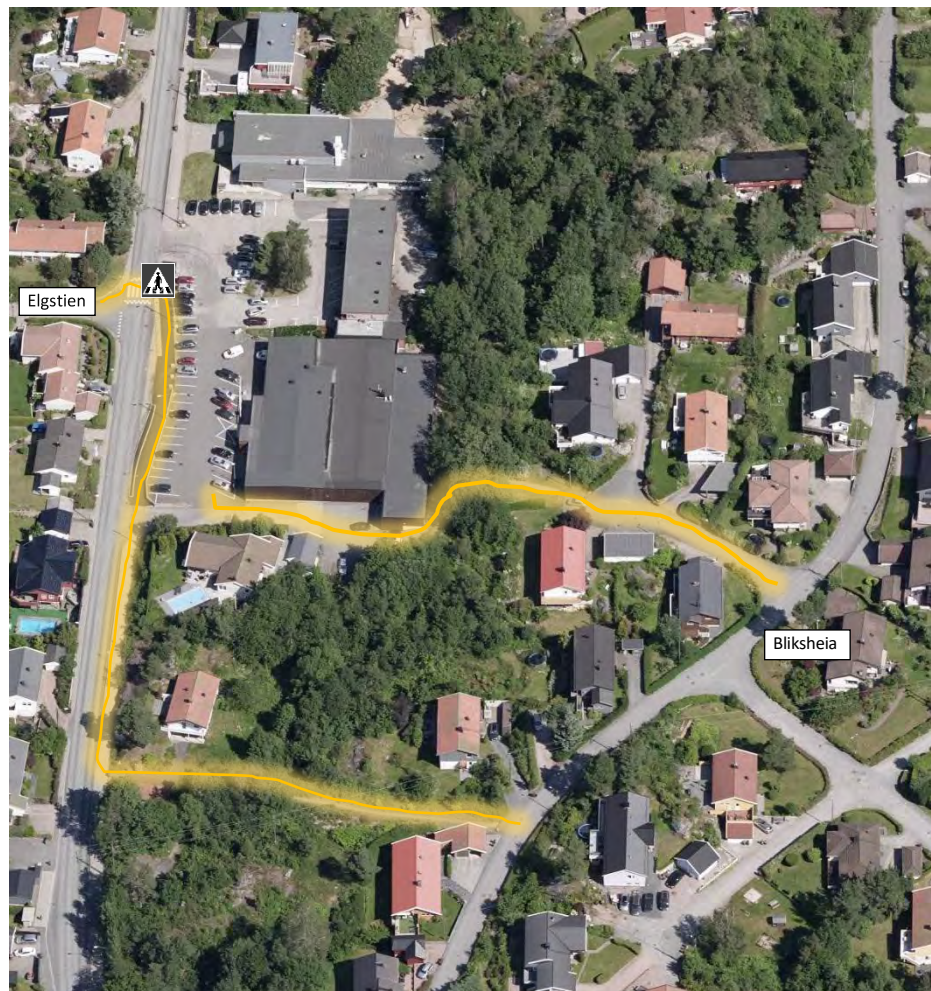
som markert i illustrasjonen som det blå området helt sør i kartutsnittet under. Det arkeologiske minne av industriell gruvedrift er fra tidlig 1900 – tallet. Vernestatusen er «ikke fredet».

### Barns bruk av arealene

Planområdet berører to snarveier. Begge strekker seg fra Bliksheia ned til Vardåsveien og planområdet og benyttes blant annet av barn og unge

I senterområdet som ligger nord for planområdet ligger flere offentlige funksjoner. Randesund bydelshus ligger i dag plassert i det nordligste bygget i området. Her holdes fritidsklubb hvor det arrangeres leker og aktiviteter, samt kurs i kreative emner. Juniorklubben er et tilbud for barn og unge fra 5. – 7. trinn, og fra 8. trinn og oppover.

Barn og unge bruker arealene nord for planområdet i forbindelse med fritidsklubben, og barnehagen i området. De resterende områdene egner seg ikke for lek eller opphold.

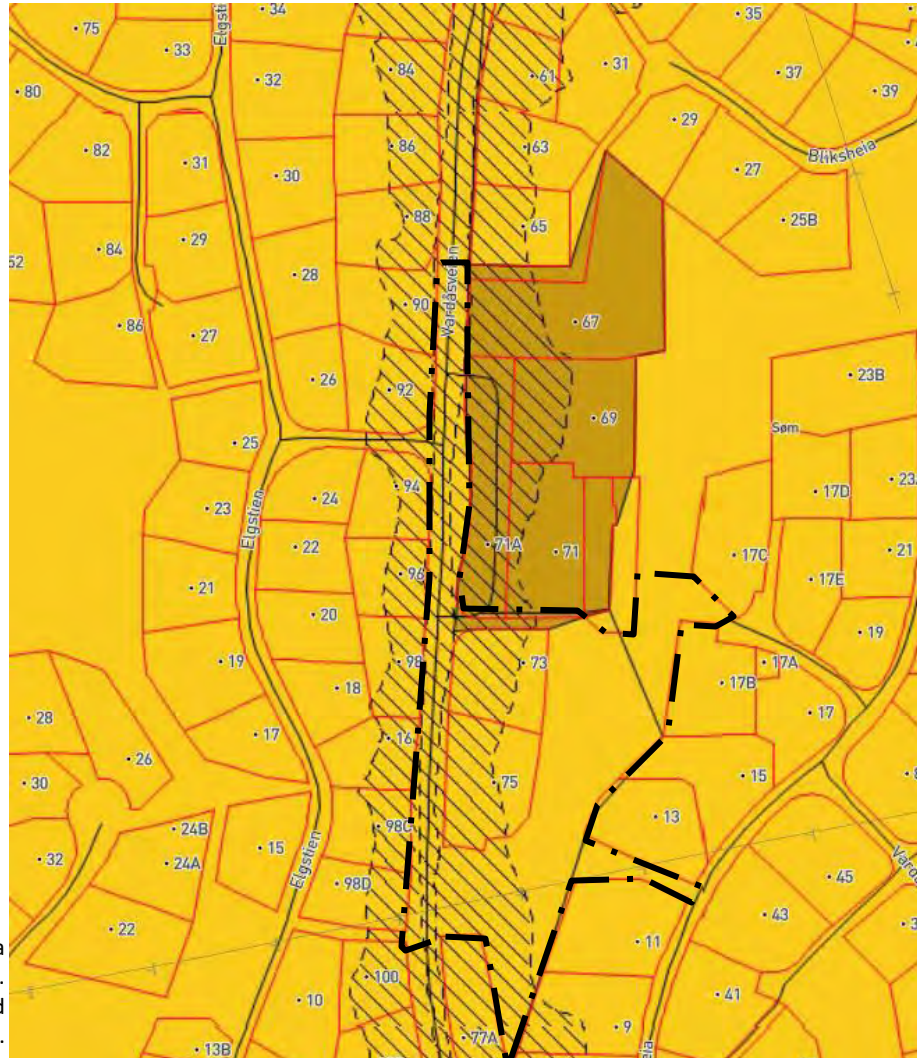


Snarveier ved, og innad i planområdet.

Kilde: 1881.no

## Muligheter og fremtidig utvikling av senterområdet ved planområdet

Planområdet ligger i direkte nærhet til et senterområde på Søm. Området nord for planområdet er i gjeldende kommuneplan for Kristiansand definert som et områdesenter. Et områdesenter skal sikre nærområdet sosiale møteplasser, forretninger og tjenesteyting, både offentlig og privat.



Utsnitt fra kommuneplanens arealdel.  
Kilde: Kristiansand kommune.

Senterområdet som ligger nord for planområdet rommer per dags dato dagligvare butikk (Kiwi), Søm Legesenter, Randesund bydelshus og Søm barnehage. Slakter Frivold AS holder til i samme lokaler som KIWI. Det er oppmerkede parkeringsplasser tilhørende de forskjellige næringene innenfor området.

Søm barnehage holder til i bygningen nord i planområdet. Søm Legesenter er et toetasjes bygg, hvor legesenteret er lokalisert i første etasje, og leiligheter i annen etasje. Parkering i forbindelse med bedriftene i Vardåsveien 67 er plassert vest for bygningene. Det er ingen tilhørende garasjelegger til området. Bortsett fra en knaus grodd til av vegetasjoner store deler av senterområdet dekket av asfalt. Dagens bruk av senterområdet bærer preg av gjennomtrekk, «inn-og-ut-trafikk» i form av besøkende til og fra næringene som er beskrevet.

Dronefoto fra nordvest viser parkeringsområder, legesenter og bydelshus i senterområdet.



Flyfoto og illustrasjon av nærområdet. Den eksisterende bebyggelsen er synlig til midt i bildet.

Kilde: 1881.no



Dronefoto av området sett fra sør.



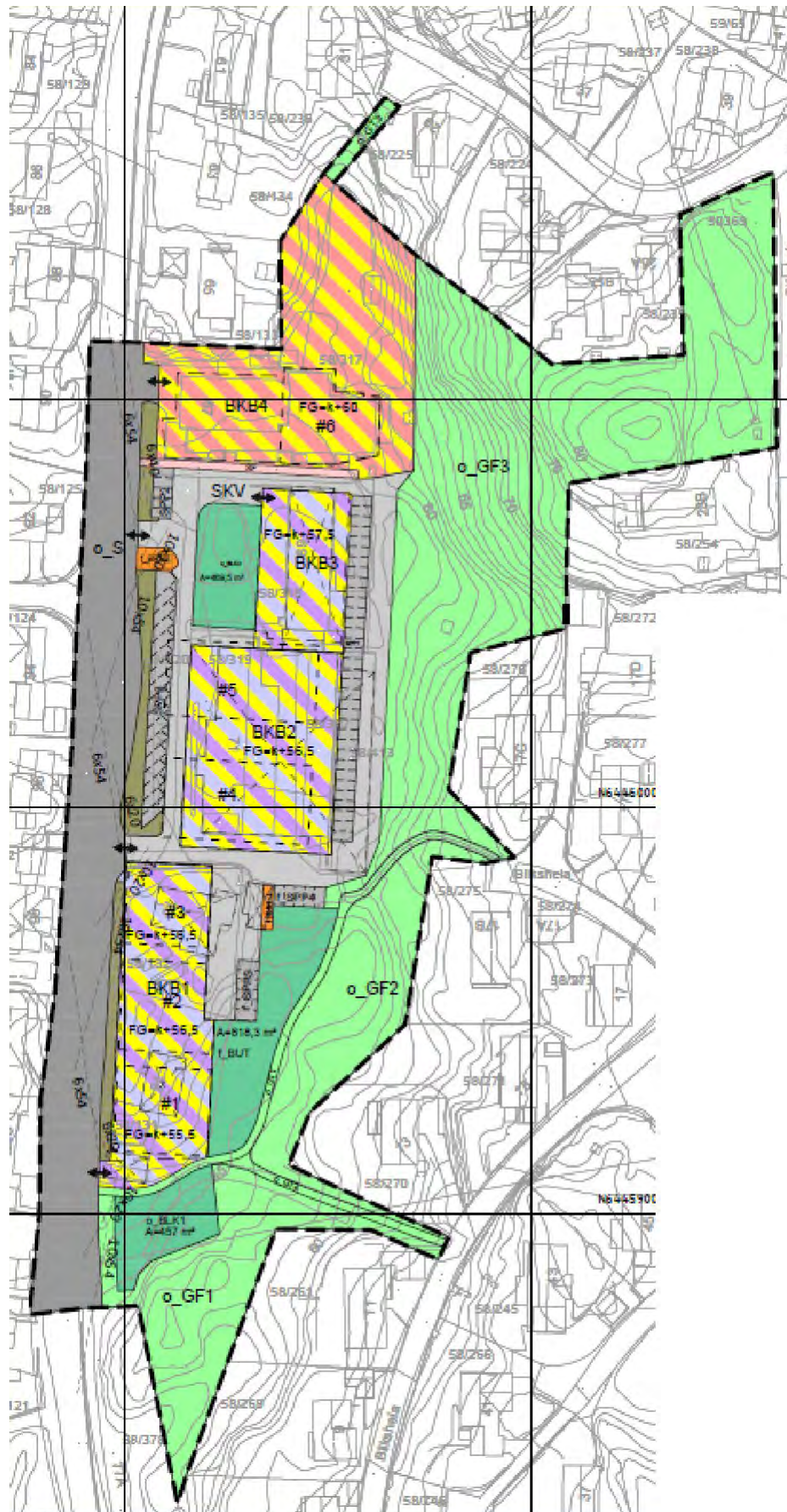
Planprosessen inkluderte opprinnelig disse arealene og har derfor inkludert disse for å beskrive mulighetene som ligger i området. En satsning på senteret som ligger her vil komme innbyggerne på hele Søm til gode.

Prinsippkisse for senter- og transportutvikling

Kilde: Sterkere sammen- Kristiansand mot 2030, Kommuneplanens samfunnsdel 2020-2030



En styrkning av senterfunksjonene i dette området vil være i tråd med kommuneplanens samfunnsdel som viser at senteret skal være et senter for det nære og det daglige som vist i figuren ovenfor.



En mulig fremtidig utvikling av senterområdet og planområdet kan være slik det vises i plankartet.

I løpet av planprosessen ble det utarbeidet et alternativt planforslag og et mulighetsstudie for hele det nordlige senterområde sammen med planområdet i denne saken. På forrige side vises et forslag til plankart som ble utarbeidet i prosessen. Forslaget viser hvordan senterfunksjoner som er i området i dag kan videreutvikles og hvordan det kan etableres nye tjenester som sammen kan danne et senter for befolkningen på Søm. Videre vises et utbyggingsalternativ av planområdet og senterområdet nord for planområdet. Alternativet viser hvordan det er næring i første etasje og leiligheter i de øvrige etasjene.

Utsnitt fra tidligere utarbeidet mulighetsstudie av planområdet og nordenførliggende senterområde viser en mulig fremtidig utvikling av området.



Utsnitt fra tidligere utarbeidet mulighetsstudie av planområdet og nordenførliggende senterområde viser en mulig fremtidig utvikling av området.



Utsnitt fra tidligere utarbeidet mulighetsstudie av planområdet og nordenførliggende senterområde viser en mulig fremtidig utvikling av området.



Utsnitt fra tidligere utarbeidet mulighetsstudie av planområdet og nordenførliggende senterområde viser en mulig fremtidig utvikling av området.





Utsnitt fra tidligere  
utarbeidet  
mulighetsstudie av  
planområdet og  
nordenforliggende  
senterområde viser en  
mulig fremtidig utvikling  
av området.



## Rammer og premisser

### Nasjonale føringer

- Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging (2019)
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014)
- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018)
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (1995)
- Om barn og planlegging, rundskriv T-2/08
- Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen (T-1520, 2012)
- Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, (T-1442, 2016)

### Regionale planer

#### Regionalplan Agder 2030

Planforslaget er med på å nå noen av målene i planen på følgende måte:

Mål	Planforslaget følger veien til målet ved å
Det er attraktive og varierte bo- og arbeidsmarkeder i hele Agder.	<ul style="list-style-type: none"><li>• Ha en arealplanlegging som tar hensyn til at infrastruktur og mulighetene for kollektivtrafikk er ulik i distrikter og byer.</li></ul>
Byer, tettsteder og bygdesentere er utviklet kompakt og med kvalitet. Stedene har gode og inkluderende bomiljøer og møteplasser.	<ul style="list-style-type: none"><li>• Legge opp til fortetting i et eksisterende boligområde. Planområdet ligger i nærhet til eksisterende møteplasser, lekeplasser, kollektivforbindelser og gang- og sykkelveinett.</li><li>• Lokaliserer nye boliger og tjenestetilbud slik at flest mulig har gang- eller sykkelavstand til daglige gjøremål.</li></ul>
Kommunesentrene har et variert arbeidsliv, tjeneste- og opplevelsestilbud	<ul style="list-style-type: none"><li>• Utvikle steder med funksjonsblanding av boliger, arbeidsplasser, tjenestetilbud som er universelt utformet.</li></ul>
Transportbehovet på Agder er redusert	<ul style="list-style-type: none"><li>• All utbygging skjer etter prinsippene om samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging.</li></ul>

Relevante mål i Regionplan Agder og oversikt over hvordan planforslaget forholder seg til dette.  
Kilde: Regionplan Agder 2030.

### Regionalplan for Kristiansandsregionen (ATP-planen)

ATP-planen skal legge til rette for bærekraftig utvikling og balansert vekst i hele regionen. Målsettingen med revideringen har først og fremst vært å oppdatere planen slik at den legger til rette for at regionen kan nå den overordnede målsettingen om nullvekst i personbiltrafikken. Fokus har vært å legge til rette for en arealbruk som reduserer transportbehovet.

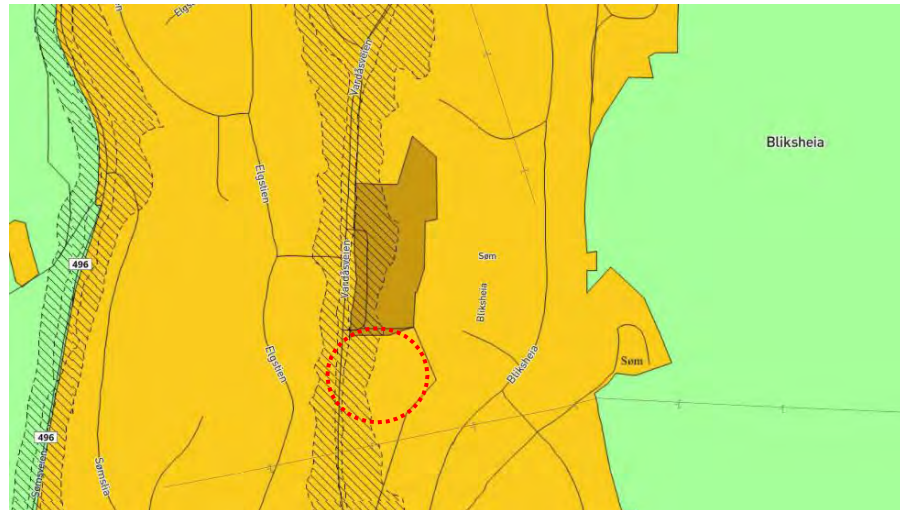
Planforslaget som er utarbeidet for Vardåsveien legger til rette for en

bærekraftig utvikling gjennom fortetting i et eksisterende boligområde. I

tillegg vil planen ikke medføre vesentlig vekst i personbiltrafikken, det vil derimot være lettere for fremtidige beboere å reise kollektivt, ved gange eller med sykkel.

Kommunale planer  
Kommuneplan

Området, slik det ble varslet er i kommuneplanens arealdel 2011-2022 avsatt til bebyggelse og anlegg. Planområdet påvirkes også av hensynssone H220 som er støvsone i gul sone iht. T-1442. Støyforurensningen genereres fra Vardåsveien.



Utsnitt fra kommuneplanens arealdel.  
Kilde: Kristiansand kommune.

Sterkere sammen – Kristiansand mot 2030, Kommuneplanens samfunnsdel 2020-2030

Kommuneplanens samfunnsdel har tre satsningsområder med retningsmål /slik vil vi ha det og strategier / slik gjør vi det peker på de områdene som skal ha ekstra oppmerksomhet og ressurser i planperioden.

- Attraktiv og miljøvennlig
- Inkluderende og mangfoldig
- Skapende og kompetent

Planforslaget bidrar til å nå to av satsningsområdene med retningsmål.

Retningsmål – Slik vil vi ha det:	Planforslaget bidrar til å (/slik gjør vi det)
Kristiansand er et sosialt rettferdig lavutslippssamfunn med 80% lavere klimautslipp i 2030 enn i 2015.	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Omstille Kristiansand til et lavutslippssamfunn basert på lokale forhold.</li> <li>● Gjennomføre klimatiltak med vekt på sosial rettferdighet.</li> </ul>
I Kristiansand oppnår kommunen og innbyggere mer med mindre ressursbruk	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Gi innbyggere muligheter til å ta gode miljø- og klimavennlige valg.</li> </ul>
Kristiansand har en by- og tettstedsutvikling som fremmer	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Utvikle Kristiansand slik at innbyggere kan dekke sitt</li> </ul>

	kompakte sentre med gode kvaliteter i byrom og nærmiljø.	daglige transportbehov uten bruk av privatbil. <ul style="list-style-type: none"> <li>• Legge til rette for mangfoldige og barnevennlige bomiljøer med god tilgang til lekearealer.</li> <li>• Utvikle sentre og nærmiljø som attraktive steder med vekt på grønnstruktur, arkitektur, kulturell identitet og kulturarv.</li> </ul>
	Kristiansand er rustet til å møte konsekvensene av klimaendringer og andre uønskede hendelser.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tilpasse og sikre kommunen mot konsekvensene av klimaendringer, pandemier, terror og andre uønskede hendelser i planlegging og forvaltning.</li> </ul>
	I Kristiansand opplever alle barn og unge trygghet, verdighet, tilhørighet, mestring og deltakelse i fellesskapet.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sikre at barn og unge er inkludert og har mulighet til å delta i fritidsaktiviteter.</li> </ul>
Relevante tema i Kommuneplanens samfunnsdel og oversikt over hvordan planforslaget forholder seg til dette.	Kristiansand er et aldersvennlig samfunn	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Legge til rette for at innbyggere kan bo trygt i eget hjem så lenge som mulig.</li> <li>• Legge til rette for trygge og inkluderende lokalmiljøer med funksjoner som dekker de daglige behov og gir grunnlag for et godt og meningsfullt liv.</li> </ul>
Kilde: Kommuneplanens samfunnsdel 2020 – 2030.	Kristiansand er en helsefremmende by med reduserte levekårsforskjeller.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Motivere innbyggere til sunt og aktivt hverdagsliv og sikre god tilgjengelighet til grønnstruktur og nærfriluftsområder.</li> </ul>

Samfunnsdelen beskriver at boligbygging skal primært skje i Kvadraturen og tilgrensede områder, i og nær bydelssentrene og lokalsentrene, og i områder med høyfrekvent busstilbud. Boligbygging skal prioriteres i form av fortetting og transformasjon. Planforslaget ivaretar en slik utvikling. Planområdet ligger i direkte nærhet til et lokalsenter på Søm og med tilknytning til et godt kollektivtilbud. Det er også gangavstand til annen sosial infrastruktur.

