



Dato 13. februar 2023
Saksnr.: PLAN-20/04664-53
Saksbehandler Frode Solheim
Godkjent av Eirik Heddeland Martens

Venke Moe

Tone Iglebæk

Saksgang

Møtedato

1531 Vardåsveien 73 og 75 - Sluttbehandling

Forslag til vedtak

1. Bystyret vedtar detaljregulering for Vardåsveien 73 og 75 med plankart og bestemmelser sist datert 01.02.2023.
2. Bystyret viser til retningslinjer for kommunens utbyggings- og boligpolitikk og anmoder byutviklingsdirektøren om å fremlegge en utbyggingsavtale.
3. Kostnader til drift av offentlig grønnstruktur og kommunalteknisk infrastruktur skal innarbeides ved neste rullering av handlingsprogrammet.
4. Bystyret vedtar at de tre leilighetsbyggene reduseres med en hel etasje. Som følge av høydereduksjonen skal bestemmelser og plankart endres til å samsvare med vedtaket.

Sammendrag

Planområdet ligger like sør for Søm lokalsenter, og består av to eneboligtomter som har adkomst fra Vardåsveien. Det foreslås 3 leilighetsbygg med 36 boenheter. Første etasje har et næringslokale mot senteret i nord. Like øst for leilighetsbyggene foreslås et felles uterom, og videre øst et friområde med sandlekeplass.

Planen er i tråd med overordnede planer for fortetting. Å transformere et område nært et lokalsenter, som i dag er lavt utnyttet, med leilighetsbebyggelse er et naturlig fortettingsgrep. Prosjektets beliggenhet er god, med nærhet til bl.a. legesenter og nærbutikk. Boligundersøkelser viser at mennesker som ønsker å flytte til leilighet ofte vil fortsette å bo i egen bydel. Planen legger opp til dette og tilfører en boligtype som er underrepresentert i bydelen.

Det er kommet inn mange nabomerknader angående høyder på ny bebyggelse, som fører til tap av utsikt, og innsyn fra nye leiligheter. Det har vært en omfattende prosess med berørte naboer.

Byutviklingsdirektøren anbefaler en foretting her. Boligene vil få gode bokvaliteter og ligge i umiddelbar nærhet til daglige tjenester og offentlig transport. Dette er et godt og viktig grep.

Men kombinasjonen av volumet og høyder, gjør at bygningene er for massive i miljøet. Byutviklingsdirektøren mener at de foreslåtte 3 leilighetsbyggene må tilpasse seg bedre til eksisterende situasjon, og begrense konsekvens for berørte naboer, ved en reduksjon med en full etasje, tilsvarende bebygd areal for 2. etasje. Dette utgjør en høydereduksjon på 3.1 meter.

Byutviklingsdirektøren anbefaler at planforslaget vedtas med en reduksjon av høyder.

Ragnar Evensen
Byutviklingsdirektør
Sign.

Venke Moe
Plan- og bygningssjef
Sign.