#### Plandokumenter til politisk førstegangsbehandling

Formannskapet vedtok 12. oktober 2022 (sak 110/22) å sende forslag til kommuneplanenes arealdel 2023–2034 på høring og legge planforslaget ut til offentlig ettersyn. Forslaget til arealdel følger opp kommuneplanens samfunnsdel med overordnet arealstrategi «Sterkere sammen – Kristiansand mot 2030».

I kartet som følger vises et utsnitt av forslag til plankart for planen.

Utsnitt fra forslag til plankart for kommuneplanens arealdel 2023-2034. Utsnittet viser at sentrumsformålet utvides mot sør og inkluderer planområdet Vardåsveien 73 og 75.

Kilde: Kristiansand kommune.



#### Styrke i muligheter, Kommuneplan 2011-2022

«Styrke i muligheter» er kommuneplanens arealdel 2011-2022 for gamle Kristiansand kommune.

I direkte nærhet til planområdet ligger et av 25 tidstypiske boligområder definert av kommuneplan for Kristiansand 2011-2022. Det tidstypiske området, B27 Del av Bliksheia – Vardåslia, ligger direkte øst for planområdet. Plasseringen vises i kartet som følger.

Området beskrives i kommuneplanen slik:

*«I hovedsak eneboligbebyggelse bygd ut på 1960-tallet på forholdsvis store tomter. En samlende plan med detaljerte bestemmelser om form, størrelser og takvinkel har preget utbyggingen. Veiene og boligene følger terrenget. Området har i stor grad beholdt sitt opprinnelige preg. Området ligger mellom Vardåsveien, med sin samleveifunksjon, og det store felles grøntarealet på toppen. Bebyggelsen er preget av eneboliger levert av ferdighusfirmaer, tilpasset Husbankens normer kombinert med kjedehus (eller eneboliger i rekke) prosjektert av NBBLs arkitekter. Fremstår enhetlig og lite endret.»*



Utsnitt av oversikt over tidstypiske boligområder viser område B27 vest i kartet.

Kilde: Styrke i muligheter kommuneplan 2011-2022.

#### «Et boligområde blir aldri ferdig» Detaljert strøksanalyse

Prosjektet «Et boligområde blir aldri helt ferdig – fortetting med strøksanalyser som verktøy» er et arbeid utført av Plan- og bygningsetaten i Kristiansand kommune. Strøksanalysen er forutsatt lagt til grunn både til ved behandling av reguleringsplaner og dispensasjonssøknader.

Planområdet ligger på vestsiden av Søm. Strøksanalysen beskriver at området på vestsiden av Søm preges av eneboligbebyggelse fra 1960-70-tallet. Boligene har like størrelser og lik utforming. Flere områder oppfattes som svært helhetlige fordi det i etterkant er gjort små endringer i form av påbygg av boligene eller fortetting. Det er derfor stor likhet mellom vedtatt plan og virkelighet.

Vegsystemet er et nett av gjennomkjøringsveier hvor Vardåsveien har samleiveifunksjon. Veiene er tilpasset terrenget. Tomtene er store, og det er grønne arealer mellom bebyggelsen. Disse grønne arealene sammen med Vardåsen i bakkant, gir vestsiden et grønt preg. Vardåsen senterområde og planområdet ligger midt i dette området.

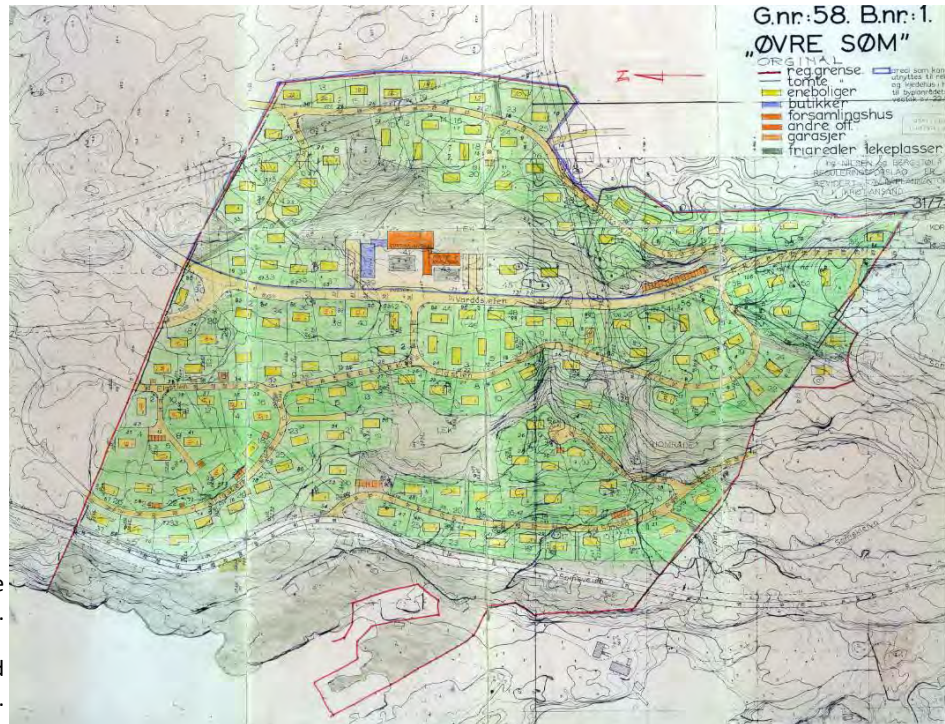
I strøksanalysen er ligger planområdet innenfor del 03 – Søm søndre. Området beskrives blant annet med tidstypiske eneboligbebyggelse fra 1960-70 tallet med lik arkitektonisk utforming. Dette inkluderer blant annet takvinkel, form og proporsjoner. Eiendommene har uregelmessige former og tomtestørrelse på ca. 1 daa.

Strukturen har en overordnet, streng orientering mot vest, med unntak av noen boliger som er vendt mot vei. Vei og bebyggelse er underordnet terrenget som er skrånende mot vest.

Området har i stor grad beholdt sitt opprinnelige preg. Tilbygg og nye garasjer forekommer, men det er få fortetninger.

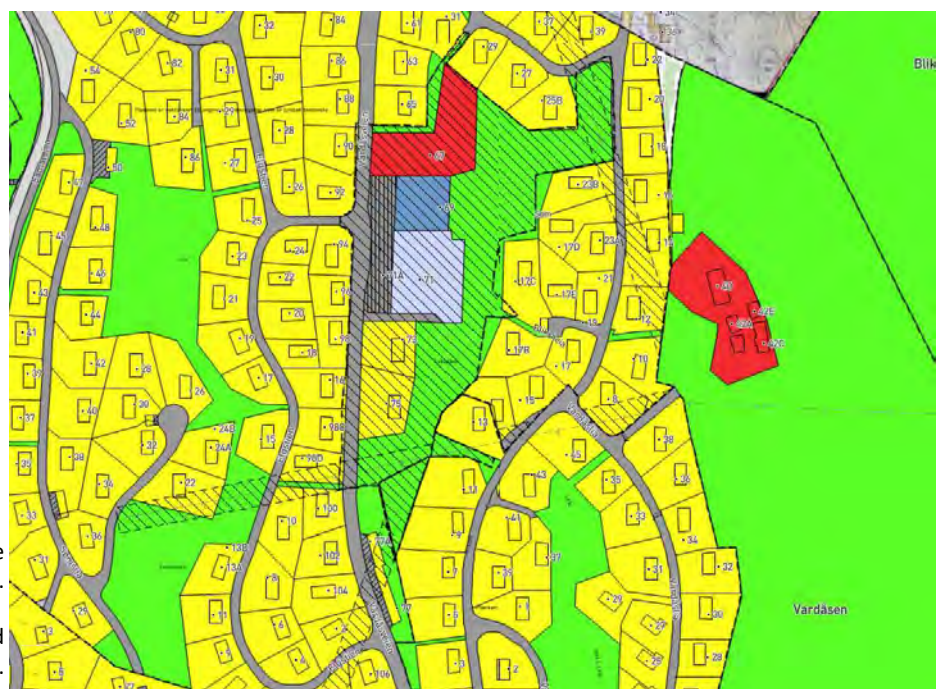
## Reguleringsplaner

Området er regulert av en plan vedtatt i 1967 med plannavn «gnr. 58, bnr. 1,2 endret regulering». Det fremkommer endringer i deler av planen.



Utsnitt fra gjeldene reguleringsplan.

Kilde: Kristiansand kommune.



Utsnitt fra gjeldene reguleringsplan.

Kilde: Kristiansand kommune.



Pågående planarbeid i nærområdet/influensområdet

Det er ingen pågående planarbeid i området.

Andre styrende dokumenter

Andre styrende dokumenter ved planarbeidet er avfallsteknisk norm for kommunene Kristiansand, Songdalen, Vennesla og Søgne, samt Kristiansand kommunes veinormal.

# Planforslaget

Dette kapittelet omhandler planforslaget og fremtidig tiltak.

## Hovedgrep

Planforslaget fremmer forslag om etablering av 36 leiligheter fordelt på tre leilighetsbygg. Blokkene plasseres på et område i tilknytning til eksisterende senterområde på Søm som over tid skal videreutvikles. Leilighetsbyggene kan etableres med parkeringskjeller og i fem etasjer. Fjerde og femte etasje er foreslått tilbaketrasket for å skape luft rundt tiltaket.

## Arealbruk

Planområdet har en totalstørrelse på 11,6 daa. For BKB prosent bebygd areal (%-BYA) = 100 % BYA.

<b>Arealformål</b>	
<b>§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg</b>	<b>Areal (m<sup>2</sup>)</b>
1550 - Renovasjonsanlegg (f_BRE)	43,6
1600 - Uteoppholdsareal (f_BUT)	761,9
1802 - Bolig/forretning/kontor (BKB1)	2151,4
<b>Sum areal denne kategori:</b>	2956,9
<b>§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur</b>	<b>Areal (m<sup>2</sup>)</b>
2001 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer) (o_S)	3403,8
2011 - Kjøreveg (f_SKV)	101,0
2013 - Torg (f_ST)	551,2
2080 - Parkering (f_SPA1)	105,7
2080 - Parkering (f_SPA2)	66,4
<b>Sum areal denne kategori:</b>	4228,1
<b>§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur</b>	<b>Areal (m<sup>2</sup>)</b>
3031 - Turveg (o_GT1)	86,9
3031 - Turveg (o_GT2)	247,9
3040 - Friområde (o_GF1)	399,0
3040 - Friområde (o_GF2)	1803,5
3040 - Friområde (o_GF3)	1754,0
3040 - Friområde (o_GF4)	196,1
<b>Sum areal denne kategori:</b>	4487,4
<b>Totalt alle kategorier:</b>	<b>11672,5</b>

Arealtabell.

**Reguleringsplan PBL 2008**

**§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg**

- BRE Renovasjonsanlegg
- BUT Uteoppholdsareal
- BKB Bolig/forretning/kontor

**§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

- S Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)
- SKV Kjøreveg
- ST Torg
- SPA Parkering

**§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur**

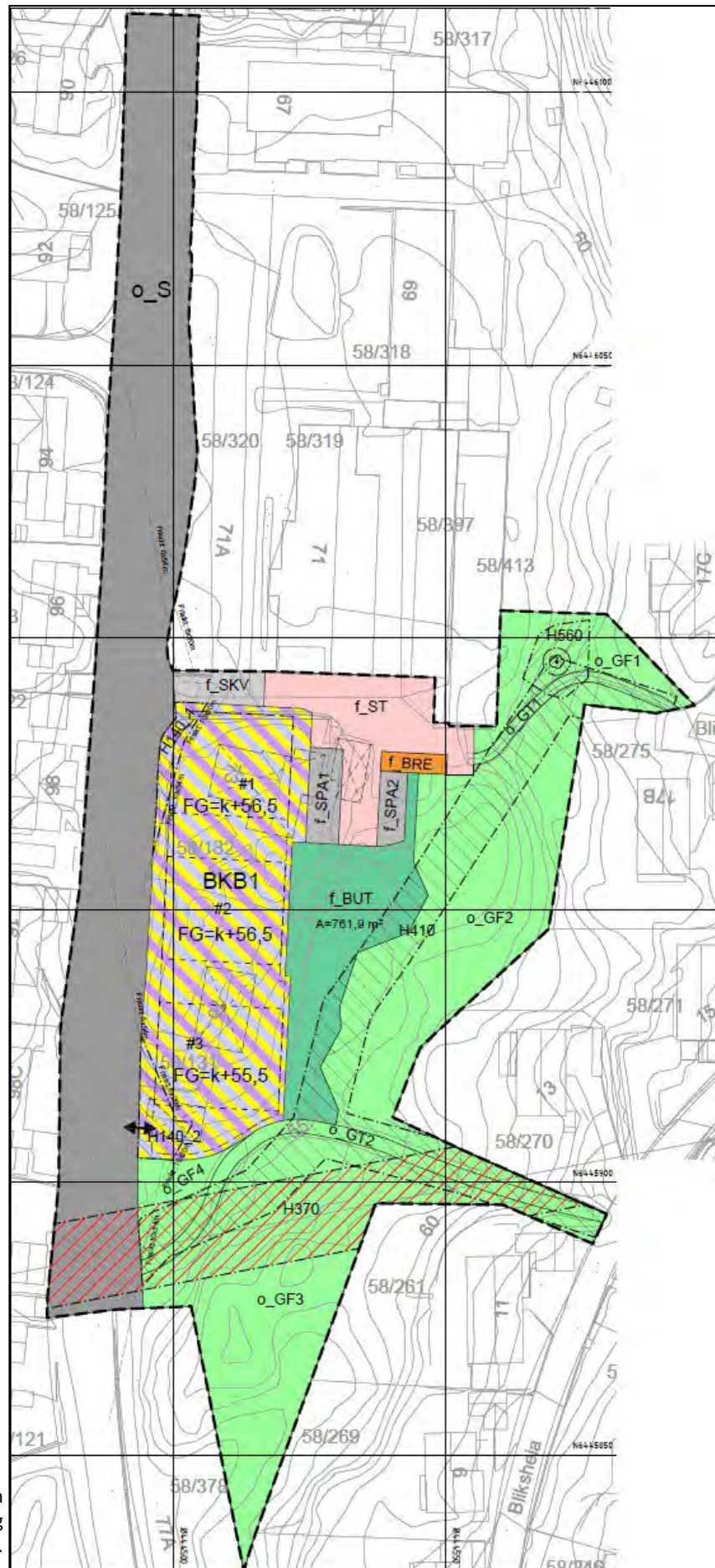
- GT Turveg
- GF Friområde

**§12-6 - Hensynssoner**

- N140 Fnsikt
- H270 Høyspeningsanlegg (inkl høyspentkabler)
- N410 Krav vedrørende infrastruktur
- H590 Bevaring naturmiljø

**§12-7 - Bestemmelseområder**

- # Utforming



Utsnitt av plankart som viser forslag til fremtidig arealbruk.

## Bebyggelse, struktur og tiltak

### Bebyggelse og anlegg

I planen er det avsatt et felt til bolig/forretning/kontor. I tillegg til teknisk infrastruktur reguleres det inn felles uteoppholdsareal og offentlig friområde.

#### *Bolig/forretning/kontor BKB*

Planforslaget legger opp til at det innenfor område BKB1 kan etableres tre boligblokker med til sammen 36 boenheter. Det tillates bolig, forretning og kontor i første etasje i byggene. I første etasje skal det etableres publikumsrettet virksomhet på minimum 120 m<sup>2</sup>, og minimum 90 m<sup>2</sup> skal etableres som fellesrom for boligene.

### Materialbruk

Ny bebyggelse skal i hovedsak oppføres i tre som fasadekledning og bærende konstruksjoner. Unntatt fra dette er konstruksjoner under og mot terreng, samt etasjer på gateplan tiltenkt publikumsrettede funksjoner.

Hele eller deler av bærende konstruksjoner kan oppføres i lavkarbon betong dersom klimaregnskap kan vise at man oppnår tilnærmet samme klimabelastning som ved bruk av tre.

Alle takflater som er egnet skal utføres med materiale (grønne tak) som bidrar med fordrøyning av regnvann eller energitiltak.

3d illustrasjon som viser et eksempel på hvordan ny bebyggelse i området kan bli.

Utsnittet viser planområdet sett fra nord/nordvest.



3d illustrasjon som viser et eksempel på hvordan ny bebyggelse i området kan bli.

Utsnittet viser planområdet sett i fugleperspektiv fra nordøst.

Observer at lekeplass vist i denne 3D-illustrasjonen er flyttet til østsiden av bebyggelsen. I tillegg er det gjort endringer på parkeringsareal og renovasjon siden disse illustrasjonene ble utarbeidet.



3d illustrasjon som viser et eksempel på hvordan ny bebyggelse i området kan bli.

Utsnittet viser planområdet sett i fugleperspektiv fra vest.



3d illustrasjon som viser et eksempel på hvordan ny bebyggelse i området kan bli

Utsnittet viser planområdet sett i fugleperspektiv fra vest.



#### Terrengtilpasninger

Feltet er delt opp i tre volumer for å sikre lys og luft i planområdet og områder i bakkant av området. Av samme grunn er femte etasje tilbaketrukket. De tre volumene er vist i plankartet med bestemmelsesområde #1, #2 og #3. Bestemmelsesområde #1 og #2 skal ha felles første etasje. Områder som ligger øst for planområdet vil bli påvirket av tiltaket, hovedsakelig vil tap av noe utsikt være påvirkningen. Dette beskrives nærmere i egne illustrasjoner vedlagt innsendelse.

Ved søknad om byggetillatelse skal det legges frem snitt som viser forhold til nabotomt/nabobebyggelse og tilstøtende vei.

Forstøtningsmur skal ha maksimal høyde på 1,5 meter. Støttemurer over 1,5m skal avtrappes / terraseres. Natursteinsmur skal ikke ha en brattere helning enn 3:1.

Forstøtningsmur mot vei kan plasseres i formålsgrense når de er lavere enn 0,5 m, og i en avstand tilsvarende murens halve høyde når de er mellom 0,5 m og 1,5 m.

#### Konsekvenser for naboer

For å vise hvilke konsekvenser ny bebyggelse i planområdet vil ha for bakenforliggende naboer er det utarbeidet fotomontasjer. Videre følger fotomontasjer for utvalgte områder. Det vises til naboillustrasjoner for fotomontasjer av andre eiendommer.

Fotomontasje som viser ny  
bebyggelse.

Bildet er tatt ved Bliksheia  
17.

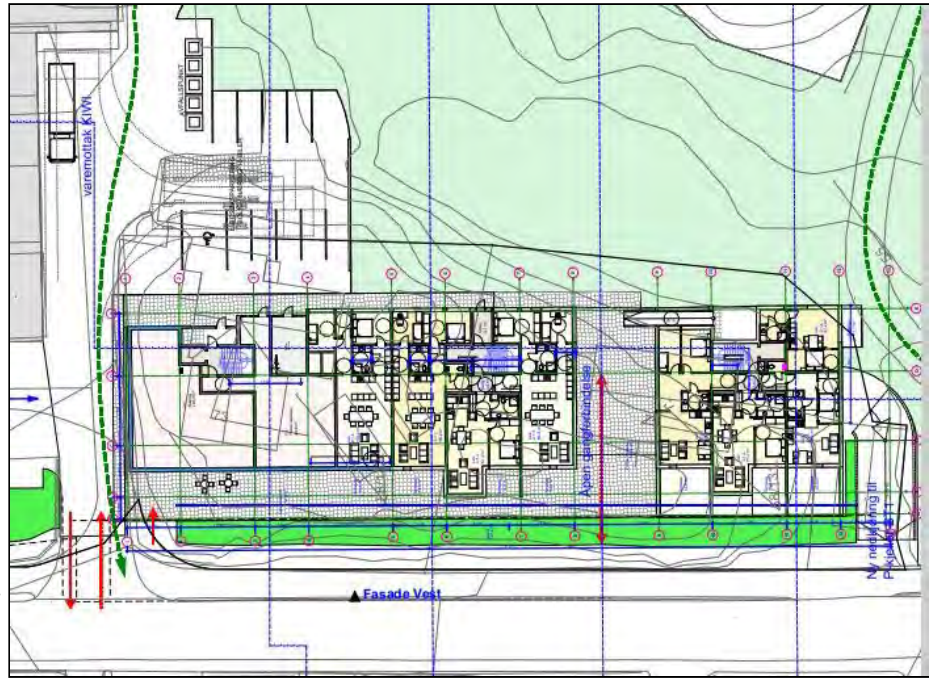


Fotomontasje som viser ny  
bebyggelse.

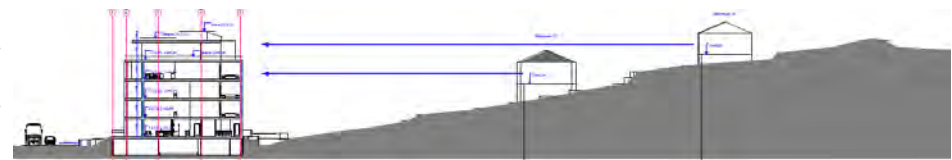
Observer at lekeplass vist i  
denne 3D-illustrasjonen er  
flyttet til østsiden av  
bebyggelsen.

Bildet er tatt ved Bliksheia  
13.





Plantegning som viser førsteetasje ny planlagt bebyggelse.



Snitt som viser høydeforhold mellom ny bebyggelse og eiendommer i Bliksheia 13 og 15.

#### Byggegrense

Bebyggelse i planområdet skal plasseres innenfor byggegrenser vist i plankartet. Balkonger tillates utkraget inntil 2,5 meter ut over formålsgrensen mot Vardåsveien.

#### Høyder

Maksimal høyde på ferdig gulv (FG) i første etasje er angitt i plankartet. For bestemmelsesområde **#1** er høyden på FG  $c=+56,5$ , for bestemmelsesområde **#2** er høyden på FG  $c=+56,5$  og for bestemmelsesområde **#3** er høyden på FG  $c=+55,5$ .

For **#1** er maksimal gesimshøyde  $c=+69,5$  for 4. etasje og gesimshøyde for tilbaketrukket 5. etasje er  $c=+72,5$ . 5. etasje skal være tilbaketrukket minimum 5 meter på sørsiden og minimum 1 meter på nordsiden.

For **#2** er maksimal gesimshøyde  $c=+69,5$  for 4. etasje og gesimshøyde for tilbaketrukket 5. etasje er  $c=+72,5$ . 5. etasje skal være tilbaketrukket minimum 3,5 meter på sørsiden og minimum 1 meter på nordsiden. 4. etasje skal være tilbaketrukket minimum 1,5 meter på sørsiden.

For **#3** er maksimal gesimshøyde  $c=+69$  for 4. etasje og gesimshøyde for tilbaketrukket 5. etasje er  $c=+71,5$ . 5. etasje skal være tilbaketrukket minimum 3,5 meter på sørsiden og minimum 1 meter på nordsiden. 4. etasje skal være tilbaketrukket minimum 1,5 meter på sørsiden.

Maksimal gesimshøyde på bebyggelse mellom **#1** og **#2** er på  $c=+60$ .



Maksimal gesimshøyde på bebyggelse mellom #2 og #3 er på c=+56,5.

Gesimshøyder er satt 0,5 meter over ferdig gulv. Overkant rekkverk på balkonger / takterrasser kommer inntil 1,2 meter over ferdig gulv.

#### Tekniske installasjoner

Takoppbygg for tekniske installasjoner og heistårn kan tillate inntil 1,5 meter over øverste taknivå. Takoppbygg kan maksimalt dekke 16 m<sup>2</sup> av de respektive byggenes totale takflater. Takoppbygg skal være inntrukket fra veggiv. Tekniske installasjoner skal innebygges.

#### Renovasjonsanlegg - BRE

Det er i planen nedgravd avfallshåndtering i området. Med nedgravd løsning samles avfallet i en oppsamlingsenhet og/eller transportsystem for avfallet er plassert under bakkenivå. Løsningen kan være nedgravd container eller avfallssug. Formålet skal etableres i tråd med Avfall sør sin avfallstekniske norm. Området er felles for BKB.

#### Uteoppholdsareal - BUT

For hver boenhet skal det avsettes 25 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal. Følgende arealer tas ikke med i beregningen av uteoppholdsareal: Areal brattere enn 1:3, arealer i gul eller rød sone for henholdsvis støy (T-1442) og luftkvalitet (T-1520).

Uteoppholdsareal for boenhetene etableres på balkonger og terrasser, samt i området øst for ny bebyggelse. Balkonger tillates utkraget over byggegrensen mot Vardåsveien.

Området som ligger øst for og inntil ny bebyggelse et felles grøntområde for beboere i ny bebyggelse i planområdet. Dette området kan ifølge bestemmelsene tilrettelegges for bruk med stier, benker og andre fellesfunksjoner.

#### Utomhusplan

Det er utarbeidet en utomhusplan for hele grøntområdet bak ny bebyggelse i planområdet. Området som er felles er i planen etablert med en svevende gangsti som ligger et nivå over vegetasjon og vannelementer i området. Dette fører til at eksisterende terreng forblir uberørt. Det muliggjør bevaring av steden vegetasjon og den røffe naturen i området fremelskes. Noe uttynning vil være nødvendig for å tilgjengeliggjøre området. Overvann i området er demmet opp i vannspeil. Dette vil føre til lokal overvannshåndtering i området, samt gi området en større verdi for mennesker som oppholder seg i det. Stien i området er universelt utformet og knytter området sammen med eksisterende sti sør i planområdet. Den svevende gangstien, vannspeilene og smuget mellom boligene i utomhusplanen definert i plankartet som privat felles uteoppholdsareal.

Utsnitt fra illustrasjon  
landskapsplan viser hvordan  
fellesområdet kan  
opparbeides.

Kilde: Illustrasjon  
utomhusplan, Asplan Viak



Utsnitt fra illustrasjon  
landskapsplan viser hvordan  
fellesområdet kan  
opparbeides.

Kilde: Illustrasjon  
utomhusplan, Asplan Viak



Utsnitt fra illustrasjon  
landskapsplan viser hvordan  
fellesområdet kan  
opparbeides.

Kilde: Illustrasjon  
utomhusplan, Asplan Viak



Utsnitt fra illustrasjon  
landskapsplan viser hvordan  
fellesområdet kan  
opparbeides.

Kilde: Illustrasjon  
utomhusplan, Asplan Viak



## Estetikk

Bygninger som oppføres som følge av planforslaget skal ha flatt tak eller pulttak med vinkel mellom 0 og 10 grader. Alle takflater som er egnet skal utføres med materiale som bidrar med fordrøyning av regnvann eller energitiltak.

Byggene skal ha overvekt av trematerialer i fasadene. Andre materialvalg baseres på naturmaterialer både for fasader (trekledning, eventuelt i kombinasjon med murpuss og/eller tegl, beslag (zink, alternativt naturelokstert aluminium) og tak (keramiske taktegl, alternativt båndtekkning i patinert zink).

Åpne fasader og balkongrekkverk med utstrakt bruk av glass mot utsikt mot vest og syd, noe mer lukkede fasader for en bedre skjerming for utsyn / innsyn i forhold til nabobebyggelse mot øst vil bli benyttet.

## Forhold til omkringliggende bebyggelse

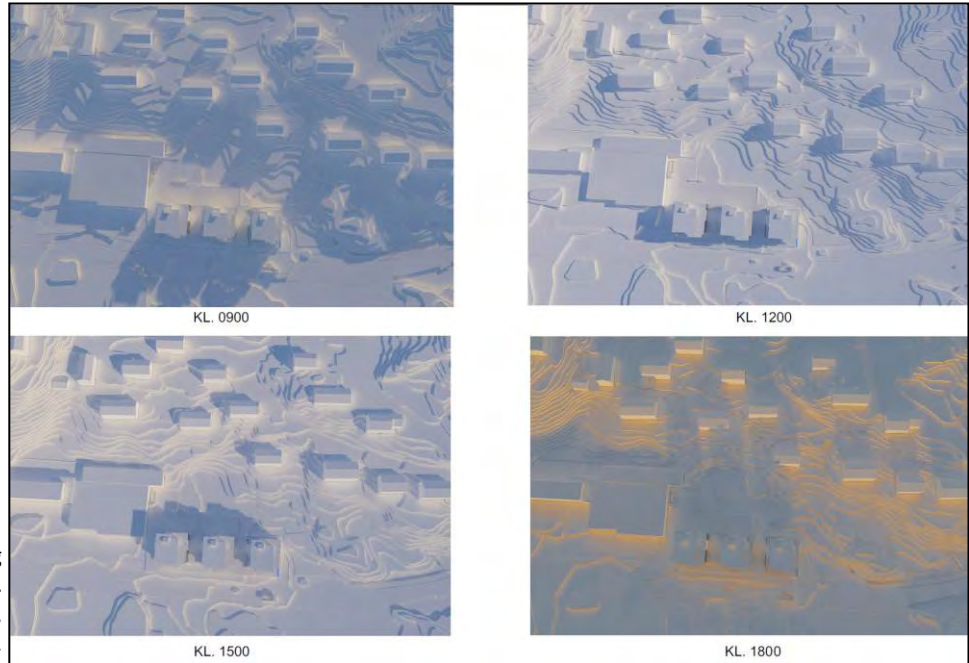
Det er til nå bygget få leilighetsbygg på Søm, og man ser at tilsvarende utbygginger i andre bydeler, f.eks i Vågsbygd (Auglandsbukta, Lumber etc), der det tilbys leiligheter i nærhet til butikk- og servicetilbud, har vært etterspurt og er populære.

Den nye bebyggelsen er planlagt med en utnyttelse som støtter opp om det eksisterende områdesenteret, med noe næring og 36 boenheter av varierende størrelse fordelt på 4 etasjer og en inntrukken 5.etasje. Prosjektet grenser til et større område med tidstypisk eneboligbebyggelse fra 60- og 70-tallet, område B 27 i kommuneplanen, der strøkskarakteren med ensartede trehus og romslige tomter skal bevares. Den planlagte nye bebyggelsen søkes tilpasset dette, og er derfor utformet som 3 hus med «luft» imellom, dette gir mange av leilighetene 3 frie fasader, og åpningene gir siktlinjer gjennom bebyggelsen fra området bakenfor, slik at nybyggene ikke former en tett vegg mellom Vardåsveien og Bliksheia. Som fasademateriale tenkes utstrakt bruk av tre.

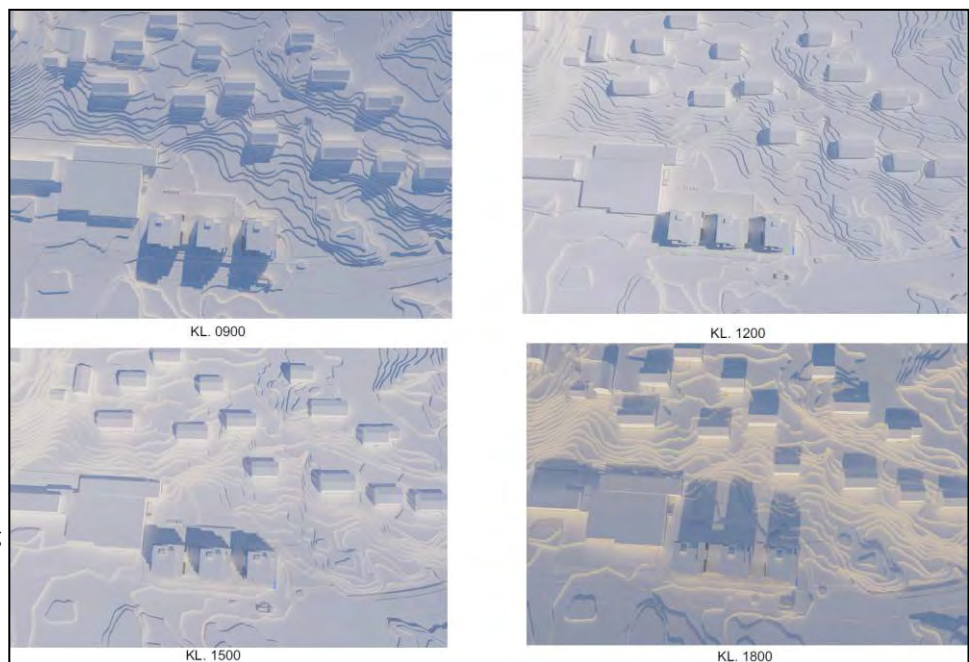
## Sol-/skyggeforhold

Det er gjennomført sol- og skyggeanalyse i forbindelse med planlagt tiltak. Det er foretatt registrering for klokkeslettene 0900, 1200, 1500 og 1800 på fire utvalgte datoer; 15. mai, 21. mars, 21. juni og 21. desember. Hva som kom frem av analysen vises i utklippbildene under.

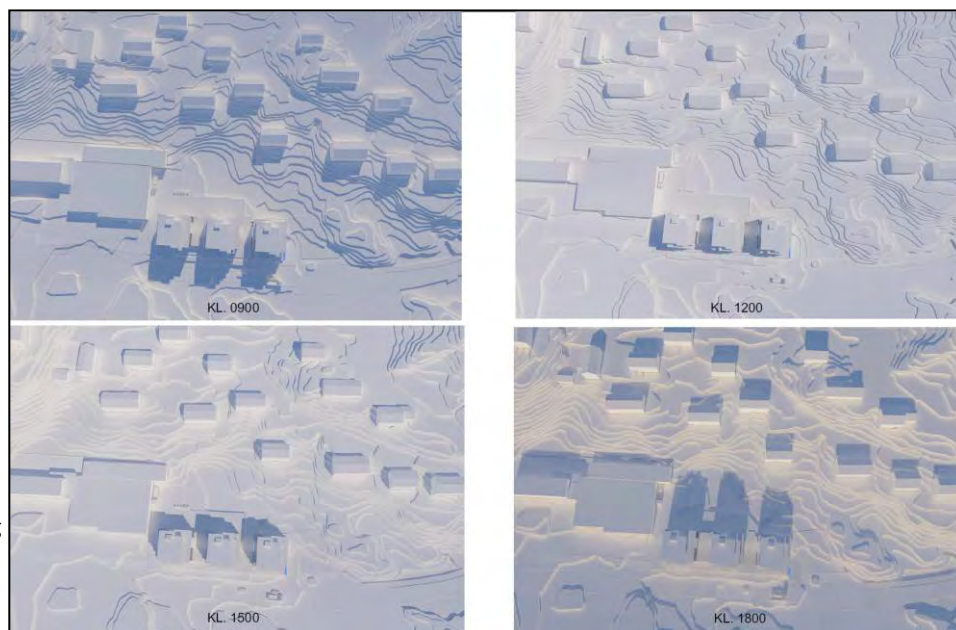
Sol- og skyggeforhold i og rundt planområdet 21. mars. Klokken 9:00, 12:00, 15:00 og 18:00.



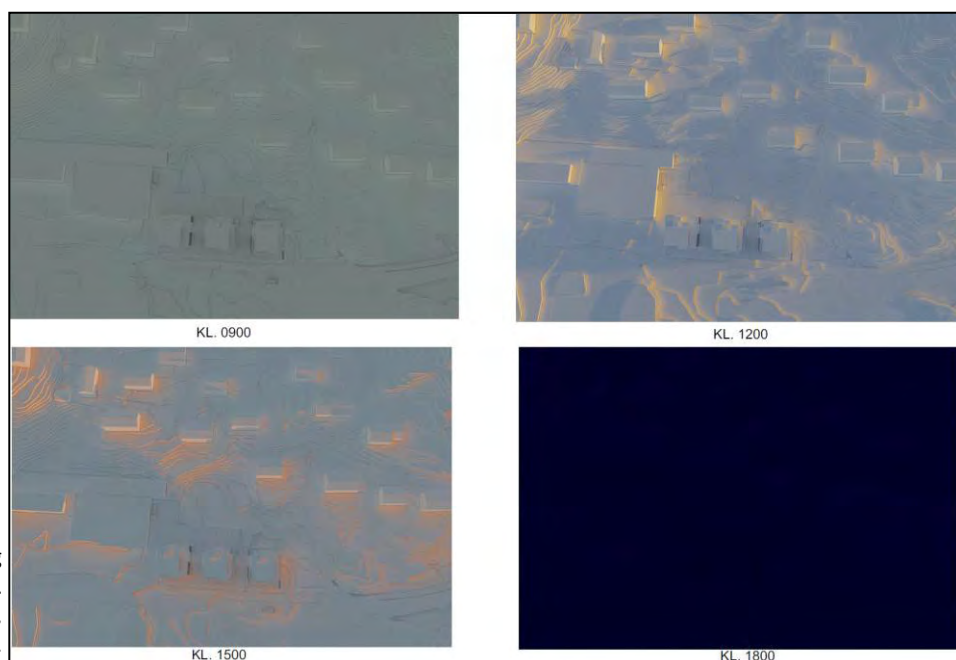
Sol- og skyggeforhold i og rundt planområdet 21. mai. Klokken 9:00, 12:00, 15:00 og 18:00.



Sol- og skyggeforhold i og rundt planområdet 21. juni. Klokken 9:00, 12:00, 15:00 og 18:00.

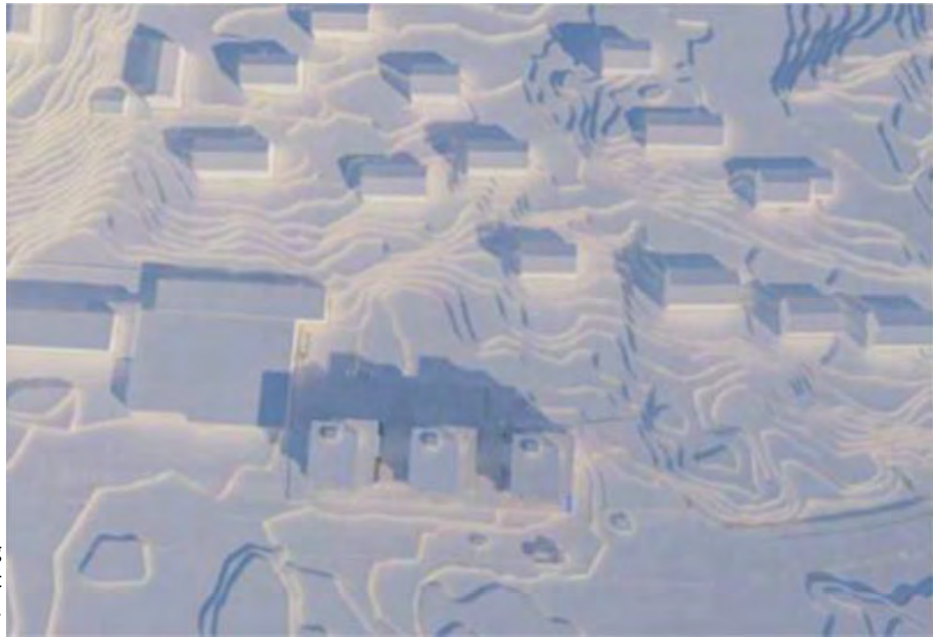


Sol- og skyggeforhold i og rundt planområdet 21. desember. Klokken 9:00, 12:00, 15:00 og 18:00.



I illustrasjonen som følger vises solforholdene i området ved vårjevndøgn klokken 15.

Sol- og skyggeforhold i og rundt planområdet  
vårjevndøgn klokken 15.



Sol- og skyggeforhold i og rundt planområdet  
vårjevndøgn klokken 15.  
Markert område viser område som vil bli skyggelagt som følge av ny bebyggelse.



## Samferdsel/trafikk

### Vei

Dagens veistruktur bringes videre i planforslaget. Det er avsatt areal (bredde 2,5 meter) til en fremtidig utvidelse av Vardåsveien. Boligbebyggelsen lengst sør i planen har direkte adkomst fra Vardåsveien til parkeringskjeller.

### Adkomst

Adkomst til planområdet er etablert fra Vardåsveien. Ny avkjørsel er vist i plankartet med sort pil. Til området for bolig/forretning/kontor er det to mulige adkomster hvorav en av disse gir direkte adkomst til parkering under terreng.

Det er lagt inn vendehammer nord i planområdet ved varemottaket til dagligvarehandel. Vendehammeren har flere funksjoner i sambruk med kjøreareal og adkomst til parkering på bakken for ny boligbebyggelse. Vendehammeren er også planlagt benyttet ved tømning av nedgravde avfallskontainere som ligger i renovasjonspunktet like ved.

### Parkering

Parkering i området skal være i parkeringskjeller under boliger i BKB. På bakkeplan løses parkering effektivt nord for grøntområdet innenfor SPA i plankartet. Plasseringen frigjør resten av området som grøntområde.

Reguleringsbestemmelsene setter krav om at det skal avsettes 1 biloppstillingsplass per boenhet og 3 plasser per 100 m<sup>2</sup> BRA forretning/kontor. Parkeringsplassene skal tilrettelegges for el-bil og andre ladbare hybridbiler. Det skal etableres 0,25 plasser til gjesteparkering per boenhet. 3 av parkeringsplassene skal være universelt utformet med minimum bredde på 4,5 meter. Disse skal ligge i tilknytning til inngangspartier eller ved heis i parkeringskjeller. Universelt utformede plasser og gjesteparkering skal være felles. All parkering for boligbebyggelse skal etableres i felles garasjeanlegg under terreng. Besøksparkering for boliger samt parkering for næring tillates utomhus på terreng.

Gjeldende regelverk setter krav til 2 parkeringsplasser per boenhet eller 1,5 parkeringsplasser på felles parkeringsplass. Planforslaget utfordrer dette kravet da planområdet ligger i tilknytning til kollektivtrafikk, størrelse på boenheter samt at redusert parkeringsdekning kan være et tiltak for å redusere bruk av privatbil for fremtidige beboere. Reduksjon i parkeringsdekning gir lavere trafikk og er således en ønsket politikk i Kristiansand kommune.