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

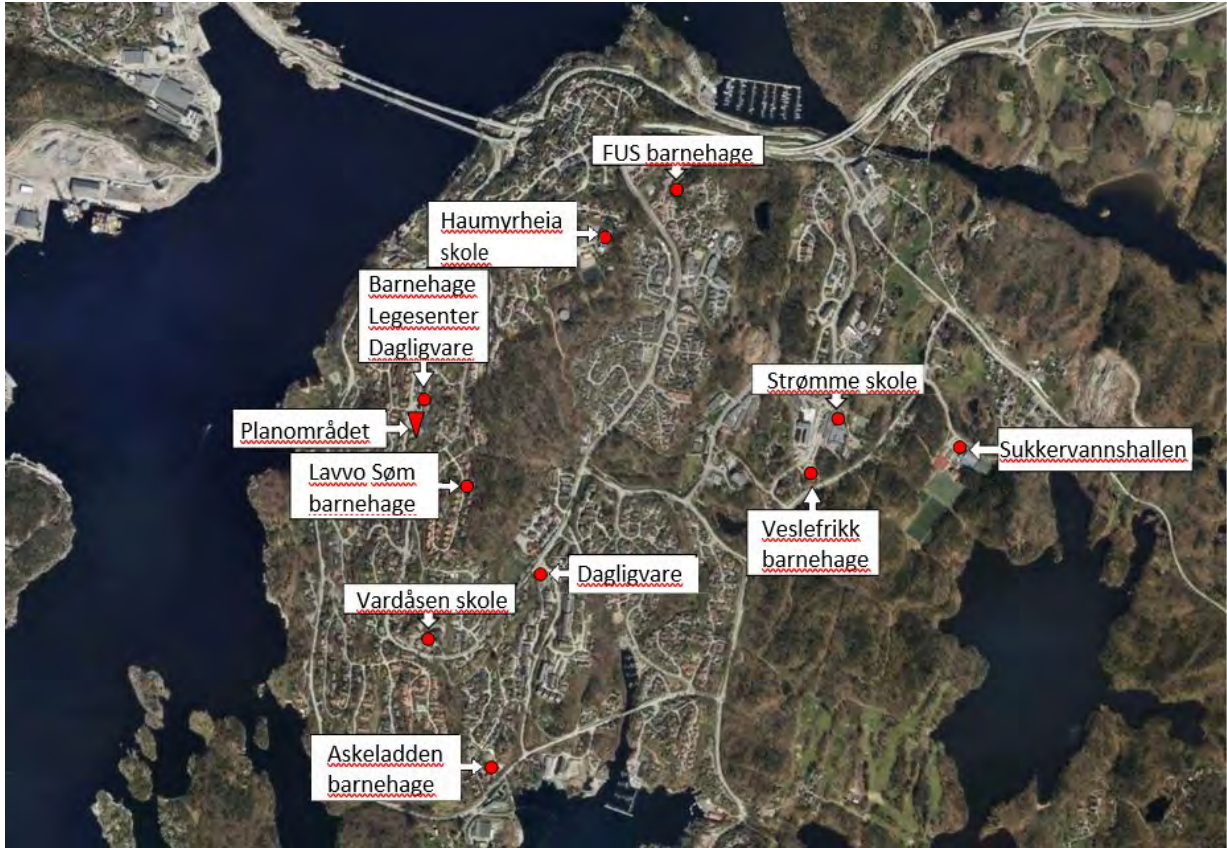
Vedlegg:

- 1 Plankart 01.02.2023
- 2 Bestemmelser 01.02.2023
- 3 Planbeskrivelse 15.12.2022
- 4 Landskapsplan 07.11.2022
- 5 Snitt
- 6 3D Illustrasjoner 28.06.2021
- 7 Plantegninger fra kjeller til 5 etasje
- 8 Mobilitetsplan
- 9 Støyrapport 26.05.2020
- 10 ROS analyse 15.12.2022
- 11 Overvannsnotat med beregninger 06.12.2022
- 12 Perspektiver utendørs 28.04.2022
- 13 Referat medvirkning Haumyrheia ungdomsskole 140122
- 14 Referat medvirkning Søm barnehage
- 15 Referat medvirkning Vardåsen barneskole 021221
- 16 Spøringsanalyser
- 17 Merknader med kommentarer
- 18 Arealer og boligstørrelser
- 19 Snitt, sist datert 04.07.2022

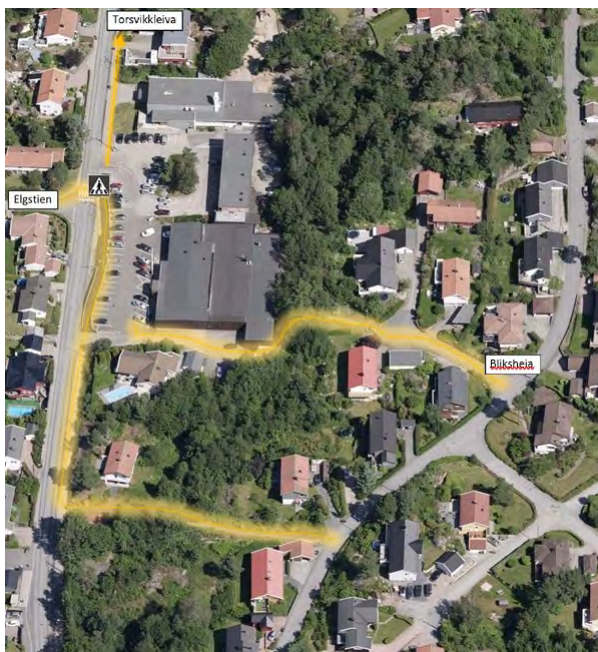
BAKGRUNN FOR SAKEN

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.