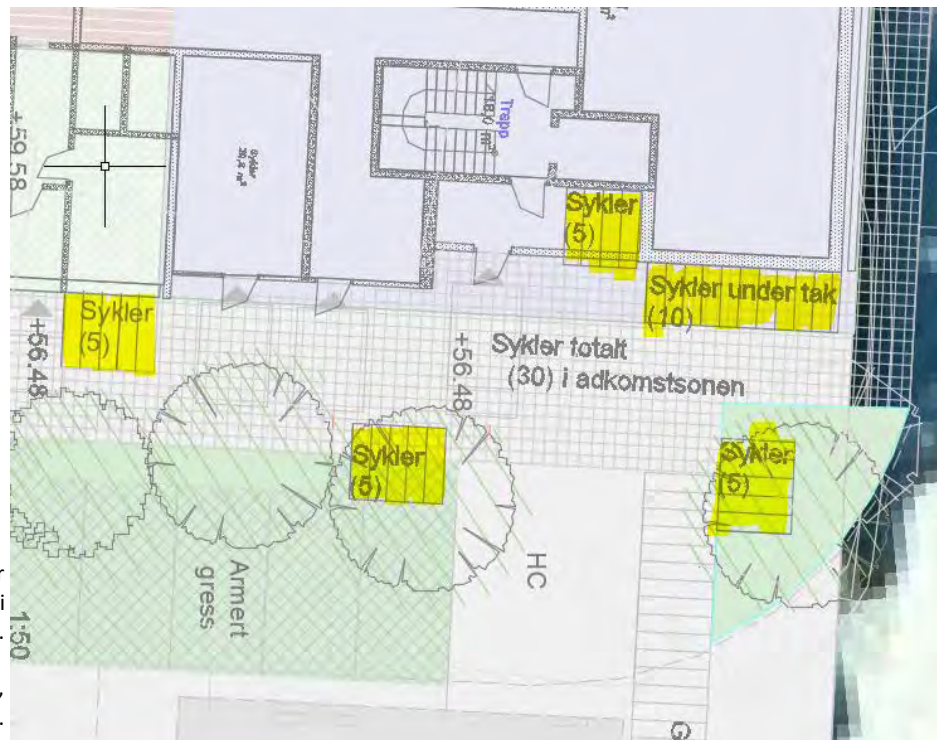
Det er ønskelig at parkeringsplasser på bakkeplan skal ha permeable/infiltrerende dekke.

### Sykkelparkering

Det skal avsettes areal til sykkelstativ i området. Det skal for hver 100 m<sup>2</sup> forretning/kontor og 2 sykler per boenhet. Minimum 50% av sykkelparkeringen skal etableres under tak. Dette er i tråd med overordnede planer.

Oversikt over sykkeloppstillingsplasser i adkomstsonen.

Kilde: Illustrasjonsplan, Asplan Viak.



Utendørs sykkelparkeringsplasser fremgår av illustrasjonsplan. I adkomstsonen er det 30 sykkeloppstillingsplasser.

#### Kollektivtrafikk

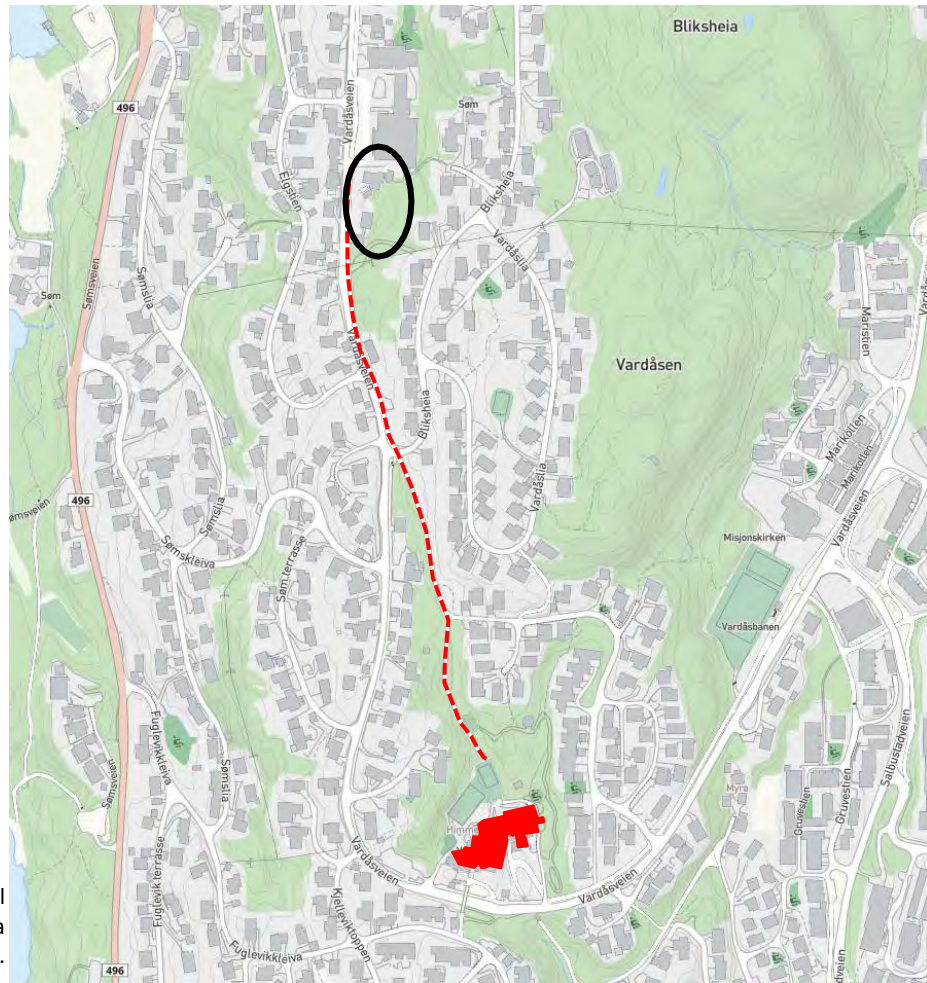
Like nord for planområdet er det eksisterende busstopp. Busstoppet betjenes av to ruter (A3 og M3). Disse rutene sikrer god kollektivforbindelse fra og til planområdet.

#### Skolevei

Eksisterende snarveier gjennom planområdet sikres i reguleringsplanen, og det er ingen faktorer som tilsier at situasjonen rundt skolevei og barnas ferdsel i området forringes som følge av planforslaget. Det er eksisterende gang- og sykkelvegnett i området som strekker seg til Vardåsen skole.

Planen legger opp til en forbedring av skolevei for barn som benytter seg av snarvei bak (øst) dagligvarebutikk. Fotgjengere som kommer herfra har, når området er ferdig opparbeidet, muligheten til ferdes gjennom planområdet på gangstier i offentlig friområde og fellesområde eller på markerte gangsoner avsatt i illustrasjonsplan. Dette vil, slik vi ser det, bedre trafikksikkerheten på skolevei gjennom planområdet.





Illustrasjon over skolevei til Vardåsen skole fra planområdet.

## Teknisk infrastruktur

### Avfallshåndtering

Det legges til rette for nedgravd avfallscontainere i området. Nedgravd containere er en renovasjonsløsning hvor oppsamlingsenheten er plassert under bakkenivå med innkast over bakkenivå. Containeren skal plasseres innenfor område BRE i plankartet. Avfallshåndtering skal løses iht. enhver tids gjeldende avfallteknisk norm.

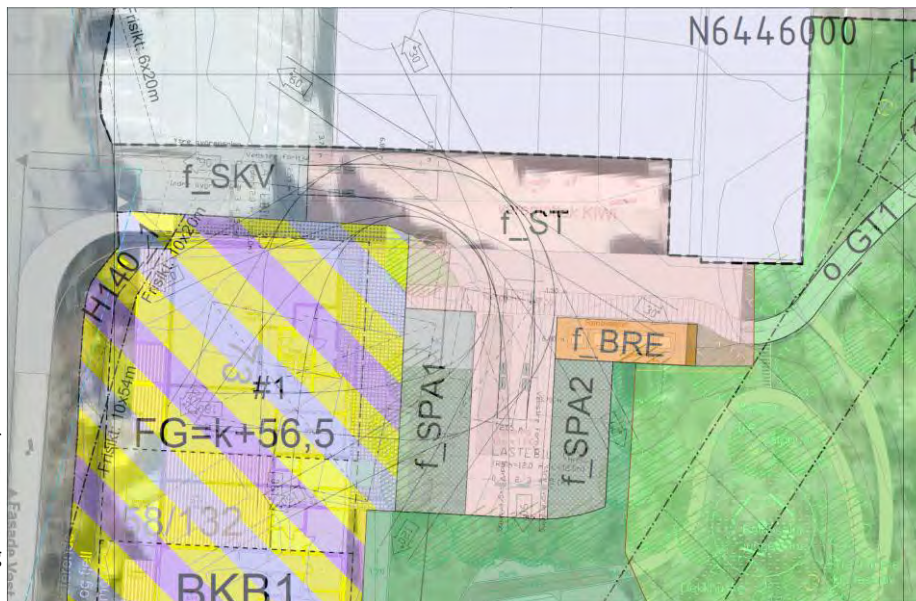
### Vei

Område o\_S skal være offentlig og formålet for dette området omfatter kjørebane, grøft, bussholdeplass og fortau. Området f\_SKV og F\_ST skal benyttes som intern vei og torg for bebyggelsen i BKB1 og eksisterende næringslokaler nord for planområdet. Dette er et fellesareal.

Det er ikke behov for nye veinavn som følge av utbyggingen. Ny bebyggelse som følge av planforslaget vil ha veinavn Vardåsseien.

Komposittkartet som følger viser grensesnittet mellom flere formål og planer for området.

Komposittkart som viser grensesnittet mellom landskapsplan, plankart, planlagt bebyggelse, renovasjon, vei/fortau og varelevering.



### Tekniske planer

Tekniske planer for vann og avløp skal omfatte hele planområdet med nødvendige tilknytninger til, og omlegginger av, eksisterende nett. Overvann skal primært håndteres som åpne løsninger.

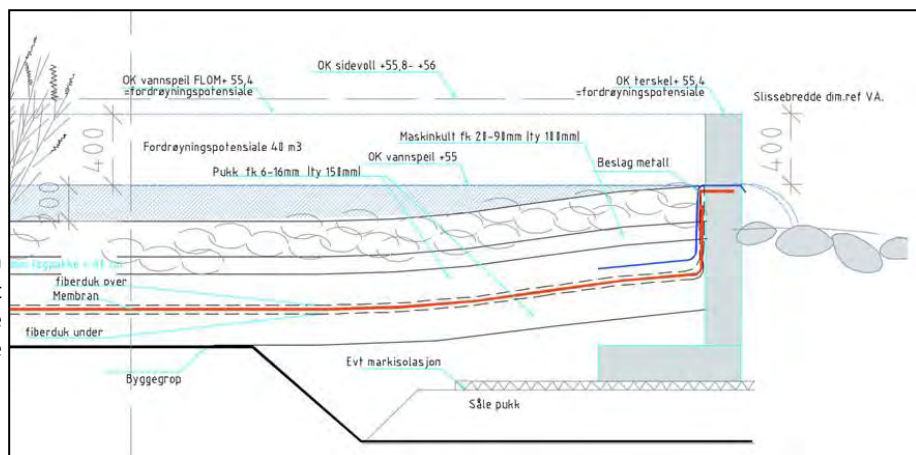
### Overvannshåndtering og blågrønne løsninger

Det er utarbeidet et overvannsnotat for reguleringsplanen i Vardåsveien 72-75. Notatet konkluderer med følgende:

Utbyggingsområdet og nærliggende områder er vurdert. Det er gjort beregninger for en 25-års returperiode med klimafaktor 1,4.

Den foreslåtte tekniske løsningen for overvannshåndtering er avhengig av eksisterende ledningsnett i Vardåsveien. Det foreslås en kombinert løsning med åpne og lukket fordrøyning. Det legges til rette for 2 åpne vannspeil, med et teoretisk fordrøyningsvolum på ca. 40 m<sup>3</sup>. I tillegg legges det er lukket fordrøyningsrør med teoretisk fordrøyningsvolum på ca. 125 m<sup>3</sup>. Teoretisk vil kombinasjonen av åpen og lukket fordrøyning håndtere alle nedbørshendelser for et 25-års regn, samt en 50-års nedbørhendelse opptil 30 minutter.

Snitt typisk dam, utløp dam med betongterskel, viser et eksempel på prinsippkisse for dam i området. (Ikke teknisk plan.)

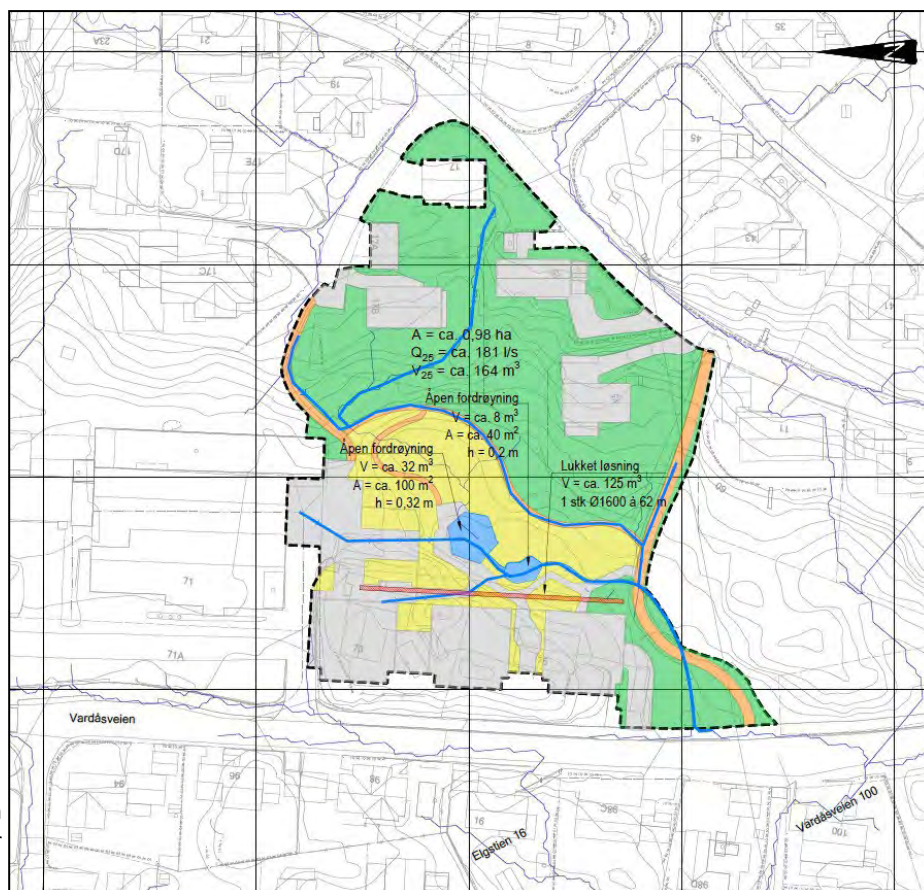


Kilde: VIANOVA

Utbyggingen fører til forflytning av flomveier innenfor utbyggingsområdet. Flomveiene treffer eksisterende flomvei i Vardåsveien. Flomveiene fra delfelt N1 vil i fremtiden renne sørover, gjennom delfelt N2. Dette området vil få flomvei mot Elgstien ved Vardåsveien 100 istedenfor Elgstien 16. Dette vurderes som en bedre flomvei. Endringer er derfor akseptabel.

Foreslått avbøtende tiltak innenfor utbyggingsområdet sikrer at denne utbyggingen ikke skal føre til økte flomproblemer.

VA og overvannsnottat med beregninger ble høsten 2022 kvalitetssikret før sluttbehandling.



Utsnitt fra kart fra overvannsvurdering for Vardåsveien 72-75.

## Grønnstruktur

### Turveg - GT

Eksisterende snarveier i området ivaretas gjennom planforslaget og reguleres som turveier. O\_GT1 forbinder Bliksheia sammen med torg ved parkeringsareal og dagligvarehandel nord i planområdet. O\_GT2 er en forbindelse mellom Bliksheia og Vardåsveien sør i planområdet. Akefunksjonen på o\_GT2 forandres ikke ut fra eksisterende funksjon. Området vil fremdeles kunne benyttes til aking på vinteren.

### Friområde – GF

Store deler av arealene innenfor planområdet reguleres grønt gjennom friområde og felles uteoppholdsareal. De grønne områdene skaper luft internt

i området, og vil bidra til å skape fellesskap og tilhørighet til området. Mennesker som bor i og ved området og oppholder seg i det kan møtes innenfor disse områdene. Reguleringsbestemmelsene setter krav til at det utarbeides en utomhusplan for alle arealer som er regulert til grønnsstruktur og krav til innhold i denne. Den eksisterende grønnsstrukturen skal bevares og beskyttes inntil godkjent utomhusplan foreligger. Innenfor friområdet (GF) skal eksisterende vegetasjon og terreng i størst mulig grad bevares.

Området GF er avsatt til å være et offentlig friområde i plankartet. Området inngår i utarbeidet utomhusplan. I planen er området vist med «sandlek» løst som naturlek og opphold ved vannet. Det er tenkt at området kan opparbeides med lekeapparater med et naturlig preg. Trehytte er også vist. Dette er installasjoner som er i tråd med ønsker fra barn og unge som kom frem i medvirkningsprosessen med dem. Naturlekområde, turvei og resten av grøntdraget i utomhusplanen er i plankartet definert som offentlig friområde.

Utsnitt hetet fra i 3D-illustrasjon av landskapsplan viser gangsti fra torg i området og til offentlig naturlekområde.
















Utsnitt hetet fra i 3D-illustrasjon av landskapsplan viser offentlig naturlekområde.



Utsnitt hetet fra i 3D-illustrasjon av landskapsplan viser offentlig naturlekområde med trehytte og andre lekeinstallasjoner.



Innenfor dette området, ved gangsti nord i området er står det en eldre eik. Det har kommet frem i medvirkningsprosesser at dette treet er en identitetsmarkør for området ved Bliksheia, Vardåsveien, Elgstien mm. Søm barnehage har også en tilknytning til dette treet. Planforslaget legger opp til at treet skal bevares.

-  Tær, eksisterende og nye
  -  Rampe av tre og gjenbrukte metallrister
  -  Tredekke
  -  Grussti
  -  Lekeplass med flis, tilpasset eksisterende vegetasjon
  -  Fordrøyningsdam
  -  Artert gress
  -  Bearbeidet inngang
  -  Buffersone
  -  Grense mellom offentlig friområde/ privat
  -  Eiendomsgrense
  -  Ny kotelinje
  -  Bevart tre
- Lekkelementer**
- Tarzantau/tarzan løype
  - Doble tau
  - Huske av tau
  - Henge-nett
  - Trelogphytte
  - Veltet tre



Landskapsplan utarbeidet av Asplan Viak.

## Oppholdsarealer for alle aldersgrupper

Det er i illustrasjonsplanen vist et skålformet lekeplassareal i daldraget i tomtens nord-østre sone, der det er solrikt og lunt på dagtid. Erfaringsmessig vil sitteplasser i tilknytning til slike lekeplasser også være attraktive for seniorbrukere på tur, og det bør settes ut gode sittebenker for familier og seniorboere i solhellinga her. Statsforvalteren har, i sitt hørings svar, minnet om behovet for tilrettelegging på tomten for eldre utendørs. Innspillet er fulgt opp gjennom revidert landskapsplan (vedlagt).

## Urbant landbruk

9. februar 2021 lanserte regjeringen en ny nasjonal strategi for å legge til rette for mer urbant landbruk i byer, bynære strøk og tettsteder. Urbant landbruk betegner en rekke ulike aktiviteter knyttet til dyrkning og husdyrhold i by og bynære strøk. Det urbane landbruket kan være alt fra tradisjonelt landbruk og hagebruk, til mer moderne takfarmer, dyrkning i høyden, kombinert landbasert fiskeoppdrett og grønnsaksproduksjon, dyrking i parsell hager, takhager, felleshager, pallekarmer og på balkonger.

Strategien peker på tre målsettinger:

1. Bærekraftig by- og stedsutvikling
2. Økt kunnskap om bærekraftig matproduksjon
3. Økt bærekraftig verdiskapning og næringsutvikling

Detaljregulering for Vardåsveien legger til rette for flere tiltak:

- Drivhus
- Pallekarmer
- Felles kjøkkenhage
- Beplantning med frukttrær og bærbusker, evt. andre spiselige vekster
- Byrom og grønne hager

I tillegg til at beboerne kan dyrke på private takhager og balkonger.

Tiltakene nevnt over er med på å øke bærekraften innenfor ulike tema som er nevnt i strategien:

- Helse
  - Fysisk aktivitet
  - Kontakt med naturen
  - Rekreasjon
- Matsikkerhet og beredskap
  - Sosial deltakelse
  - Tilhørighet og sosialisering
- Klima og miljø
  - Kompostering
  - Biologisk mangfold
- Byplanlegging
  - Grønne byrom og parker
  - Klimatilpasning

## Sosial infrastruktur

Planområdet ligger i direkte nærhet til lokalsenteret på Søm. Planforslaget legger til rette for at det kan etableres bolig, forretning og kontor. Ett av fokusområdene i det planlagte tiltaket er å fremme et sosialt miljø hvor ikke bare beboere, men også besøkende skal føle trygghet og skal kunne nyttiggjøre seg av de lokale tilbudene til tilrettelegges.

Internt i planområdet legges det vekt på sosiale møteplasser med forskjellige kvaliteter – skape et godt bomiljø samt lokalsenter.

I deler av bebyggelsens første etasje planlegges det å etablere sosiale fellesfunksjoner for beboerne i planområdet. Det foreligger også en avtale om at apotek som ligger i nordlige senterområde per dags dato skal flytte inn i deler av 1. etasje i et bygg som planlegges etablert som følge av planforslaget.

## Barn og unges interesser

Barn og unges interesser sikres gjennom gode uteomhusarealer, lekeplasser, og snarveier gjennom området.