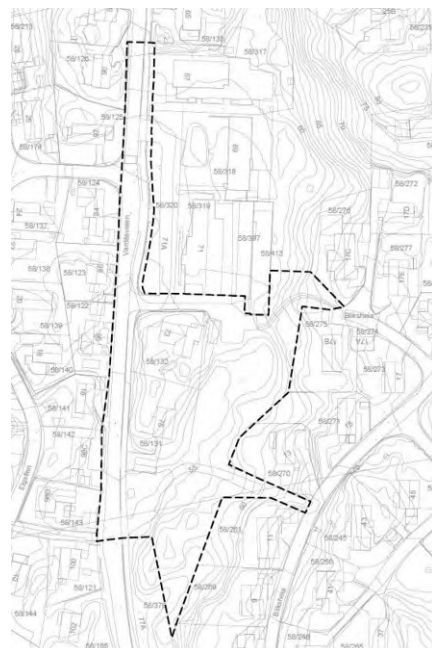
Dagens situasjon



Oversiktskart – planområdets beliggenhet og sosial infrastruktur i nærområdet



Flyfoto sett fra sør (gule linjer er turveier og fortau)



Planområdet med to eneboliger

Beliggenhet

Planområdet ligger like sør for Søm lokalsenter, med dagligvarebutikk, slakterbutikk, Søm Legesenter, Randesund bydelshus og Søm barnehage. Nærområdet er med unntak av senteret bebygget med eneboliger.

Eiendomsforhold

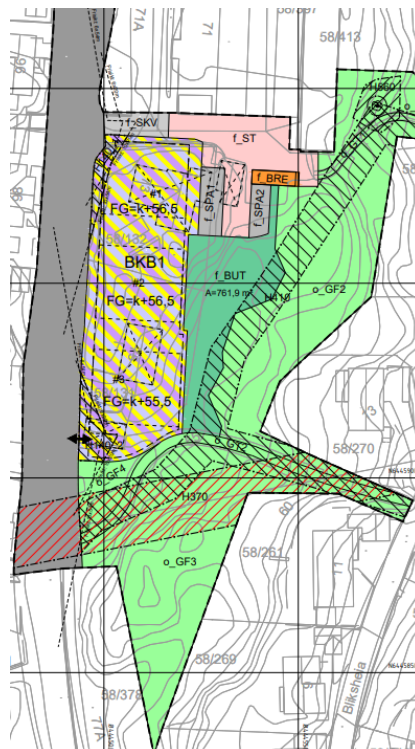
Planområdet omfatter de 2 boligeiendommene Vardåsveien 73 og 75, med gnr. 58, bnr. 132 og 131. Eiendommene eies av Hans Birger Widding Frivold (gnr.58, bnr. 132) og Vardåsveien eiendom (gnr. 58, bnr. 131). Planområdet medtar også deler av gnr. 58, bnr. 1, eid av Kristiansand kommune. Dette gjelder deler av veiarealer i vest og nord, og friområde i øst og sør.

Friområdet stiger mot øst, og framstår som et belte med trær. Her er det kun opparbeidet to turveier som går mellom Bliksheia og Vardåsveien.

Planens innhold



Illustrasjonsplan



Utsnitt av plankart

Planområdet er på ca. 11,7 daa. Byggevolum innenfor kvartalet er planlagt til ca. 4645 m² BRA. Det foreslås 3 leilighetsbygg ut mot Vardåsveien med 36 boenheter. Like øst for leilighetsbyggene foreslås felles uterom, og videre øst et friområde med sandlekeplass.

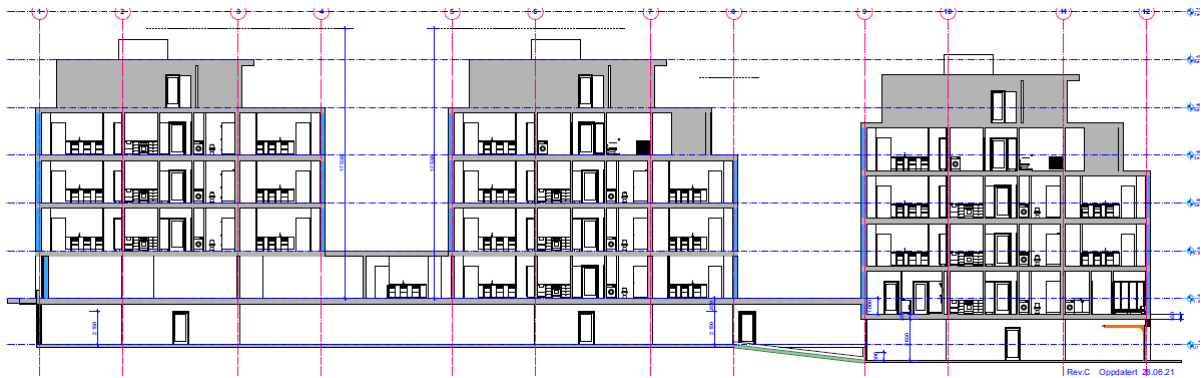
Infrastruktur

Vardåsveien reguleres med en breddeutvidelse på 2,5 meter østover. I nord opprettholdes adkomst til lokalsenteret. Her løses varelevering for dagligvarebutikk, det etableres nedgravde avfallsløsning for utbyggingen, og det etableres bakkeparkering. Det skal bygges parkeringskjeller med adkomst fra Vardåsveien, i sørenden av leilighetsbyggene.

Bygget (reguleres til bolig, forretning og kontor)

Leilighetsbyggene i nord og i midten bygges sammen i en felles førsteetasje. I nordre leilighetsbygg, i første etasje skal det etableres publikumsrettet virksomhet på minimum 120 m², og et fellesrom for boligene på minimum 90 m². I resten av bebyggelsen foreslås det leiligheter.

Det vises til planbeskrivelse for en ytterligere beskrivelse av planforslag.



Snitt som viser planlagt bebyggelse

PLANPROSESSEN

Gjeldende planer

Kommuneplanens samfunnsdel og overordnet arealstrategi 2020 – 2030

Søm er vist som lokalsenter. Strategier som er relevant for denne planen:

- Redusere transportbehovet gjennom samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, med vekt på mobilitet til fots, sykkel og med kollektivtransport
- Prioritere fortetting og transformasjon i og nær senterområder, for å redusere behovet for å ta i bruk nye utbyggingsområder.
- Utvikle senterområdene til inkluderende steder, med variert boligtilbud, møteplasser, handel og tjenester, tilpasset det naturlige omlandet og tilrettelegge for et samfunn der en større andel av innbyggerne er eldre.
- Utvikle boområder med varierte boligtyper og strukturer som ivaretar mangfoldet i befolkningen.

Kommuneplanens arealdel 2011 – 2022



Utsnitt av kommuneplanens arealdel, (rød ring er planområdet) Tidstypisk boligområde B27

Området er avsatt til bebyggelse og anlegg, og området ligger tilliggende Søm senter som er vist som områdesenter. Områdesenteret skal være en sosial møteplass for boligområdet, med nærbutikk og offentlig og privat tjenesteyting. Arealformålet åpner for at mindre virksomheter kan etablere seg med kontor, forretning eller utstilling. Boliger der det forventes mange eldre bør lokaliseres nær butikk/ områdesenter.

Bebyggelsen på Blikksheia, i bakkant, er definert som tidstypisk boligområde B27.

Vardåsveien 73 og 75 er foreslått som sentrumsformål i ny kommuneplanens arealdel 2023–2034 som nå er ute på offentlig ettersyn.

Reguleringsplan

Reguleringsplan 173 for gnr. 58, bnr. 1, 2 ble vedtatt i 1967. Det er regulert inn to eneboliger der det nå foreslås leilighetsbygg.



Reguleringsplan 173 - utsnitt

Tidligere saksgang

Melding om oppstart av reguleringsarbeid ble varslet 15.02.2018 med frist 20.03.2018. Det kom inn 29 merknader. Disse er oppsummert og kommentert av forslagsstiller i planbeskrivelsen.

Dette planforslaget var opprinnelig for hele lokalsenteret på Søm. Dette besto av 4 byggefelt der de 3 nordligste nå er tatt ut av planen. Hovedgrunnen til dette var at disse byggefeltene ikke hadde et gjennomføringsperspektiv på 10 år.



Opprinnelig forslag med hele Søm senter



Planforslag nå, med den sørlige delen

Førstegangsbehandling - By- og stedsutviklingsutvalget behandlet saken i møte 16.06.2022 med følgende vedtak:

1. By- og stedsutviklingsutvalget legger detaljregulering for Vardåsveien 73 og 75 med plankart og bestemmelser sist datert 28.04.2022, ut til offentlig ettersyn. (Enst.)
2. Før planen legges ut til offentlig ettersyn skal planmaterialet:
 - a. Suppleres med to nye snitt (Enst.)
 - b. Revideres slik at krav til opparbeiding av kvartalslekeplass og friområde med turveier endres fra ferdigattest til igangsettingstillatelse. (Enst.)