Det er avholdt møter med Vardåsen barneskole, Haumyrheia ungdomsskole og Søm barnehage for å sikre at barn og unges interesser belyses i planprosessen. Det har i tillegg vært dialog med fritidsklubb i området i planprosessen. Medvirkning for barn og unge beskrives nærmere i eget avsnitt.

**Risiko og sårbarhet** Risiko- og sårbarhetsanalysen er utført med utgangspunkt i Direktoratet for sikkerhet og beredskaps og Kristiansand kommunes sjekklistene for gjennomføring av ROS-analyser. Videre belyses tema avdekket i analysen med lav risiko.

### *Høyderestriksjoner for sikkerhet for flytrafikk*

Planområdet berører høyderestriksjonsplan for Kristiansand lufthavn. Reguleringsbestemmelsene sikrer at det ikke skal etableres bygg eller anlegg som gjennomtrenger høyderestriksjonsflatene (hinderflatene) i restriksjonsplanen for Kristiansand lufthavn.

Dersom det skal benyttes byggekraner over kote 110 meter over havet, må tiltakshaver utarbeide risikoanalyse etter anerkjent standard for å fastslå om det er akseptabelt med hensyn til flysikkerheten. Søknad om forhåndsgodkjenning med tilhørende risikoanalyse for den planlagte kranbruken skal sendes Luftfartstilsynet via Avinor for påtegning.

Kommunen kan ikke gi igangsettingstillatelse for bruk av kraner over kote 110 meter over havet før det foreligger en godkjennelse fra Luftfartstilsynet og Avinor.

### *Trafikksikkerhet*

Som følge av planen vil det bli en økning i boenheter og dermed også en økning i trafikk til området. Avkjørsel til parkeringskjeller vil etableres sør for eksisterende avkjørsel fra Vardåsveien. Ny avkjørsel til nye boliger vil føre at

flere biler krysser gang- og sykkelsti. Ifølge Rapport 157/2021 Reisevaner i Kristiansandsregionen 2018/2019 foretar befolkningen i regionen i snitt 2,9 reiser hver dag. For beboere i Kristiansand øst foretas 70 % av reisene med bil som passasjer eller bilfører. Som følge av planen er det planlagt å etablere 36 nye leiligheter. Det antas at det i hver leilighet vil bo 2 personer. Med disse tallene kan det forventes at det totalt fra planområdet vil være 146 bilturer per dag. Noen av disse turene vil være fra varelevering og parkeringsområde nord i planområdet, men hovedsakelig vil turene komme fra parkeringsanlegg under bakken og dermed krysse gang- og sykkelsti. Frisikt i begge avkjørslene til området er ivaretatt og denne trafikkmengden anses å være akseptabel i forhold til å opprettholde sikker skolevei.

I illustrasjonsplanen som er utarbeidet for området, vises det at det skal etableres et nettverk av stier øst for ny bebyggelse. Disse stiene skaper en forbindelse mellom eksisterende snarvei nord i planområdet til eksisterende snarvei sør i planområdet. Området vil være offentlig og felles, og åpen for allmenheten. Dette vil bedre situasjonen for dem som beveger seg i dette området.

Illustrasjonsplanen har også avsatt arealer til markerte gangsoner ledet videre inn i området - fra naturlige ganglinjer fra nabolaget:

- Fra nord-østre eksisterende gangsti – denne ganglinjen ledes med tydelige markeringer i dekket (uten kanter) forbi renovasjonspunkt og over parkeringsplass til gangsoner langs østfasade nye boliger.
- Fra hovedvei vest (Vardåsveien), ledes forgjengere til tydelig fortausone øst-vest langs nordfasade nytt boligbygg.
- En gangsoner videre nordover markeres med fotgjengerfelt-merking i kjørebandedekket over innkjøring til parkering, som naturlig forlengelse av gangsonen langs østfasade boligbygg og videre til hovedinngang Kiwi.

Tungtrafikk til området:

Leveranse/Henting	Antall ganger per uke
Brødvarer	6
Meieriprodukter	4
Ringnes	1
Asko	5
Renovasjon Kiwi og leiligheter	5 (2+3)
Totalt per uke	21

I helger er det kun en varelevering på lørdager. Det betyr antall tunge kjøretøy som skal inn i planområdet for renovasjon eller varelevering er 4 per ukedag. Varelevering og renovasjon skjer hovedsakelig på morgen- og formiddagstid. Renovasjon for leiligheter vil være behovsbasert, men det antas at dette vil skje tre ganger per uke.



### Magnetisk felt fra el. Linjer

Gjennom planområdet går det høyspentlinjer gjennom luft. Disse er i forslaget regulert med hensynssone høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler). Hensyn til høyspentlinjer anses derfor som ivaretatt.

Det er ikke avdekket hendelser i risiko- og sårbarhetsanalysen som tilsier at planlagt bebyggelse medfører økt risiko eller sårbarhet utenfor det som er akseptabelt for et boligområde.

### Støy

Det er utarbeidet støyrapport for tiltaket. Støyrapporten følger reguleringsplanen som eget dokument. Rapporten ble gjennomført på et tidspunkt i prosessen hvor planområdet var større enn det som fremmes i planforslaget. At planområdet er innskrenket vil ikke føre til vesentlige endringer for støyrapporten.

Det ligger som forutsetning at retningslinjene/grenseverdiene for utendørs støynivå, i temaveilederen T-1442/2016 *Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging* oppfylles i prosjektet. Støynivå inndeles i to soner, rød sone (Lden 65 dB) og gul sone (Lden 55 dB). Grønn farge er benyttet for områder som er beregnet, men som har lavere støynivå enn grenseverdien.

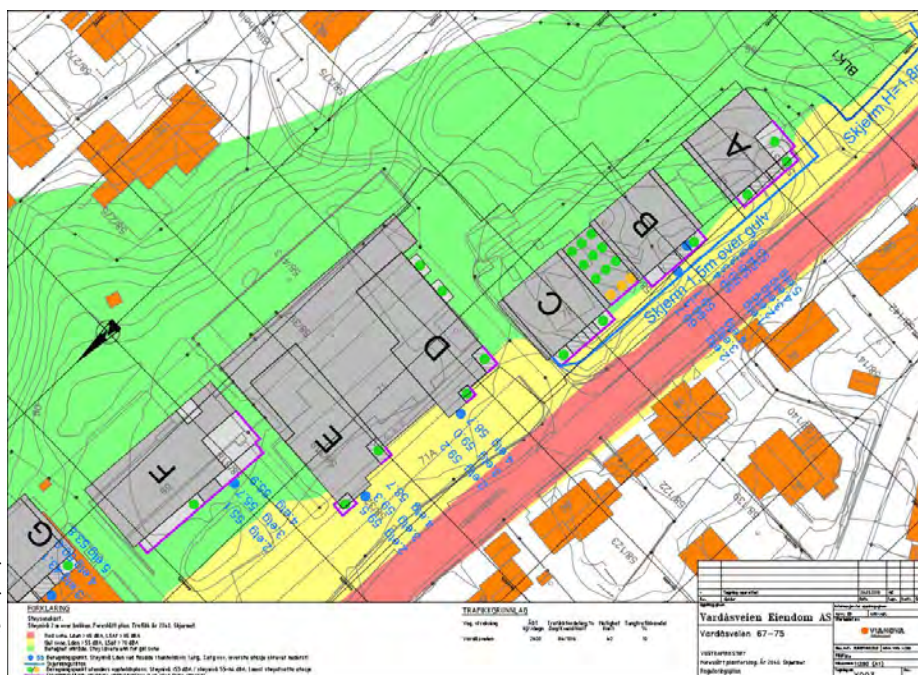
Via Nova konkluderer i sin rapport at tiltaket vil bli påvirket av støy fra Vardåsveien. Uten støyreducerende tiltak vil flere av fasadene ligge i gul støysone.

Uteoppholdsarealene mot ved på bakkeplan, samt balkonger vil støypåvirkes over grenseverdien, mens lekeplassen syd i planområdet delvis blir liggende i gul støysone.

Det er foreslått følgende støyreducerende tiltak:

- BKB1 på bakkeplan, foreslås skjermes med 1,5 m høyt gjerde mot vei. I nord vil dette måtte begrenses på grunn av krav om friskt
- For støyutsatte balkonger i BKB1 foreslås tett rekkverk i høyder mellom 1,0 meter – 1,5 meter. Dette gjelder over bakkenivå.
- Lekeplassen syd i området foreslås det 1,8 meter høy støyskjerm (Denne lekeplassen er tatt ut av planforslaget og det antas at krav om støyskjerm for dette området faller bort.)

Det må videre i planfasen bli vurdert om krav til innestøy er tilfredsstillende for oppholdsrom, da det fremdeles vil være fasader påvirket i gul støysone. Når ikke oppholdsrommene kravene til innestøy vil det være nødvendig med fasadetiltak.



Utsnitt fra støysonkart for Vardåsveien som viser foreslåtte støyreducerende tiltak.

## Miljøkonsekvenser

Planforslaget bidrar til økt arealutnyttelse, ved å tilrettelegge for boliger over forretningene i første etasje. Det sikres et grønt belte i planen øst for planlagt tiltak, med gode gangforbindelser mellom boligområdet videre øst. Det er gode forbindelser mellom planområdet og kollektivtransport som bidrar til at fremtidig beboere kan benytte seg av det brede tilbudet.

## Naturmangfold

Planområdet er vurdert i henhold til Naturmangfoldlovens §8 - §12.

Utbyggingen forventes ikke å påvirke naturmangfoldet eller økosystemet.

## § 8 KUNNSKAPSGRUNNLAGET

Tilgjengelige databaser i naturbase og artsdatabanken vurderes som tilfredsstillende for dette planarbeidet.

## § 9 FØRE-VAR PRINSIPPET

Med utgangspunkt i at kunnskapsgrunnlaget vurderes som tilstrekkelig, og det ikke er dokumentert viktige naturverdier i planområdet, vurderes føre var prinsippet som opprettholdt.

## § 10 SAMLET BELASTNING

I gjeldende plan fra (planID 173) fra 1967 er det innenfor planområdet til Vardåsveien 73-75 avsatt 4416 m<sup>2</sup> til offentlig friområde. I planforslaget legges det opp til en om-disponering av areal til torv, felles uteoppholdsareal, parkering og renovasjon, samt noe til kombinert bolig/forretning/kontor.

Totalt endres arealet fra gjeldende plan fra 4416 m<sup>2</sup> offentlig friområde til 3312 m<sup>2</sup>. Av denne reduksjonen på 1104 m<sup>2</sup> offentlig friareal blir 567 m<sup>2</sup> om-disponert til felles uteoppholdsareal, og inngår i landskapsplan.

I planområdet ligger en eik. Denne sikres med bevaring naturmiljø som følge av planen. Eiken ligger utenfor byggeområde og vil ikke bli berørt av tiltak i planen.

#### § 11 KOSTNADER

Tiltakshaver er klar over, ifølge nml § 11, at kostnader ved å hindre eller begrense skade på naturmangfoldet som tiltaket volder, skal dekkes av tiltakshaver. Kostnader ved å hindre eller begrense skade innebefatter alle kostnader ved forebyggende eller gjenopprettende tiltak. I dette kan det også ligge kostnader med å fremskaffe kunnskap.

#### § 12 MILJØFORSVARLIGE TEKNIKKER OG DRIFSMETODE

For å unngå eller begrense skade på naturmangfoldet, skal miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder, samt lokalisering av tiltak, vurderes.

På generelt grunnlag bør tiltak utføres på en mest mulig skånsom måte for miljøet, og ulike løsninger vurderes med hensyn på blant annet naturmangfold. I den utstrekning det er mulig bør store, gamle trær vurderes ivaretatt. Det kan ellers være aktuelt å ta hensyn til hekkende fugl i planområdet, ved at enkelte typer anleggsarbeid opphører i yngle-perioden for fugler og pattedyr, noe som også er nedfelt i nml. § 15.

#### Kulturminner

Planforslaget berører ikke kjente kulturminner.

#### Universell utforming

Boenhetene i felt BKB skal tilfredsstille krav til tilgjengelig boenhet, ved at alle hovedfunksjoner skal ligge på inngangsplan. Med hovedfunksjoner menes stue, kjøkken, soverom, bad og toalett.

Planforslaget tilfredsstiller krav til tilgjengelighet og universell utforming. Det tilrettelegges for heis internt i byggene, som vil gi tilgang til parkeringskjeller, boliger samt næringen som etableres i første etasje.

Gangvei i fellesområde er universelt utformet. Dette sikrer fremkommelighet for alle.

3 av parkeringsplassene i området skal være universelt utformet med minimum bredde på 4,5 meter. Disse skal ligge i tilknytning til inngangspartier eller ved heis i parkeringskjeller. Universelt utformede plasser og gjesteparkering skal være felles.

#### Luftkvalitet, lyd og støy

Kristiansand kommunes kart over luftkvalitet viser ingen grad for luftforurensning i eller ved planområdet. Planforslaget forventes ikke å medføre nye forurensningskilder eller andre forhold som angår luftkvaliteten.

Nasjonalt kart over luftkvalitet<sup>1</sup> varsler at forekomsten av luftforurensing er liten ved Vardåsveien. Det anbefales utendørs aktivitet, og det er liten eller ingen risiko for helseeffekter.

## Energiforbruk

Planlagt tiltak oppføres i henhold til krav om energieffektivitet.

## Anleggsfasen

Bygg- og anleggsvirksomhet bør ikke gi støy som overskrider støygrense i tabellen under. Basisverdiene i tabellen gjelder for anlegg med total driftstid mindre enn 6 uker. For lengre driftstid skjerpes grenseverdiene for dag og kveld som vist i tabellen under. Støygrensene i henhold til retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442).

Bygningstype	Støykrav på dagtid (L <sub>pAeq12h</sub> 07-19)	Støykrav på kveld (L <sub>pAeq4h</sub> 19-23) eller søn-/helligdag (L <sub>pAeq18h</sub> 07-23)	Støykrav på natt (L <sub>pAeq8h</sub> 23-07)
Boliger, fritidsboliger, sykehus, pleieinstitusjoner	65	60	45
Skole, barnehage	60 i brukstid		

Anbefalte basis støygrenser utendørs for bygg- og anleggsvirksomhet. Alle grenser gjelder ekvivalent lydnivå i dB, innfallende lydtryknivå og gjelder utenfor rom med støyfølsomt bruksformål. Støygrensene for dag og kveld skjerpes når anleggsperiodens lengde overstiger 6 uker, se tabell under.

Anleggsperiodens eller driftsfasens lengde	Grenseverdiene for dag og kveld i Tabell 4 skjerpes med
Fra 0 til og med 6 uker	0 dB
Fra 7 uker til og med 6 måneder	3 dB
Mer enn 6 mndr	5 dB

I tillegg til anleggsstøy skal trafiksikkerhet ivaretas i anleggsperioden.

## Kriminalitetsforebygging

Området vil få et løft med tanke på trygghet og kriminalitetsforebygging.

Ved at det tilrettelegges for leiligheter intern i området vil det gjennom passiv overvåking oppleves tryggere, samtidig som området vil romme flere mennesker og mer aktivitet. Sykkelparkering/stativ, belysning og gode, oversiktlige uterom er også faktorer som vil bidra til kriminalitetsforebygging.

## Folkehelse

Det er flere faktorer som bidrar til at planen kan fremme helsen for befolkningen i området:

- Gode utsikts-, lys- og solforhold skaper et bomiljø med livskvalitet for fremtidige beboere.
- Styrkning og opprustning av grønnstruktur i området.
- Korte avstander og gode gang- og sykkelforbindelser vil bidra til muligheten til fysisk utfoldelse.
- Nærhet til rekreasjonsområder i terreng og ved sjø.

<sup>1</sup> Offentlig informasjon om lokal luftkvalitet - <https://luftkvalitet.miljostatus.no>

## Planprosess og medvirkning

### Planprosess og medvirkning - tidslinje

#### Oppstartsmøte

Oppstartsmøte ble avholdt 14.11.2017 med forslagsstiller til stede og 28.11.2017. Konklusjonen etter oppstartsmøtet var som følger:

*«Det er positivt at det starter opp et planarbeid for områdesenteret på Søm. Leilighetsutvikling er en mangelvare på Søm.*

*Som områdesenter innehar planområdet flere viktige kommunale funksjoner, som fortsatt skal være i drift. Det er også flere ulike brukergrupper med forskjellige interesser i området. Det er derfor viktig at en utvikling tar innover seg funksjonen som et områdesenter skal inneha og bidrar til at det utvikles. Planen må derfor gi rom for at områdesenteret kan leve og videreutvikles. Det blir viktig å skape strukturer og utbyggingstrinn som bidrar til å øke områdetets kvaliteter.*

*Ny bebyggelse må tilpasses omkringliggende bebyggelse og grønnstruktur.*

*Samarbeidsgruppa anbefaler oppstart av planarbeid.»*

#### Varsling

TBG Arkitekter AS meldte 15. februar 2018 om oppstart av planarbeid for Vardåsveien 67 – 75. Varselet ble da sendt i brev/epost til berørte parter og offentlige instanser. Planarbeidets oppstart ble også annonsert i Fædrelandsvennen fredag 16. februar. Fristen for innspill ble satt til 20.03.2018 hvor det i alt kom 31 innspill. Innspillene er oppsummert og kommentert av fagkonsulent til slutt i dette dokumentet. I etterkant av varslingen er Planfolket AS engasjert som plankonsulent sammen med TBG Arkitekter i saken.

#### Korrespondanse med naboer

I mai 2018 ble det sendt ut brev til naboene der vi informerte om at vi er i startfasen av prosjektet og at vi takket for mottatt innspill. Vi informerte også i brevet at det på sikt vil bli avholdt et dialogmøte når arkitekt og konsulent har kommet et skritt videre i konsept og prosess.

#### Informasjonsmøte

Det ble avholdt et åpent informasjonsmøte for naboer og berørte i Søm bydelshus den 9. januar 2020. Invitasjoner ble sendt til naboer per brev, og det ble også distribuert invitasjon på Facebooksiden til velforeninger. På dette møtet ble daværende planer for området presentert, samt at det ble gitt informasjon om planprosess, hvor man var i prosessen og vist illustrasjoner av planlagt bebyggelse. Det ble også åpnet opp for spørsmål til arkitekt, plankonsulent og tiltakshaver.

#### Nabomøter

I juni 2019 ble de nærmeste naboene i Bliksheia invitert til en-til-en-møter med arkitekt og konsulent. Hensikten til disse møtene var å vise revidert konsept i

3D, og informere om planene og videre fremdrift. Åtte av de nærmeste naboene valgte å delta på et slikt møte.

#### Innsendelse #1

I juni 2020 ble planforslag for Vardåsveien formelt sendt inn for administrativ behandling.

#### Reduksjon av planområdet

10. september 2020 ble det avholdt møte mellom plankonsulent, arkitekt, tiltakshaver og kommunes administrasjon. Administrasjonen kom da med tilbakemelding om at planområdet skal reduseres til kun å gjelde byggetrinn 1. En reguleringsplan skal ha et gjennomføringsperspektiv innenfor et tidsrom på 10 år. Det kom fram på møtet at det ikke foreligger planer for dette, for butikken i byggetrinn 3, det samme gjelder for byggetrinn 4. Administrasjonen kan ikke se at en ønsket utvikling av hele områdesenteret kan ivaretas innenfor et så langt tidsperspektiv. Planområdet reduseres derfor til kun å innbefatte byggetrinn 1 med nødvendige utearealer og veiarealer. I samme møte ber kommunes administrasjon om at det utarbeides illustrasjoner av konsekvenser for nabobebyggelse.

#### Visualisering – innspill

I desember 2020 ble det utarbeidet 3D-illustrasjoner av planlagt bebyggelse. I samarbeid med fotograf og 3D-illustratør ble det tatt bilder fra naboeiendommer, og planlagt bebyggelse ble plassert inn i disse bildene. Hensikten med illustrasjonene var å gi naboer et inntrykk av bebyggelsen som ble planlagt samtidig som det ble åpnet opp for å komme med innspill. Naboene ble da forelagt illustrasjoner fra sine egne tomter, der planavgrensningen er redusert.

#### Revisjon #1

Basert på tilbakemeldinger fra naboer og fra kommunens administrasjon, ble prosjektet revidert før denne innsendelsen. Det er gjort grep for å øke lys og luftighet i prosjektet, samtidig som det er endringer i takkonstruksjon som gjør bebyggelsen lavere. Tilbaketrunkne etasjer bidrar også til at bebyggelsen blir mindre dominerende. Vi føler at vi på mange måter har imøtekommet naboer og administrasjonens tilbakemeldinger, men har valgt å fremme et forslag med fem etasjer, da dette vil være viktig for prosjektets realisme, men også for å styrke fremtidig utvikling av Vardåsveien som områdesenter.

#### Innsendelse #2

I august 2021 ble planforslag for Vardåsveien formelt sendt inn for administrativ behandling. Planforslaget ble også presentert for samarbeidsgruppen ved denne innsendelsen.

#### Revisjon #2

Med bakgrunn i innsendelse #2 og administrativ tilbakemelding ble plandokumentene revidert. Det ble også avholdt medvirkningsprosess med barn og unge. VA-rapport ble oppdatert samt utarbeidelse av landskapsplan.

## Medvirkning barn og unge

Høsten 2021 er det avholdt medvirkningsmøter for barn og unge. Det er gjennomført dialog med skoler, barnehage og fritidsklubb. Disse har vært involvert i prosessen:

- Vardåsen barneskole (walk-and-talk)
- Haumyrheia ungdomsskole (møte etterfulgt av walk-and-talk)
- Søm barnehage (møte)
- Fritidsklubb (epost- og telefonkorrespondanse)

Det foreligger dokumentasjon fra kontakt med alle deltakerne. Det foreligger referat fra møtene/walk-and-talk som beskriver hvilke innspill som barna har kommet med. Oppsummert har barna følgende kommentarer til innhold i planområdet:

- Ønsker at ny bebyggelse skal etableres med saltak
- Skolevei fra planområdet til skolen og andre områder bør utbedres
- Ønske om et felles uteområde med benker i planområdet
- Ønsker at det etableres lekeplass tilpasset ulike aldergrupper. Eksempel på innhold kan være: ronser, klatrestativ, karusell, vippegyr, hinderløype, zip-line, basketballbane, volleyballbane, vannelementer, hus, sandkasse, slengtau, dekkjungle med mer.

I tillegg det dokumentert at skoleveien fra planområdet til ungdomsskolen oppleves som utrygg. For mer informasjon vises det til referat for medvirkning med Søm barnehage, Vardåsen barneskole og Hauyrheia ungdomsskole.

Noen av innspillene barn har kommet med i prosessen er ivarettatt i planforslaget. Blant annet er det i utomhusplan innarbeidet flere av elementene som ble ønsket av barna og de unge. Noen av ønskene og temaene som ble belyst påvirkes ikke av planarbeidet. Konkrete innspill til utforming av bebyggelse i form av saltak er ikke hensyntatt i planforslaget.

## Innsendelse #3

I april 2022 sendes reviderte plandokumenter inn for kommunal administrativ behandling.

## Innkomne merknader

Planarbeidet ble varslet i per brev til berørte parter og offentlige myndigheter den 15. februar 2018. Oppstarten ble også annonsert i Fædrelandsvennen og på internett den 16. februar 2018. Frist for innspill ble satt til 20. mars 2018. Totalt ble det mottatt 31 innspill. Under følger en oppsummering av de innkomne merknadene samt plankonsulentens kommentar. Kopi av samtlige innspill er vedlagt planbeskrivelsen.

Avsender/dato	Innspill	Planfolkets kommentar
Kristiansand kommune, v/Helse og sosialt, miljørettet helsevern, 22. februar 2018	Det ligger en barnehage i det som er «bydelshuset», det er så langt vi har forstått det det ønskelig fra oppvekstetaten å beholde denne barnehagen. Miljørettet helsevern forutsetter at dette prosjektet ikke innebærer en forringelse av denne barnehagens uteareal.	Dette området er tatt ut av planområdet.
Fylkesmannen i Aust- og Vest-Agder, 08. mars 2018	Fylkesmannen ber om at særlig følgende vurderes og gjøres rede for i det videre planarbeidet: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Klima- og energiplanlegging, jf. pbl § 3-1 første ledd bokstav g). Se bl.a. miljokommune.no for veiledning:</li> <li>• <a href="http://www.miljokommune.no/Temaoversikt/Klima/Klima--og-energiplanlegging/">http://www.miljokommune.no/Temaoversikt/Klima/Klima--og-energiplanlegging/</a></li> <li>• Folkehelse, jf. Lov om folkehelsearbeid §4.</li> <li>• Støy, se retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520/2012).</li> <li>• Estetisk utforming/ landskapsteknikk, jf. pbl. §1-1 femte ledd.</li> <li>• Universell utforming, jf. pbl. §1-1 femte ledd.</li> <li>• Barn og unges oppvekstvilkår, herunder trygg adkomst til barnehage, skole og andre aktiviteter, samt lekearealer som er tilfredsstillende med hensyn til sikkerhet, omfang og lokalisering, jf. pbl. §1-1 femte ledd og rundskriv om barn og planlegging T-2/2008.</li> <li>• Risiko- og sårbarhetsanalyse. Resultatet fra analysen skal innarbeides i plan og bestemmelser, jf. pbl. §4-3. Klimaendringer/klimatilpasning skal også belyses i ROS-analysen, se i denne sammenheng til bl.a. www-klimatilpasning.no.</li> <li>• Prinsippene i naturmangfoldloven §§8 til 12, jf. §7.</li> </ul>	Vi mener innspillet er gjort rede for i planbeskrivelsen.
Avinor, 08. mars 2018	Planområdet ligger innenfor den koniske flaten og utflygingsflagen som er inderflater i restriksjonsplanen for lufthavnen, jf. EASA-krav CS ADR-DSN.J.480, om hinderflater og begrensning av hinder, gjeldende fra 01.09.2015, samt § 3 i vedtatt restriksjonsplan. Høyderestriksjonene over planområdet ligger på kote 110 moh i nordre del av planområdet stigende til kote 119 moh i søndre del av planområdet. Terrenghøyden innenfor planområdet ligger på ca kote 56 – 83 moh.	Avinors forslag til bestemmelser om høyderestriksjonsflater er innarbeidet i bestemmelsene.



	<p>Det må legges inn maksimal tillatt byggehøyde for enkelte utbyggingsformål som ikke kommer i konflikt med overnevnte høyderestriksjoner.</p> <p>Avinor ber om at følgende bestemmelse tas inn i detaljreguleringsplanen:</p> <p><b>Høyderestriksjonsflater/hinderflater i restriksjonsplanen for Kristiansand lufthavn</b>  <i>Det må ikke etableres bygg eller anlegg som gjennomtrenger høyderestriksjonsflatene (hinderflatene) i restriksjonsplanen for Kristiansand lufthavn.</i>  <i>Dersom det skal benyttes byggekraner over kote 110 meter over havet, må tiltakshaver utarbeide risikoanalyse etter anerkjent standard for å fastslå om det er akseptabelt med hensyn til flysikkerheten. Søknad om forhåndsgodkjenning med tilhørende risikoanalyse for den planlagte kranbruken skal sendes Luftfartstilsynet via Avinor for påtegning.</i>  <i>Kommunen kan ikke gi igangsettingstillatelse for bruk av kraner over kote 110 meter over havet før det foreligger godkjenning fra Luftfartstilsynet og Avinor.</i></p> <p>Dersom dette ikke innarbeides vil dette danne grunnlag for at Avinor fremmer innsigelse til planen.</p> <p>Ved bruk av kraner vises det til regelverk for rapportering, registrering og merking av luftfartshinder.</p> <p>Planområdet er ikke berørt av byggerestriksjonskrav for flynavigasjonsanleggene ved lufthavnen.</p> <p>Planområdet er ikke berørt av gjeldende flystøysoner rundt Kristiansand lufthavn.</p>	
<p>Christiansandssands byselskab, 12. mars 2018</p>	<p>Prinsipielt er vi skeptiske til å rive relativt ny bebyggelse i et veletablert bomiljø.</p>	<p>Vi mener at planforslaget legger opp til å videreutvikle et senterområde som vil kunne gi flere og bedre tjenester i lokalmiljøet.</p>

<p>Futurum Eiendom v/Freddy Vlek, 12. mars 2018</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Futurum Eiendom As leier ut sin del av bygningsmassen til drift av Søm Fysikalske Institutt. Jeg er innstilt til å fortsette denne virksomheten fra Søm og regner med dette er i tråd med kommunens ønsker.</li> <li>• Det er uaktuelt for Søm Fysikalske Institutt å ha driftsstans i sitt arbeid.</li> <li>• Dersom jeg/vi må arbeide fra nye lokaler innenfor samme adresse er jeg/vi ikke innstilt på mer enn en flytting. Drift fra midlertidige lokaler er lite aktuelt for oss/meg.</li> <li>• Jeg/vi der med interesse på planer om å oppruste senteret og ser frem til å bli trukket videre inn i prosessen slik at min/vår rolle kan avklares.</li> </ul>	<p>Området er tatt ut av planforslaget.</p>
<p>Søm Legesenter Eiendom DA v/Odd Kjøstvedt, 12. mars 2018</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Søm legesenter Eiendom leier ut sin del av bygningsmassen til drift av legesenter, Søm legesenter DA. Dette er fastlegedrift i hht atale med Kristiansand kommune. Vi er innstilt på å fortsette denne virksomheten fra Søm.</li> <li>• Det er uaktuelt for Søm legesenter DA å ha dritstans i sitt arbeid. 7000 mennesker av avhengig av legetjenester samt inntektstapet er stort ved at senteret lukkes en dag.</li> <li>• Dersom vi i fremtiden må flytte aksepteres kun en flytting. Midlertidige lokaler et uaktuelt for oss.</li> <li>• Vi ser med interesse på planer om å oppruste senteret. Og ser frem til å bli trukket videre inn i prosessen slik at vår rolle kan avklares.</li> </ul>	<p>Området er tatt ut av planforslaget.</p>
<p>Vest-Agder fylkeskommune, 16. mars 2018</p>	<p>Vi er positive til planarbeidet og at områdesenteret styrkes. Planområdet ligger langs metroaksen og for kollektivtrafikken er det positivt med flere boenheter nært opp til kollektivtraseen og busstopp. Holdeplassen i området må oppgraderes til dagens krav om universell utforming. Det må tilrettelegges for sykkelparkeringsplasser med høy kvalitet, med plassering i umiddelbar nærhet til inngangspartier og under tak.</p>	<p>Det er i planforslaget lagt opp til en utvidelse av samferdselsområde (østsiden av Vardåsveien og busstopp) på 2,5 meter. Busstoppet på østsiden av Vardåsveien er per i dag ikke i bruk, men det er likevel avsatt areal slik at dette kan tas i bruk dersom rutetilbudet/traseen endrer seg.</p>

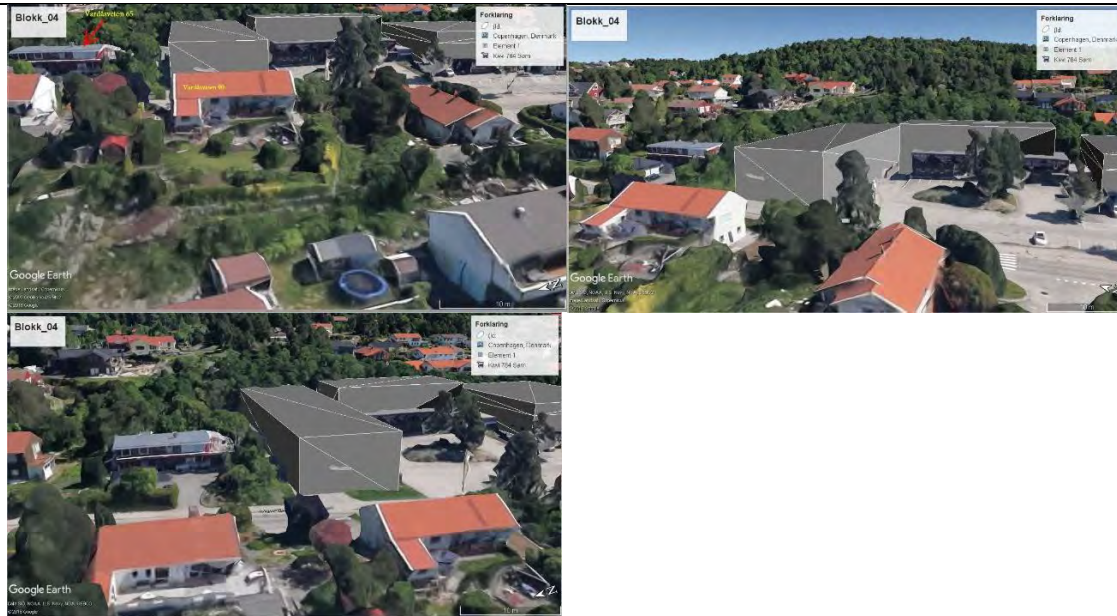
		I bestemmelsene er sykkelparkering sikret med krav til 0,5 sykkelstativ per 100m <sup>2</sup> næring og 2 per boenhet. Minst halvparten av disse skal være under tak.
Marian Hedal og Bjørn Kai Hansen, 17. mars 2018	<p>Redegjør for en skriftlig protest til detaljreguleringen.</p> <p>Er negative til nyetablering på inntil 5 etasjer i et område med lave eneboliger. Leilighetene vil overkjøre B27 som er tidstypisk for 60-70-tallsbebyggelse- Høyden på leilighetsbygget vil også fortette luftrommet.</p> <p>Gigantblokkene vil forårsake at eneboligene mister sol fra morgen til kveld og utsikt over fjorden og byen. Dette medfører redusert livskvalitet og verdiforringelse på eiendommer.</p> <p>Kapasiteten på barnehage og skole er overbelastet i området. Barn blir henvist til området utenfor nærområdet med negative følger for skolevei/trafikk/trivsel.</p> <p>Også infrastrukturen er tilpasset området slik det er i dag. Nye leiligheter i området vil gi økt trafikk i et område som er sterkt trafikkert.</p> <p>Imøtekomes krav til uteoppholdsarealer og friarealer med tanke på sol- og støyforhold i planforslaget?</p> <p>Ingen i området vil ha noe imot fornying og forskjønnelse av de fasilitetene som finnes i området, men ikke i omfanget detaljreguleringen skisserer.</p>	<p>I forhold til skisseprosjektet som fulgte oppstartsvarelet, mener vi nå at konseptet harmonerer mer med omkringliggende bebyggelse. Det er gjort grep som sikrer at bebyggelsen deles opp for å gi bedre sol- og siktforhold. Området som planlegges fortettet er ikke en del av B27.</p> <p>Sol/skyggeanalyse viser at planforslaget ikke gir de skyggevirksomheter som påstås i innspillet.</p> <p>Kapasiteten på skole og barnehage er avklart med kommunens oppvekstavdeling og er tilfredsstillende.</p>
Marian Heldal Hansen, 17. februar	Ber om en nærmere forklaring på nøyaktig hvor på kommunens hjemmeside en kan finne planinitiativ, referat fra oppstartsmøte, oppstartsvarsel, planområdet og informasjonsfolder vedrørende reguleringsplaner.	

		<p>Området er i kommuneplan avsatt til bebyggelse og anlegg. (Naboområde er avsatt til sentrumsbebyggelse.) Vi mener planforslaget styrker nærsenterfunksjonen og legger opp til en fornuftig utnyttelse.</p> <p>Det er også avsatt areal på østsiden av Vardåsveien til en fremtidig utvidelse av dette trafikkarealet.</p>
<p>Gunnar W. Jensen, 18. mars 2018</p>	<p>Protest på mottatt varsel om igangsetting av detaljregulering. Jensen er eier av Vardåsveien 65.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Planen viser volum og byggehøyder området ikke er tjent med.</li> <li>• Foreslått bygningsmasse vil generere en betydelig større trafikkbelastning i området enn dagens situasjon. Stiller spørsmål om de fremtidige planene tar høyde for dette?</li> <li>• Økt bolig og næringsmasse gir absolutt et betydelig økt støynivå. Vi stiller spørsmål om planen slik den er foreslått tar høyde for dette?</li> <li>• Plasseringen og høyden på blokka som den er foreslått gir eiendommen vår en betydelig forringelse ved at innsyn fra leilighetene gir redusert livskvalitet og bokvalitet.</li> <li>• Vi mister sola helt i 2 mnd. i vinterhalvåret. Morgen- og kveldsol blir betydelig redusert høst og vår.</li> <li>• Vi vil miste all utsikt mot innseiling, Odderøya og Flekkerøy.</li> <li>• Boligens verdi vil bli betydelig redusert grunnet fremsettelsen av disse planene.</li> <li>• Etterlyser at økt belastning på kommunal infrastruktur belyses.</li> <li>• Vi frykter for våre leietakers barn på en fremtidig utrygg skolevei.</li> </ul> <p>Viser til generell protest som innleveres fra beboerne i området.</p>	<p>Vi mener områdesenteret og dets viktige funksjon som nærsenter styrkes av planforslaget. Planen legger opp til en utbygging og et volum som er i tråd med rikspolitiske retningslinjer og lokal fortettingspolitikk.</p> <p>Det er gjennomført støyanalyse av prosjektet og det stilles krav til at leiligheter og lekeområder får</p>

		<p>tilfredsstillende støynivåer.</p> <p>Vi har forståelse for at redusert utsikt ikke er noe man ønsker. Det er lagt opp til at bygningsvolumer skal deles opp for å minimere tap av utsikt. Likevel vil nok området endre seg i forhold til dagens situasjon.</p> <p>Ang. sol se tidligere kommentar.</p> <p>Skolevei er sikret med fortau og snarveger.</p>
<p>Izabela Tyma og Szymon Marek Tyma, 18. Mars 2018</p>	<p>Vennligst inkluder følgende kommentarer i planforslaget:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• På hvilken måte skal forslaget tilpasses bebyggelsen rundt?</li> <li>• Hvordan skal infrastruktur tilpasses til økt trafikk mtp trafikksikkerhet? Ekstra bygningsmasser vil generere større trafikkbelastning i området. Dagens situasjon er allerede utfordrende.</li> <li>• Hvordan vil forslagsstilleren løse problematikken knyttet til trafikksikkerhet på skoleveien? Tenker bl.a. på biler som krysser skoleveien.</li> <li>• Hvordan vil forslagsstilleren sørge for at alle interesserte er informerte om planen? Etterlyser en konkret plan for informasjonsarbeidet. Foresatte til barna som bruker skoleveien, beboere ved veiene som risikerer økt trafikk er ikke varslet.</li> <li>• Hvordan vil forslagsstiller forsikre nødvendig vanntrykk i området? Det er allerede et problem.</li> <li>• Hva er hensikten med utbygging på kommunal eiendom? Det fremstår i korrespondansen at forslagsstiller ønsket bl.a. legesenteret flyttet. De kommunale eiendommene skal tjene det</li> </ul>	<p>Bygningens volum og takform er endret i forhold til skisseprosjekt for å blant annet tilpasse prosjektet til eksisterende bebyggelse.</p> <p>Infrastrukturen er sikret gjennom en breddeutvidelse av samferdselsarealet på østsiden av Vardåsveien. I tillegg styrkes stiene fra</p>

	<p>lokale samfunnet og det fremstår veldig utydelig hvorfor det er ønskelig å bygge på kommunal eiendom annet enn ren fortjeneste for en privat aktør.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Planen må inkludere en alternativ plass for lagring av snø på vinteren? Plassen hvor snø samles i dag er i forslaget bebygd.</li> <li>• Hvorfor ønsker forslagsstiller å inkludere barnehagen i planen sin? Barnehagen får ifølge planen mer innsyn og mer skygge, noe som fører til dårligere oppvekst- og utviklingsvilkår for barnehagebarna.</li> <li>• Hvorfor ønsker forslagsstiller å flytte kommunale boliger?</li> <li>• Planforslaget diskriminerer andre aktører som ønske rå investere/utvikle eiendommer på Søm. Vi ønsker en balansert og godt planlagt fortetting av området vi bor i. Det finnes flere tekniske begrensninger som gjør det vanskelig for andre aktører å investere på Søm, dersom forslagsstiller bygger flere blokker på samme plass.</li> </ul> <p>Vi ønsker en balansert og godt planlagt fortetting av området vi bor i og stiller sos meget kritisk til hele forlaget, uansett størrelse.</p>	<p>Vardåsveien opp til Bliksheia.</p> <p>I tillegg til lovpålagt varsling har vi gjennomført et åpent informasjonsmøte der vi orienterte om planprosessen, hva vi ønsker å fremme for kommunen og hvilke muligheter beboere har til å komme med innspill når planen legges ut på offentlig ettersyn.</p> <p>Det stilles krav til tekniske planer før kommunen gir rammetillatelse. Vann og avløp er noe av det som skal løses i tekniske planer for fremtidig bebyggelse.</p> <p>Planens begrensning er satt i samråd med kommunen. Tidligere ønsket kommunen selv at de kommunale eiendommene ble inkludert i planen. Disse områdene er nå tatt ut av planen.</p>
--	--	--

		<p>Usikker på hva som menes med at planforslaget diskriminerer andre aktører. Fortetting bør skje gjennom detaljregulering, slik at man sikrer en god og informativ prosess. Planforslaget er i tråd med overordnet planverk og strategier for Kristiansand kommune.</p>
<p>Sissel Zachariassen, 18. mars 2018</p>	<p>Sissel Zachariassen og Odd Nome melder protest/klage på mottatt melding.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Foreslått bygningsmasse vil generere en betydelig større trafikkbelastning i området enn dagens situasjon. Vi stiller spørsmål om de fremtidige planene tar høyde for dette?</li> <li>• Økt næringsmasse gir absolutt et betydelig økt støynivå. Vi stiller spørsmål om planen slik den er foreslått tar høyde for dette?</li> <li>• Planen slik den er framsatt ekskluderer regelverket som foreligger i forhold til konsekvens utredning. Er dette korrekt?</li> <li>• Plasseringen og høyden på blokka som er foreslått gir eiendommen en betydelig forringelse ved at innsyn fra leilighetene gir redusert livskvalitet og bokvalitet.</li> <li>• Boligens verdi vil bli betydelig redusert grunnet fremsettelsen av disse planene.</li> <li>• Ytterligere belastning på kommunal infrastruktur er ei heller omtalt.</li> <li>• Viser for øvrig til generell protest som vil bli innlevert fra beboerne i området.</li> </ul>	<p>Se tidligere kommentar.</p> <p>Det stemmer at det ikke stilles krav til konsekvensutredning.</p>



Hans-Kristian og May Liss Neteland, 19. mars 2018

Vi stiller oss sterkt bak en felles innsigelse/protest fra beboerne i området. Stiller spørsmål om hvilket formål området er avsatt til i kommuneplanen. Er kritiske til utvikling av området som ligger på en høyde, høy bebyggelse her vil ha negative konsekvenser for området rundt. Mener det ikke bør være blokkbebyggelse i dette området, det vil forandre hele områdets karakter og ha negative ringvirkninger for områdene rundt.