Plan og byggs kommentarer til vedtak punkt 2 a og b:

Materialet er supplert med seks nye snitt, og bestemmelser er endret som vedtatt før offentlig ettersyn.

Offentlig ettersyn

Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 20.08.2022 – 13.10.2022.

Det kom inn 9 merknader, 4 merknader fra offentlige instanser, og 5 merknader fra private. Sammendrag av hver enkelt uttalelse og Plan og byggs vurdering, ligger som eget vedlegg. Under er en kort oppsummering.

Hovedpunktene i merknadene

Offentlige instanser

Statsforvalter støtter kommunens vurdering hva gjelder volum og høyder. Gir videre råd om at planforslaget justeres til å etablere en stille sone for boligene. Ber om at det ikke etableres infrastruktur i rotsone til vernet eik. Avfall Sør ber om at feil i illustrasjonsmaterialet rettes opp.

Plan og byggs kommentar:

Volum og høyder foreslås redusert fra administrasjonen som ved førstegangsbehandling. Utsiktskvaliteter og sol er mot vest, og mot vei, og det er naturlig at de ensidige leilighetene kan legges her. Dette vurderes å gi en bedre kvalitet enn ved å legge flere leiligheter ensidige mot øst. Eika er til sluttbehandling målt nøyaktig inn. Terrenget i dette området skal ikke endres vesentlig da dette er regulert til friområde. Turveien som ligger i rotsonen er eksisterende.

Naboer

Mener at flere fulle etasjer må kuttes på alle byggene. Det vil gi bedre stedstilpasning, begrense de negative ringvirkninger for naboer. Fotavtrykket må reduseres. Planforslaget må ha en bedre plan for trafikkavvikling ved innkjørselen til Kiwi, som hensyntar myke trafikanter, og da spesielt barn og unge.

Plan og byggs kommentar:

Høyder foreslås redusert. Fotavtrykket foreslås opprettholdt. Trafikksituasjonen er bedre beskrevet, og det er utarbeidet bestemmelser for å sikre opparbeidelse av veiarealer.

Endringer etter offentlig ettersyn

Innholdet i det som foreslås er i hovedsak slik det forelå til førstegangsbehandling. Det er gjort endringer for å bedre belyse planforslaget. Illustrasjoner som ikke stemte overens er rettet.

Det er nå opplyst at planområdet ligger tilgrenset det tidstypiske området B27. Det foreslåtte nybygget er også beskrevet.

Det sikres i bestemmelser at vegetasjonsskråningen langs Vardåsveien skal beplantes.

Støyskjerm er sikret i bestemmelser.

Det er utarbeidet sol og skyggeanalyse som viser solforhold på sandlekeplass ved vårjevndøgn klokka 1500.

Ev. konflikter mellom myke trafikanter og biler/ store kjøretøy er bedre belyst i planbeskrivelsen. Kjøremønsteret er beskrevet (Svingradier på store kjøretøy). Utendørs sykkelparkeringsplasser framgår av illustrasjonsplan. Opparbeidelse av interne veier/gangveier for å ivareta en best mulig trafiksikkerhet er sikret i bestemmelser.

Trafiksikkerhet og høyspentledninger inngår i ROS- analyse. Det framgår i planbeskrivelse at et areal på 1,1 daa av dagens naturområde nedbygges, og at et eiketree bevares. Eiketreet er målt inn.

VA og overvannsnotat med beregninger er kvalitetssikret før sluttbehandling. Bestemmelser sikrer at overvann skal løses på egen eiendom.

Plankart og bestemmelser er revidert som følge av endringer.

Ekstern medvirkning

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

Informasjonsmøte

Forslagstiller avholdte informasjonsmøte for naboer og berørte i Søm bydelshus den 9. januar 2020. På dette møtet ble daværende planer for området presentert, det ble gitt informasjon om planprosess, og vist illustrasjoner av planlagt bebyggelse. Det ble også åpnet opp for spørsmål til arkitekt, plankonsulent og tiltakshaver.