For vår del vil mye av boligens verdi og opplevelsen av å bo i dette området forsvinne dersom det etableres blokkbebyggelse som gir økt innsyn, hindrer utsikt og skygger for solen. Slik tomten vår ligger er det umulig å skjerme seg mot eventuelle blokker i Vardåsveien 73 og 75, samt parkeringsplass og lekeplass.

Utsikt, solforhold og skjermet tomt er viktige faktorer for boligprisene på vestsiden av Søm. Følgene av reguleringen vil være verdiforringelse av boligen vi har kjøpt.

Ser at følgende er oppført i referatet fra oppstartsmøtet, noe vi er helt enig i:

Området er avsatt til bebyggelse og anlegg i kommuneplanen og ligger inntil et område avsatt til sentrumsformål.

Frrområdet/grøntområde t mellom planlagt bebyggelse og Bliksheia er sikret i bestemmelsene.

Eksisterende terreng og vegetasjon skal bevares.



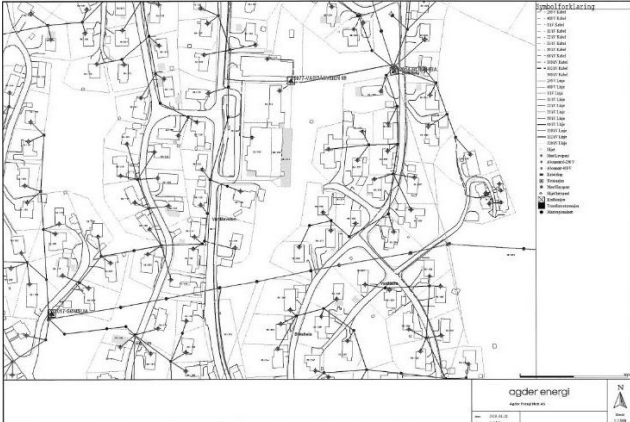
	<p>«Grønnstrukturen er også en del av områdets identitet.»</p> <p>Vi bruker/ønsker å bruke grøntområdet til spikking, klatre i trær, bygge ting i skogen, og aking ved siden av Bliksheia 13. Grøntområdet fungerer også som et viktig skille mellom Bliksheia og Vardåsveien. Vi er kritiske til at dette området er inkludert i reguleringen, da det er fare for at større deler av grøntarealet kan bli omformet til parkeringsplasser og at hele den grønne sonen kan bli lagt i skyggen av et leilighetsbygg.</p>	<p>Viser for øvrig til tidligere kommentarer.</p>
<p>David Danielsen, 19. mars 2018</p>	<p>Jeg vil klage på mottatt melding om igangsetting av detaljregulering for Vardåsveien 67-65. Planene er i strid med Kommuneplanen 2011-2022 og det tradisjonelle omkringliggende boligområdet. Planen vil ikke tilføre området en verdi og tar ikke hensyn til berørte naboeiendommer.</p> <p>Jf. kommuneplanen er området B27 et såkalt «tidstypisk område» med eneboliger og detaljerte bestemmelser om form, størrelser og takvinkler. Det nevnes også at området fremstår helhetlig og lite endret, samt at veiene og boligene følger terrenget.</p> <p>Planene om blokkbebyggelse foran et tradisjonelt tidstypisk eneboligområde er i strid med Kommuneplanen 2011-2022, hvor man skal ta hensyn til berørte naboeiendommer, endring i eksisterende boligers bokvalitet, sol-, innsyns-, og utsiktsforhold. (Kommuneplanen 2011-2022 s. 55)</p> <p>Videre nevnes det også at: «Fremtredende egenskaper som gir strøket karakter og identitet skal være styrende for vurdering av om utbyggingen skal tildeles og for utformingen av prosjektet.» (Kommuneplanen 2011-2022 s. 55)</p> <p>Den planlagte bebyggelsen vil medføre en kraftig verdiforringelse av et betydelig antall eiendommer, og skape fremtidige finansielle utfordringer for et stort antall barnefamilier.</p>	<p>I kommuneplanen 2011 – 2022 er området avsatt til bebyggelse og anlegg og ligger direkte inntil et område avsatt til sentrumsformål. Planen er i tråd med overordnet planverk og strategi.</p> <p>Planområdet innbefatter ikke B27.</p> <p>Vi er av den oppfatning av at vi gjennom planforslaget styrker området som et nærsenter, og at dette vil være en økning i kvalitet for nabolaget generelt.</p>
<p>Helge og Kristin Synnøve Stahl (Bliksheia 17 c), 19. mars 2018</p>	<p>Vi reagerer negativt på forslaget, og mener at å bygge blokker midt i et «villastrøk» er å ødelegge området.</p> <p>Vardåsen skole har bygningsmasse som gjør at et ikke er mulig å få til mer enn 2 klasser på hvert trinn. Dette har ført til at det stort sett hvert år blir henvist elever til Strømme skole. For barna blir skoleveien lang. Har også opplevd at det er vanskelig å få plass i barnehagene her på Søm.</p> <p>Trafikalt er ikke området egnet for utbygging/fortetting. Området har store utfordringer allerede i forhold til mye trafikk inn og ut av området. Problemet knyttes også til mye trafikanter. Vardåsveien</p>	<p>Vi er av den oppfatning av at vi gjennom planforslaget styrker området som et nærsenter, og at dette vil være en økning i kvalitet for nabolaget generelt.</p>

	<p>er altfor smal slik den er i dag og den ene inn- og utkjørselen er veldig trang og uoversiktlig. Med høye bygninger på alle kanter vil dette området bli enda mer trafikkfarlig enn det er i dag.</p> <p>Vi protesterer mot å bruke grøntarealer til parkeringsplasser, veier og noe uteområde for blokkene.</p> <p>Det er ikke tilfredsstillende antall parkeringsplasser tilknyttet leilighetene, det betyr at beboerne mest sannsynlig vil fylle opp parkeringsplasser ellers i området og i omkringliggende gater.</p> <p>Forslaget om leiligheter i blokk vil ødelegge for vår tomt i forhold til sol, utsikt og enormt med innsyn. Huset vårt har enormt med panoramavinduer og verandaer på vestsiden. I tillegg er vi bekymret for støy, da alle soverommene våre er vestvendte.</p> <p>Vi vil henstille Kristiansand kommune til å avvise denne planen i sin helhet.</p>	<p>Parkeringsdekningen som foreslås mener vi er fornuftig med tanke på områdets plassering i forhold til kollektivtransport og sykkelnettverk.</p> <p>Frrområdet/grøntområde t mellom planlagt bebyggelse og Bliksheia er sikret i bestemmelsene. Eksisterende terreng og vegetasjon skal bevares.</p> <p>Viser for øvrig til tidligere kommentarer.</p>
<p>Jarl Myrene (Bliksheia 27), 19. mars 2018</p>	<p>Jeg vil med dette få legge inn klage på foreslåtte planer.</p> <p>Det er etter min mening ingen grunn til å fortette i dette området. «Gamle Søm» har et særpreg med store tomter og mye luft mellom tomtene, dette må ikke forandres. Selv har jeg flyttet hit nettopp på grunn av dette.</p> <p>Arealet fra bydelshuset til og med Kiwi er i reguleringsplan fra 60 tallet satt som maks 2 etasjer (pluss evt kjeller). Dette hadde stor betydning for meg da jeg for noen år siden oppgraderte min bolig, dette hadde jeg aldri gjort dersom jeg visste at det skulle komme en fem etasjers blokk foran meg.</p> <p>Det kan ikke tillates at noen kjøper to tomter, slår dem sammen og vil bygge tre leilighetsblokker. For meg tok det to år å få godkjent en liten utbygging på egen tomt.</p> <p>Vil be dere om å stanse disse planene. Råder utbygger til å legge fokus på andre muligheter til å fornye dagens bygninger slik at de får en nyere standard innenfor rammer som er førende fra gjeldende plan.</p>	<p>Viser til tidligere kommentarer.</p>

<p>Tommy Johansen og Karianne Ormseth (Bliksheia 12), 19. mars 2018</p>	<p>Vi er en nyinnflyttet familie som har gjennomført en større rehabilitering og løftet boligen vår til gjeldende byggestandard. Dette har vært kostbart og dersom reguleringen gjennomføres vil dette være en investering vi vil tape ved verdiforringelse som konsekvens av reguleringen.</p> <p>Vi er positive til oppgradering av bydelshus, legesenter og barnehage, men etterlyser konkretiseringer eller forpliktelser ang dette.</p> <p>Kapasitet i forhold til barnehageplass er slik at dagens situasjon at svært mange er avhengig av å frakte barna med bil til omkringliggende barnehager. Slik er det også for oss, vi ser daglig at trafikkavvikling er en utfordring. Hva vil bli gjort for å sikre barns trygge ferdsel i området?</p> <p>Kapasiteten på Vardåsen skole er begrenset og mange i området blir henvist til Strømme skole. Med flere barn i området som blir henvist til Strømme har igjen påvirkning på trafikk problemene. Hvordan vil det store antallet nye boliger påvirke behovet for barnehage og skoleplasser?</p> <p>Høyde og omfang på skissert bebyggelse vil skille seg veldig ut fra den omkringliggende bebyggelsen og vil påvirke hvordan vi beboere opplever bebyggelsen. Hvordan vil vårt visuelle miljø bli påvirket av utbyggingen? Vi ønsker oss en simulering av hvordan utsikt fra vår eiendom blir påvirket. Vil vi miste kontakten med vannspeilet?</p> <p>Etterlyser et informasjonsmøte slik at hensikten med planforslaget kunne vært avklart. Vil vi som beboere bli involvert i videre planlegging? Vil det bli invitert til beboermøte?</p>	<p>Viser til tidligere kommentarer.</p>
<p>Therese Mikkelsen (Vardåsveien 100), 19. mars 2018</p>	<p>Forslaget som er skissert er ruvende og det vil komme veldig tett på Vardåsveien. Eneboligene vil bli fullstendig skyggelagt av en høyblokk.</p> <p>I forbindelse med legging av nye rør ble en gjengrodd gangsti åpnet. Denne har vært benyttet til snarvei og akebakke.</p> <p>Området trenger de grønne lungene som finnes.</p> <p>Trafikksituasjonen i området er kaotisk slik den er i dag særlig ved vareleveranse. Her har jeg opplevd flere farlige situasjoner. 100 nye boliger i området vil forverre situasjonen.</p>	<p>Viser til tidligere kommentarer.</p>

	<p>Vardåsen skole er full på flere trinn. Av elever som henvises til Strømme er det kun 6-åringene som får dekket transport.</p> <p>Det er i tillegg mange elever som opplever at bussen til skolen er full, og at de slik ikke kommer med og må vente til neste buss kommer.</p> <p>Er positiv til fornying av Bydelshuset, men er mot å rive to eneboliger for å erstatte med leilighetsbygg.</p>	
<p>Elgstien Velforening v/Marianne Dahl, 19. mars 2018</p>	<p>Ønsker at det skal lages en medvirkningsplan sammen med berørte naboer slik at beboere i området ikke må bruke masse tid på å sette seg inn i kommunen og dens plandokumenter. Etterlyser også en bedre dialog mellom partene i saken.</p> <p>Det er uheldig dersom et stort felles grøntområde skyggelegges av nye leilighetsbygg.</p> <p>Friluftsområder og grønne områder er det viktig å ikke ned bygge jf. rikspolitiske retningslinjer, Nasjonal handlingsplan og Nasjonal strategi for aktivt friluftsliv. I regjeringens strategi for god psykisk helde er det rettet ekstra stor oppmerksomhet mot nærhet til natur i nærområdet.</p> <p>Det gjøres oppmerksom på at skolekapasiteten i området er sprengt.</p> <p>Det er for lite parkeringsareal ved Bydelshuset, barnehagen, legesenteret og Kiwi. Også skissene viser for lite parkeringsareal.</p> <p>Har Vardåsveien trafikk-kapasitet til en voldsom utbygging? Er det forslag om å utvide Vardåsveien mot Elgstien?</p> <p>En utbygging vil føre til mange vil krysse Sømsveien for å komme til Sømstrendene og friluftsområde langs sjøen. Det er fremdeles ikke gang-/og sykkelsti og det er stygge krysningspunkt over Sømsveien.</p>	<p>Vi er enig i at dialog er viktig. Vi har hatt én-til-én-møter med naboer og invitert til informasjonsmøte. I tillegg er det avholdt medvirkningsprosess med barn og unge.</p> <p>Det er avsatt areal til utvidelse av Vardåsveien på østsiden av veien, altså ikke mot Elgstien.</p> <p>Viser for øvrig til tidligere kommentarer.</p>
<p>Ivar Solberg (Vardåslia 28), 19. mars 2018</p>	<p>Jeg har ikke mottatt varselet. Slik planene er presentert vil dette også påvirke vår eiendom ift utsikt, siktlinjer. Slik planene er skissert vil de påvirke hele denne siden av Søm.</p> <p>Jeg er ikke mot fornying av områdesenteret på Søm.</p>	<p>Viser til tidligere kommentarer.</p>

	<p>Etterlyser også dialogmøter mellom forslagsstiller og beboere i området. Dette berører svært mange personer også som ikke er varslet.</p> <p>Jeg protesterer til varselet og ønsker følgende:</p> <p><u>Stanse detaljreguleringen</u>  Er bekymret for at dersom dette blir godkjent at det ikke kan bygges mer i området i mangel av rekkefølgekrav/samlet plan). Dersom Byantikvaren ikke har uttalt seg i planarbeidet, må dette gjennomføres for et område hovedsakelig bestående av eneboliger.</p> <p>Åpner man for at noen kan bygge blokker, kan det i praksis gis tillatelse til alle som vil bygge.</p> <p>Sammenlikner planområdet med Rona og Strømme, er bekymret for at disse områdene skal konkurrere mot hverandre. Det er bedre å satse på Rona og Strømme som allerede er bebyggt med leiligheter.</p> <p><u>Konsekvensutredning</u>  Området må konsekvensutredes og førende tema bør belyses: trafiksikkerhet, støy, skoleplasser, redusert sol og bortfall av utsikt.</p> <p><u>Begrense utbygging</u>  Utbygging er i strid med B27 mtp høyder, bortfall av utsikt og tap av særegenhet. Det må stilles rekkefølgekrav om at man får en helhetlig fornying av området. Blokkene er ikke tilpasset omgivelsene og det vil bli for mange mennesker som bor på et lite område. Prosjektet må ikke berøre friarealer i bakkant av arealet. Kommunale retningslinjer må gjelde for utbyggingen. Parkeringsareal må anlegges under jorden, det vil gjøre det enklere å tilpasse byggene til område rundt.</p> <p>Dersom det blir en regulering av prosjektet må rammene for område B27 legge føringene for gjennomføringen.  Jeg krever at det utarbeides sol/sikt/skyggeanalyse for vår eiendom som bekostes av forslagsstiller.</p>	
Agder Energi Nett, 21. februar 2018	I området som inngår i reguleringen har vi to nettstasjoner i tillegg til et høy- og lavspent distribusjonsnett som vist på vedlagt kartskisse.	Tas til orientering.

	<p>Minsteavstand er på minimum 6 meter målt vannrett fra nærmeste faseleder (tråd) til nærmeste bygningsdel, for eksempel terrasse, takutspring etc. fra 22kV høyspentlinjene som går gjennom området.</p> <p>Eventuell flytting eller omlegging av våre anlegg må bekoste av byggherre.</p> 	
<p>Ane Tollerød Fosse på vegne av personer opplistet i vedlagt liste, 20. mars 2018</p>	<p>Innspillet er på vegne av følgende personer: Ole Kristian Danielsen, Bliksheia 8  Reidar Skjebstad, Bliksheia 10  Kari og Bjørn Mesel, Bliksheia 11  Karianne Ormseth og Tommy Johansen, Bliksheia 12  Ane Tollerød Fosse og Are Totland, Bliksheia 13  Marianne Lie, Bliksheia 14  Hans-Kristian og May Liss Neteland, Bliksheia 15  Kari Dvergsnes, ved verge Terje Dvergsnes, Bliksheia 17  Bendix Gunvaldsen, Bliksheia 17B  Helge og Kristin S. Stahl, Bliksheia 17C  Helen og Ingvald Grønningsæter, Bliksheia 17D  Sjur Egset, Bliksheia 17E  Stig og Inga Stoveland, Bliksheia 19  Øystein Jacobsen, Bliksheia 21  Trine og Robert Bergh Linge, Bliksheia 23A  Marian og Bjørn Hansen, Bliksheia 23B  Ole Kristian Uldal, Bliksheia 25</p>	<p>Viser til tidligere kommentarer.</p>

	<p>Jarl Myrene, Bliksheia 27 Helge og Cecilie Tørvik, Bliksheia 29 Matthias Eder, Bliksheia 31 Izabela Tyma, Vardåsveien 63 Gunnar Willy Jensen, Vardåsveien 65 Karina og Steinar Lande, Vardåsveien 88 Sissel Zachariassen, Vardåsveien 90 Thorbjørn Vidar Tørressen, Vardåsveien 92 Sissel og Petter Hangeland, Vardåsveien 98C Margaret og Jan-Petter Løken, Vardåsveien 98D Therese Mikkelsen og Kristen Grødal, Vardåsveien 100 Erlend Karlsen, Vardåsveien 106 Jan Edmund Vennesland Haaland, Elgstien 16 Gunnar Ottosen, Elgstien 28 Ivar Fjermeros, Vardåslia 22 Simen Stavdal, Vardåslia 27 Marit Lyngroth Gotfredsen og Jan Gotfredsen, Vardåslia 41 Morten Halvorsen, Vardåslia 43</p>	
--	---	--

Underskriftskampanje mot iverksatt regulering/utbygging vises under:

## Underskriftskampanje

Jeg, undertegnede, protesterer mot sak omregulering av Vardåsveien 67-75

Navn (blokkbokstaver)	Adresse	Signatur
Fullmakt HELEN GIBBNINGSVÅG	BLIKSHEIA 17	Hele Kili Gjønningseter
Fullmakt Bjørn Kai Hansen	— " — 23B	<del>Bjorn Hansen</del>
Fullmakt Sissel Zachariassen, Vardåsveien 90	WARDÅSVEIEN 90	Sissel Zachariassen
ODD NOME	WARDÅSVEIEN 90	Odd N.
Fullmakt Gjunge N. Jensen	WARDÅSVEIEN 65	Gjunge N. Jensen
Fullmakt Kabele Tjone	WARDÅSVEIEN 63	Kabele Tjone
Fullmakt MARIANNE LIE	BLIKSHEIA 14	Marianne Lie
Fullmakt Karianne Omseth	BLIKSHEIA 12	<del>Karianne Omseth</del>
Fullmakt Margaret Løken	WARDÅSVEIEN 98D	Margaret Løken
Fullmakt TOMMY JOHANSEN	BLIKSHEIA 12	Tommy Johansen
Fullmakt REINER SKJERSTAD	BLIKSHEIA 10	Reiner Skjerstad
Fullmakt HANS-KRISTIAN NERENG	BLIKSHEIA 15	Hans-Kristian Nereng
Rune Strandmyr	Vardåslia 2	Rune Strandmyr
Elise Strandmyr	Vardåslia 2	Elise Strandmyr
Hilde Håland	Vardåslia 4	Hilde Håland
Ole Henrik Osberg	Vardåslia 10	Ole Henrik Osberg
Roy Grindheim	Vardåslia 11	Roy Grindheim
Øyvind Skerfve	Vardåslia 11	Øyvind Skerfve
Thoralf HANDELAND	— " — 15	Thoralf Handelands
Hans U. U.	WARDÅSLIA 17	Hans U. U.
Bjørndal	— " — 19	Bjørndal
Fullmakt Ivar Fjermestad	Vardåslia 22	Ivar Fjermestad
Ole Under Sjøli	WARDÅSLIA 23	Ole Under Sjøli
Fullmakt S. STAVDAL	" 27	S. Stavdal
Svein Ove Kjørdemog	Vardåslia 33	Svein Ove Kjørdemog
ERIK COWARD	wardåsli 36	Erik Coward
Thelma Haugevand	Vardåsli 35	Thelma Haugevand



## Underskriftskampanje

Jeg, undertegnede, protesterer mot sak omregulering av Vardåsveien 67-75

Navn (blokkbokstaver)	Adresse	Signatur
Fullmakt SJUR EGSET	BLIKSHEIA 17E	Sjur Egset
Fullmakt SISSEL HANGELAND	VARDÅSV. 98C	Sissel Hangland
Fullmakt HERGE STAHL	BLIKSHEIA 17C	Herge Stahl
Fullmakt TORJE DVERGSEN	BLIKSHEIA 17	Torje Dvergsen
VAR SOLBERG	VARDÅSLIA 38	Var Solberg
Beate Bendixen	Elgstien 31	Beate Bendixen
Fullmakt MATTHIAS EDER	BLIKSHEIA 31	Matthias Eder
MORTEN HALVORSEN	VARDÅSLIA 43	Morten Halvorsen
YNGVAR EIVENSEN	VARDÅSLIA 45	Yngvar Eivensen
Fullmakt JAN GÖTFREDSSEN	VARDÅSLIA 41	Jan Grotte
Fullmakt MARIT L. GÖTFREDSSEN	VARDÅSLIA 41	Marit Grotte Grotte
Torgeir Iversen	Varåsli 37	Torgeir Iversen
Nina Jobling Iversen	Varåsli 37	Nina Iversen
DAG MOLANG	BLIKSHEIA 9	Dag Molang
Ustad Molang	Blikshøia 9	Ustad Molang
Ingerd Gravand	Blikshøia 5	Ingerd Gravand
Fullmakt Erlend Karlson	Varåsveien 106	Erlend Karlson
Annhilde Blee	Varåsveien 108	Annhilde Blee
Fullmakt Ane Tollerød Fosse	Blikshøia 13	Ane Tollerød Fosse

## Underskriftskampanje

Jeg, undertegnede, protesterer mot sak omregulering av Vardåsveien 67-75

Navn (blokkbokstaver)	Adresse	Signatur
Fullmakt OTTOSEN	ELGSTIEN 28	Gunn Ottesen
SCHUTT	ELGSTIEN 26	Allie Schutt
LUNDEMOEN	ELGSTIEN 26	Svein Lundemoen
Flakbø	Elgstien 24	Roger Flakbø
GRONBERG	Elgstien 25	Arvid Gronberg
THOMASSEN	Elgstien 23	Alyn Thomassen
ROUSTØL	Elgstien 22	Jon Ole Roustøl
LUNDEMOEN	ELGSTIEN 17	Børre
Olsen	Elgstien 18	Johannes
NOROKVIST	ELGSTIEN 15	
J. Nordkvist	- - -	Elgstien 15
SIGRUN GILJE	Elgstien 10	Sigrun Gilje
ROALD SKARBERG	Elgstien 9	ROALD SKARBERG

Varselet har vakt stort engasjement og til dels harme. Grunnlaget er i hovedsak at en utbygging ikke harmonerer og er proporsjonal med øvrig bebyggelse i området, da særskilt det bevaringsverdige feltet B27.