Reduksjon av planområdet

I september 2020 ble planforslaget innskrenket til å kun gjelde for eiendommene Vardåsveien 73 og 75.

Visualisering og innspill



Naboer som har fått visualisert prosjektet, sett fra sin eiendom i desember 2020

I desember 2020 ble det utarbeidet 3D-illustrasjoner av planlagt bebyggelse. 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 slik det framgår av bilde over ble forelagt illustrasjoner fra sine egne tomter. Det kom inn merknader fra alle berørte naboer. Enten som egen merknad, eller som del av felles merknad. Det kom også inn merknader fra naboer som ikke var en del av det begrensede varselet.

Hovedproblemstillingene i merknadene

Naboene ønsker ikke bebyggelsen i området. Naboer mener at tilsendte illustrasjoner ikke gir et riktig bilde av størrelser og volumer for den foreslåtte bygningsmassen. Bygningsmassen i planforslaget harmonerer ikke med eksisterende bebyggelse. Bygningene er for høye, og ruver høyere enn øvrige bygninger. Vinduer i eksisterende bygg er vestvendt. Utsikt går tapt, og det blir innsyn fra leilighetsbygget. Naboer er også bekymret for trafikksikkerheten i området.

Plan og byggs kommentarer:

Vi mener at illustrasjoner som nå foreligger, opplyser saken tilstrekkelig nok til å kunne vurdere volumer. Det ble stilt krav til flere snitt før offentlig ettersyn. Det er naboene som ligger nærmest de planlagte byggene som blir mest berørt av planforslaget. Plan og bygg har forståelse for at naboer reagerer på dette.

Medvirkning barn- og unge

Høsten 2021 er det avholdt medvirkningsmøter for barn og unge. Disse har vært involvert i prosessen:

- Vardåsen barneskole (gåtur med samtale)
- Haumyrheia ungdomsskole (møte etterfulgt av gåtur med samtale)
- Søm barnehage (møte)
- Fritidsklubb (epost- og telefonkorrespondanse)

Det vises til vedlegg for dokumentasjon, og til planbeskrivelse for mer informasjon om medvirkning.

Informasjonsmøter

Under offentlig ettersyn avholdt plan og bygg informasjonsmøter i Rådhuskvartalet. Saksbehandler tok mot en eier/ eiere av gangen. Hensikten var å informere naboer til planområdet om planforslag og videre prosess.

Intern medvirkning

Planforslaget ble diskutert i samarbeidsgruppa ved oppstart 14.11.2017, og ved foreløpig innsending 27.11.2018. Da var hele Søm senter med i planavgrensningen. Ved innlevering av materiale 26.08.2021, var planen avgrenset til eiendommene Vardåsveien 73 og 75. Planforslaget hadde vesentlige mangler, og det ble gitt en tilbakemelding til forslagstiller.

PLAN OG BYGGS VURDERING AV PLANFORSLAGET

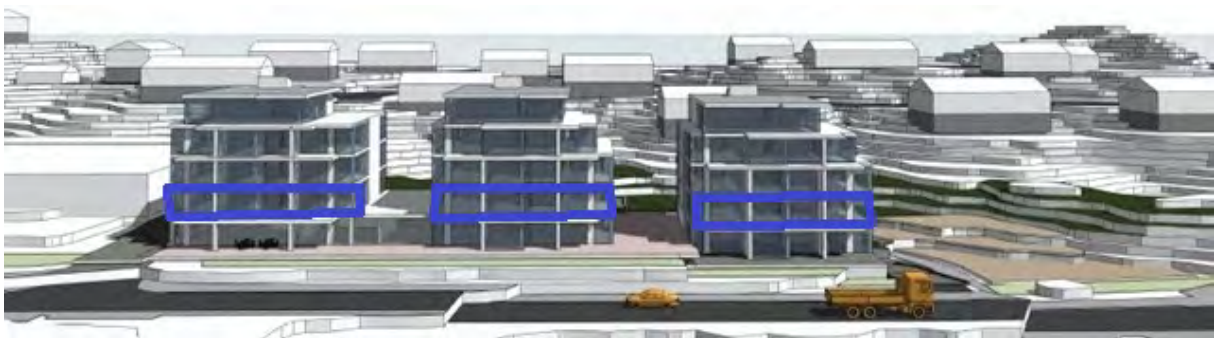
Utforming og høyder – innstilling om å redusere høyden

Det anbefales en fortetting, og at det etableres leilighetsbygg, som et supplement til eksisterende eneboliger i området. Hovedgrepet kan anbefales.

Men kombinasjonen av volumet og høyder, gjør at bygningene er for massive i miljøet. Vi mener at de foreslåtte 3 leilighetsbyggene skal tilpasse seg bedre til eksisterende situasjon, og begrense konsekvens for berørte naboer, ved en reduksjon med en full etasje. Dette utgjør en høydereduksjon på 3.1 meter.

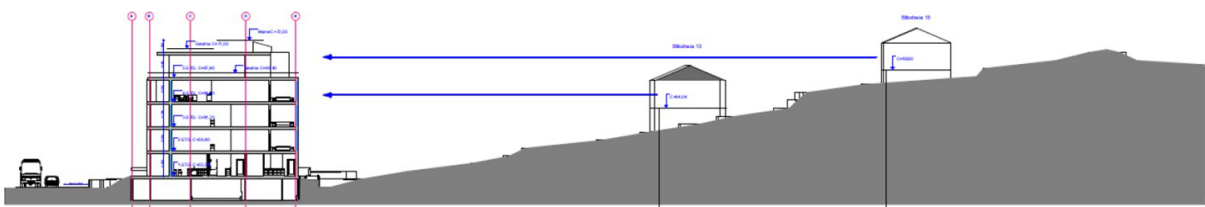
Når det gjelder inntrekking av etasjer, skal 3. etasje tilsvare det som nå er skissert som 4. etasje, og 4. etasje skal tilsvare det som nå er skissert som 5. etasje.

Som perspektivet under viser vil første etasje ligge på en høyde over Vardåsveien, og denne høyden vil være med på å øke prosjektets totale høyde.



Perspektiv 3d- modell, sett fra vest, blå streker viser etasje som tas ut.

Høyder ble ikke redusert tilstrekkelig, iht. plan og byggs tilbakemeldinger i prosessen mot førstegangsbehandling. Plan og bygg innstilte også på å redusere høyder som vist over til førstegangsbehandling, og byutviklingsdirektøren opprettholder dette synet.



Snitt – Foreslått nordre leilighetsbygg – Bliksheia 13 – Bliksheia 15



Perspektiv mot øst



Perspektiv mot sørøst



Perspektiv mot nordøst

Utforming

Naboene som ligger øst for foreslått leilighetsbygg, og som blir mest berørt bor i det tidstypiske området B27. I hovedsak eneboligbebyggelse bygd ut på 1960 og 70-tallet på forholdsvis store tomter. Området har i stor grad beholdt sitt opprinnelige preg. Foreslåtte nybyggs oppbygging og volum tar ikke opp noen av disse egenskapene, og står i kontrast til eksisterende bebyggelse i området. Nybygget forholder seg til de eksisterende byggene i lokalsenteret i uttrykk, men i en større skala.

De tre leilighetsbyggene oppføres med et mellomrom som sikres med byggegrenser. Dette bryter opp bygningskroppen. Mellomrommene er relativt smale, 8 meter, og sikrer kun noe sikt mellom bygningskroppene. Hvis bredden på mellomrommene økes, og byggene smalnes inn, vil det ifølge forslagstiller være vanskelig å opprettholde tre leiligheter pr. etasje.

Byutviklingsdirektøren mener at mellomrommene er akseptable, og at det er viktigst å prioritere å redusere høyden som beskrevet over.

Lokalsenter

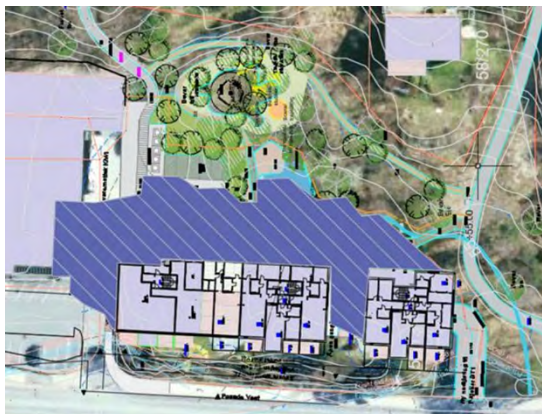
Vardåsveien 73 og 75 er foreslått som sentrumsformål i ny kommuneplanens arealdel 2023–2034. Det er et mål å prioritere fortetting og transformasjon i og nær senterområder, for å redusere behovet for å ta i bruk nye utbyggingsområder. Nye leilighetsbygg, tilliggende Søm lokalsenter vil være et supplement til eksisterende eneboliger i området.