Ulemper/særlige forhold ved en regulering:  
Trafikk/infrastruktur

Ved en utbygging/endring av planen må det settes av ytterligere areal til trafikkformål, da plassen som er avsatt for både kjørebane og gangvei er for smal og det mangler grøftearealer. Det vil være uheldig ved omregulering/salg av tomter fra kommune før behovet for utbygging av vei/gangsti er

nærmere klarlagt. Disse argumentene underbygges av uttalelse fra ingeniørvesenet fra en tidligere sak i området (sak: 201802253).

Utbygging av området må også hensynstas i forhold til skolevei.

#### Skole/barnehager/sykehjem

En massiv utbygging med 139 leiligheter vil trolig føre til ekstra behov for skole, barnehager og sykehjemsplasser. Etterlyser informasjon om hvordan dette skal ivaretas.

#### Parkering

Betydelige deler av friarealet er i planen tenkt brukt til parkeringsplasser, dette er i strid med reguleringsformålet. Friarealet brukes i dag av beboerne til rekreasjon og lek. Planene forklarer ikke hvor eller på hvilken måte friområdet skal erstattes, henviser til temaveileder fra Miljøverndepartementet om «Barn og unge og planlegging etter plan og bygningsloven.

I kommuneplanen ligger området i «ytre sone». I følge krav i kommuneplanen mangler det etter vår oppfatning minst 17 parkeringsplasser i planen. Med tanke på at planen legger opp til næringsvirksomhet syntes parkeringsmulighetene høyst uavklarte og utilstrekkelige.

#### Betydning for bomiljøet

I plan- og bygningsetatens eget skriv om hvordan området skal behandles i «Fortetting i boligområde med strøksanalyse som verktøy» Plan- og bygningsetaten 21.01.13, fremgår på side 32:

«Det skal ikke tillates fortettingsprosjekter i områder med karakteristiske plangrep, tidstypiske eller enhetlige områder, og nære enkeltobjekter eller i områder av historisk betydning. Hensynet til berørte naboeiendommer, endringer i eksisterende boligers bokvalitet, sol-, innsyn-, og utsiktsforhold, endring av lokalklimatiske forhold og luftkvalitet, hensyn til silhuettvirkninger, utkikkspunkter og markerte siktlinjer skal tillegges stor vekt.»

Det nevnes i denne sammenheng at:

- Flere boliger vil miste betydelig med sol. Hvordan vil oppføring av bygg på seks etasjer innvirke på sol/skyggeforholdene?
- Flere boliger har utsikt over Topdalsfjorden og vil miste hele/deler av utsikten.
- Eneboligtomtene Vardåsveien 73 og 75 omringes av B27-feltet. Bebyggelsen i området er i hovedsak eneboligbebyggelse bygd ut på 60-tallet på forholdsvis store tomter. En samlende plan med detaljerte bestemmelser om form, størrelser og takvinkel har preget utbyggingen. Hvordan vil en regulering fremstå for og påvirke det gode bomiljøet?

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Det vil bli betydelig med støyplager som følge av en eventuell utbygging og etter at en eventuell utbygging er fullført. Etterlyser hvordan dette skal løses.</li> <li>• Trinn en vil gi betydelig med innsyn til omkringliggende boliger med tilhørende uteområder. Dette er boliger med store vinduer og økt innsyn vil påvirke bokvaliteten.</li> <li>• Hvordan skal dagens servicefunksjoner erstattes?</li> </ul> <p>Tidligere saker</p> <p>Tidligere saker syntes å være samstemte om at området B27 ikke skal fortettes. Det henvises til sak fra 2004: 06682 – Vardåsveien mellom 75-77 – reguleringsplan, og sak fra 2011: 201100454 – Vardåsveien 75 – 79 – områderegulering. I disse sakene har Fylkesmannen og Planavdelingen uttalt seg om at de aktuelle områdene forblir ubebygd eller at det ikke iverksettes områderegulering. I sak fra 2012 (Sak:201211620) som gjelder en annen eiendom er det avgjørende for å nekte utbygging at områder ligger i overgangen (B27) som ikke skal fortettes.</p> <p>Usikre grunnforhold</p> <p>I en av de tidligere sakene (sak:200406682) ble det opplyst om at deler av området hadde setningsskader i grunnmur. Ved en eventuell regulering bør grunnforholdene i området kartlegges. Det bør kreves grunnanalyser av alle deler av planområdet som ønskes bebygd.</p> <p>Dialog med velforeninger/naboer</p> <p>Vi reagerer på at grunneier/tiltakshaver ikke har ønsket noen dialog med velforeningene eller de mest berørte naboene i området før oppstart av reguleringsarbeidet.</p> <p>Generelt</p> <p>Det fremsatte planforslaget fremstår overdimensjonert. Forslaget har i for liten grad hensyn til eksisterende bebyggelse, bruk og bointeresse i området.</p> <p>Vi ber kommunen vurdere en konsekvensutredning for området etter konsekvensutredningsforskriften §10 første ledd.</p>	
<p>Ane Tollerød Fosse og Are Totland (Bliksheia 13), 20. mars 2018</p>	<p>Vi kan ikke se hvilke tiltak som planlegges for å hindre reduksjon av bokvaliteten i Bliksheia 13, med tanke på sol-, innsyn- og utsiktsforhold, silhuettvirkninger, utkikkspunkter og markerte siktlinjer.</p>	<p>Viser til tidligere kommentarer.</p>

Huset i Bliksheia 13 og tomta er sort sett uendret etter byggeåret, og trenger betydelig oppgradering. Usikkerhet rundt reguleringsplaner i Vardåsveien 73-75 gjør at en slik investering inntil visere legges på is. Påvirkningen fra reguleringen blir dermed et hinder for oppussing og vedlikehold av bolig i det bevaringsverdige B27-feltet. Dette gjelder også for flere eiendommer i B27-feltet.

Vi kan ikke se at det er gjort rede for hvordan B27-feltet i fremtiden vil kunne bevares, dersom detaljreguleringen godkjennes, med de konsekvenser dette har for bokvalitet og investeringsvilje.

Det fremgår ikke av forslaget hvordan utfordringer knyttet til kapasitet ved skole g barnehage, samt sikker skolevei vil bli ivaretatt.

Planens forslag om 18 parkeringsplasser i det tilgrensende grøntarealet vil gå på bekostning av dyreliv, vegetasjon og barns tilgang til naturlig lekeareal. Det fremgår ikke av planen hvordan dette grøntarealet skal bevares eller erstattes.

I tidligere reguleringssaker er det påpekt at grunnen under huset vårt er bygd på fyllingsmasse, som kan gi risiko for setningsskader. Vi ber om at grunnforhold undersøkes nærmere, for å avklare denne risikoen. Vi ønsker skriftlig garanti om at skader som følge av en eventuell utbygging utløser full erstatning.



<p>Jeanette Eder-Christiansen og Matthias Eder (Bliksheia 31), 20. mars 2018</p>	<p>Ber om at følgende vurderes og gjøres rede for før en igangsetting av detaljregulering:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Påvirkning fra reguleringen på forhold som sol, lys, utsikt, hage, friområdet og bebyggelsen rundt vil gi en betydelig forringelse av vår bolig nylig er oppgradert til dagens byggestandard.</li> <li>• De foreslåtte bygningene med 5-6 etasjer vil dominere kraftig og bryter totalt med et område som kommunen ønsker å bevare som «tidstypisk» ref område 27 i kommuneplanen.</li> <li>• Vi frykter at planene vil redusere det som i dag er et naturlig tilholdssted for barn og dyreliv. Dypprettede lekeplasser med gummimatter og «korrekte lekeapparater» vil ikke erstatte dette.</li> <li>• Ut fra planene er bydelshuset tenkt revet, hvordan vil dette bli erstattet?</li> <li>• Hvordan blir solforholdene for uteområdet til barnehagen som er tenkt beholdt som i dag?</li> <li>• Etableringene av 139 leiligheter vil skape farlige trafikksituasjoner spesielt med tanke på skolebarn og at utkjørsel krysser gang- og sykkelvei.</li> <li>• Det er ikke tilstrekkelig kapasitet ved Vardåsen skole. Det er ventelister ved flere av trinnene og barn blir henvist til Strømme skole.</li> <li>• Etterlyser informasjon fra forslagsstiller og et nabomøte/dialogmøte tidlig i prosessen.</li> </ul> <p>Vi er bekymret for konsekvensene det vil medføre dersom det åpnes for en så massiv utbygging i et etablert boligområde og frykter for at det vil føre til en forringelse av hele området.</p>	<p>Viser til tidligere kommentarer.</p>
<p>Karina Lande, 20. mars 2018</p>	<p>Steinar og Karina Lande melder herved inn en protest/klage på mottatt melding. Planene viser volum og byggehøyde som området ikke er tjent med.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Foreslått bygningsmasse vil generere en betydelig større trafikkbelastning i området enn dagens situasjon. Stiller spørsmål om de fremtidige planene tar høyde for dette? Om vinteren er snøopplagring i området et problem, særlig for forgjengere.</li> <li>• Tar planene høyde for økt støy i området?</li> <li>• Bydelshuset er barn og unges samlingsplass. Det er et stort tap dersom bydelshuset og barnehagen forsvinner.</li> <li>• Innsyn fra blokkbebyggelsen vil redusere livskvalitet og bokvalitet.</li> <li>• Boligenes verdi vil bli redusert grunnet fremsettelsen av disse planene.</li> <li>• Etterlyser at ytterlig belastning på kommunal infrastruktur blir omtalt.</li> </ul> <p>Viser til generell protest fra beboerne i området.</p>	<p>Viser til tidligere kommentarer.</p>

Avfall sør, 26. mars 2018	Med hensyn på valg og utforming av renovasjonsløsning henvises det til Avfallsteknisk norm. Denne er tilgjengelig på våre nettsider. Ta kontakt dersom dere har noen spørsmål.	Tas til orientering
Gerd Inger H. og Sjur Egset (Bliksheia 17E), dato er ikke oppgitt	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tegningene som foreligger i saken viser 5-6 etasjer høye blokker som vil bli en silhuett i horisonten for oss. Det vil medføre at bokkvaliteten vår blir kraftig redusert ved økt innsyn og redusert utsikt.</li> <li>• Friområdet som er foreslått brukt til parkering bør bevares i sin helhet.</li> <li>• Det må tilrettelegges for myke trafikanter fra enden av stikkvei til butikken og fortau i Vardåsveien.</li> <li>• Om detaljreguleringen blir godkjent vil dette føre til en kraftig verdireduksjon av boligen vår. Vi ønsker en utredning på utsikt- og verditap for vår bolig ved en eventuell utbygging.</li> <li>• Vi leser av varselet at forslagsstiller i hovedsak ønsker utbygging av leiligheter i området. Det fremgår ikke noen forpliktelse for videre utbygging av reguleringsområdet. Vi stiller oss spørrende til dette.</li> </ul>	Viser til tidligere kommentarer.
Marit Lyngroth og Jan Gotfredsen (Vardåslia 41), dato ikke oppgitt	<p>Vi er ikke interessert i at skissert bebyggelse oppføres i området. Slik det er i dag sikres vi avstand til naboer og minimerer risiko for uønsket innsyn til egen eiendom. Vi er for modernisering av eksisterende legesenter, men er mot etablering av leiligheter.</p> <p>Vi protesterer sterkt mot at det åpnes opp for at det kan etableres bebyggelse som fraviker fra opprinnelig plan.</p> <p>Området er i dag veldig belastet med biltrafikk, og det er flere uoversiktlige krysningspunkter mellom gående/syklende og biler. En fortetting vil gjøre denne situasjonen verre.</p> <p>Parkering vil også bli et problem dersom man ikke etablerer tilstrekkelig med parkering i tilknytning til leilighetene.</p> <p>Kapasitet i skole og barnehage er også en problemstilling, hvert år henvises det elever til Strømme skole.</p>	Viser til tidligere kommentarer.
Vardåslia og nedre Bliksheia Vel v/Helge Stahl, dato er ikke oppgitt	<p>Styret har gjennomgått mottatte varsel og foretatt samtaler med de fleste av velets medlemmer. Et stort flertall oppfatter planen som ødeleggende for området og er uønsket av medlemmene i velet.</p> <p>Dette er basert på Følgende momenter</p> <p>Foreslått bygningsmasse passer ikke inn i området – Planområdet grenser til et område hvor den tidstypiske bygningsmassen oppfattes som ferdig fortettet.</p> <p>Området er ikke egnet til fortetning – Området er allerede belastet trafikkmessig ift smale veier, varelevering, skolevei og trafikk til barnehage, legekantor mm. Problemene vil øke med en fortetning.</p> <p>Det er også manglende kapasitet på barnehage og barneskole. Det er også lavt vanntrykk i området. Også hjemmeladere til el-biler kan bli et problem.</p>	Viser til tidligere kommentarer.

	<p>Investeringsvilje og vedlikehold av omliggende boliger – Vi frykter at med den bygningsmassen som er foreslått i planen så vil ikke investeringsvilje (til renovering) være til stede hos huseiere og at derfor noe av bebyggelsen vil forfalle.</p> <p>Inngripen i grøntarealer – Vi protesterer mot inngripen i grøntarealene som foreslått i planen.</p>	
<p>Marith Ødegaard Dvergsnes og Terje Dvergsnes, 19. mars 2018</p>	<p>Område B27 ligger rett bak området som foreslås omregulert og er et tidstypisk eneboligområde. Dette området vil ikke lenger være synlig fra Vardåsveien på samme måte som nå og vil miste sitt særpreg.</p> <p>Dagens senter er tilpasset den tidsperioden området er bygget ut i, en massiv utbygging av området mellom Vardåsveien og friområdet vil endre områdets karakter.</p> <p>En høy utnyttelsesgrad som den foreslåtte utbyggingen vil gi vil forverre trafikkbildet som allerede i dag er presset.</p> <p>Rona er definert som bydelssenter for Randesund og en stor utbygging av områdesenteret på Søm vil kunne bli en konkurrent til dette.</p> <p>Friarealet bak dagens senter er et friområde for barn og vilt, som rådyr. Reguleringsforslaget vil med sin massive fortetting føre til at arealet blir ubrukelig for rådyrene som har sin faste rute her.</p>	<p>Viser til tidligere kommentarer.</p>



## Forslagsstillers vurdering av planforslaget

Planområdet som ligger i nærhet til senterområde på Søm egner seg til fortetting. Planområdet har god kollektivdekning og ligger inntil eksisterende sykkelnettverk. Sømsområdet med sin overvekt av eneboliger har et behov for flere leiligheter.

Planforslaget legger opp til etablering av inntil 36 boenheter fordelt på tre leilighetsbygg. I tillegg foreslås næring i deler av førsteetasje på bebyggelsen. Det foreligger avtale om å flytte nyetablert apotek i Vardåsveien inn i næringslokaler i foreslått bebyggelse. Det skal også etableres felleslokale med sosiale funksjoner for beboerne i leilighetsbyggets første etasje.

Det er avsatt område til et større areal som felles uteoppholdsareal, samtidig som eksisterende grønnstruktur opp mot Blikksheia videreføres. Stinettet/snarvegene i området videreføres og styrkes for å forbedre aksene mellom Blikksheia og Vardåsveien. Ambisjonen er at det skal skapes et attraktivt grøntområde og møteplass til glede for alle beboerne på Søm.

Fortetting vil alltid være betent for naboer. Endringer er ikke alltid velkomne, men vi er av den oppfatning av at det er gjort tiltak, blant annet ved å bryte opp bebyggelsen og trekke den noe nærmere veien for å gjøre fortettingen så skånsom som mulig. Den grønne bufferen og høydeforskjellen mellom Vardåsveien og Blikksheia skaper en naturlig barriere mellom ny og gammel bebyggelse i området, samtidig som stier og snarveger knytter området sammen.

Planprosessen har vært komplisert og har tatt tid. Vi har hatt jevnlig dialog med naboer og administrasjon. Intensjonen med planarbeidet ble møtt med positivitet i oppstartsmøte med kommune, og vi ser at selv om planområdet ble redusert i omfang, så bidrar planen til en styrking av Vardåsveien som nærsenter for Søm.

Vi vurderer planforslaget som et positivt byutviklingsprosjekt som styrker Søm/Vardåsveien som nabolag og som bidrar til å nå overordnede planer og strategier om fortetting langs høyfrekvent kollektivtransport.

## Vedlegg

Plankart

Bestemmelser

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Mobilitetsplan

Landskapsplan – Asplan Viak – 02.12.22

Notat – overvann – Vianova – 21.04.22

Overvannsberegninger

G001

G002

G003

GH001

Rapport – trafikkstøy – Vianova 26.05.2020

Illustrasjon – landskapsplan – Asplan Viak (collage satt sammen av Planfolket)

Illustrasjoner og snitt – arkitekt – TBG Arkitekter - 28.06.21

SOSI

# Endringer iht. bystyrets vedtak 22.03.2023

BYSTYRET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 22.03.2023 SAK 37/23

## Bystyrets vedtak:

1. Bystyret vedtar detaljregulering for Vardåsveien 73 og 75 med plankart og bestemmelser sist datert 01.02.2023.  
(Enst.)
2. Bystyret viser til retningslinjer for kommunens utbyggings- og boligpolitikk og anmoder byutviklingsdirektøren om å fremlegge en utbyggingsavtale. (Enst.)
3. Kostnader til drift av offentlig grønnstruktur og kommunalteknisk infrastruktur skal innarbeides ved neste rullering av handlingsprogrammet. (Enst.)
4. Bystyret vedtar at alle de tre leilighetsbyggene i planområdet reduseres med en etasje. Ny øverste etasjer i de tre blokkene skal trekkes tilbake ved at overbygg på terrasser i front fjernes, og langvegg på blokk mot butikken trekkes inn med 1,5 meter. Som følge av høydereduksjonen skal bestemmelser og plankart endres til å samsvare med vedtaket.  
(50/21)

## Bestemmelser datert 22.03.2023

Bestemmelser er revidert iht. nye illustrasjoner som viser 4 etasjer.

## Plankart

Siden bestemmelsene styrer høyder er det ikke behov for å revidere plankartet.

## Illustrasjoner

Illustrasjoner er oppdatert. Dette gjelder planer for alle etasjer, snitt, volumstudier og sol- og skyggeanalyser.

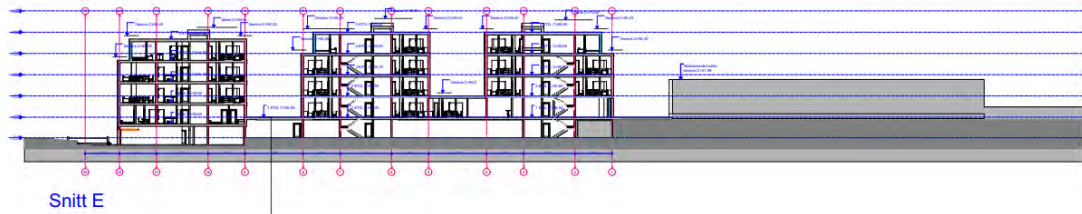
Disse er vedlagt – illustrasjoner iht. bystyrevetak 22.03.2023.



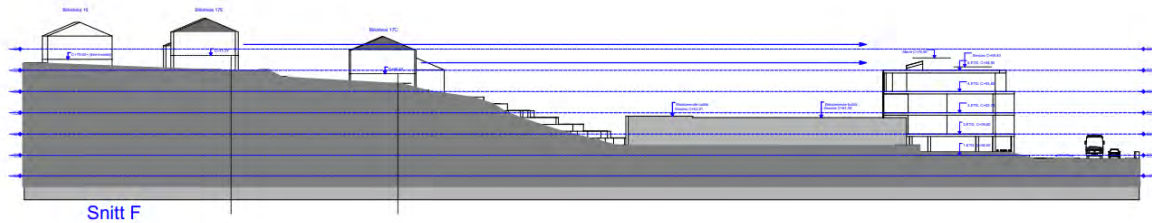
Illustrasjon – Volumstudie sett fra sydvest, bygg er revidert iht. bystyrets vedtak.



Illustrasjon – Volumstudie sett fra nordvest, bygg er revidert iht. bystyrets vedtak.



Snitt E



Snitt F

Snitt, bygg er revidert iht. bystyrets vedtak.