Det er positivt at er planlagt forretning mot nord, som bygger opp om eksisterende senter.

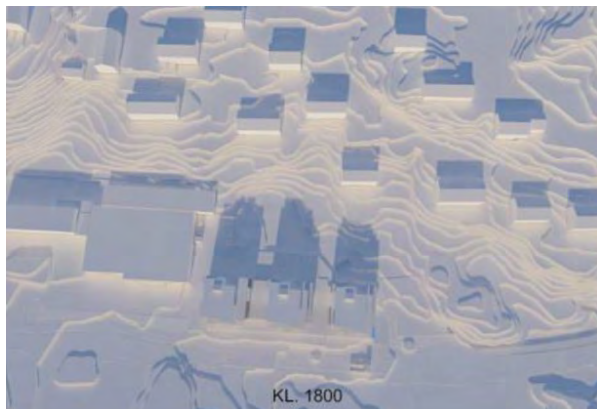
Materialbruk

Det står i planbeskrivelsen at byggene skal ha en overvekt av trematerialer i fasadene. Bestemmelser gir mulighet til at 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.

Sol og skygge



21. mars klokka 1500



21. juni klokka 1800

Sol- og skyggeanalyser

Sandlekeplassen har et krav til 50% sol ved vårjevndøgn klokka 1500, dette oppnås iht. illustrasjon til venstre over. Eksisterende boliger ligger med en tilstrekkelig avstand til nye leilighetsbygg, slik at solforholdene ikke blir vesentlig redusert.

Fellesområdet i øst, nærmest boligene og friområdet med sandlekeplass like øst for dette, vil få skygge på ettermiddag og kveld, iht. illustrasjon til høyre over. Ved å redusere høyde som anbefalt over, vil solforholdene bedres.

Grøntområder, lekeplasser og barn og unge

Kvartalslekeplass

Det er satt inn krav til utomhusplan og oppgradering av kvartalslekeplass på Vardåsheia, på gnr. 59, bnr. 27, vist med rød trekant på kart under.



Kvartalslekeplass Vardåsheia (rød trekant)

Offentlig friområde

Det offentlige friområdet blir opparbeidet, og vil bli bedre tilrettelagt enn det er i dag. Det skal opparbeides en stiforbindelse mellom de to turveien o_GT1 og o_GT2 på plankart,

som gir bedre tilgjengelighet. Sandlekeplassen er trukket lengst øst i planområdet. Dette er den naturlige plasseringen da det er minst veistøy og best solforhold her. Sandlekeplassen ligger som en del av et større friområde, som på sikt kan opparbeides i sin helhet.



Perspektiv fra sørøst som viser i de grønne områdene

Barn og unges interesser

Det er i dag begrenset bruk av arealene for barn. Som beskrevet over etableres det en felles sandlekeplass i det offentlige friområdet og området tilgjengeliggjøres. Kvartalslekeplassen på Vardåsheia oppgraderes. Avkjørsler etableres med krav til friskt, dette skal ivareta kryssinger over eksisterende gang- og sykkelvei.

Boligkvalitet

Uterom

Kommuneplanens krav til utearealer for boliger er 80 m² utenfor sentrum og 25 m² i sentrum. Det settes krav om 25 m² uteoppholdsareal pr. boenhet. Prosjektet har en sentral beliggenhet. Utearealkravene må balanseres mot en høy arealutnyttelse.

Felles uterom (f_BUT) skjermes for støy av bebyggelsen, men vil være til dels skyggelagt ettermiddag og kveld. Det er positivt at det sikres et fellesrom i bestemmelser. Bruken av fellesrommet kan bestemmes av beboere. Dette kan f.eks. være et innendørs fellesrom for aktiviteter og selskap. Dette anses som et tilstrekkelig kompensierende tiltak. Leilighetene får kvalitetsfylte og solrike balkonger mot vest.

Boligstørrelser, gjennomgående leiligheter og støyforhold

Arealoppsettet i vedlegg viser at det planlegges leiligheter med gode størrelser, i hovedsak i størrelsesordenen 60 – 120 m². Dette sikres i bestemmelser, ved at det tillates maksimalt 36 leiligheter. Ved en høydereduksjon vil det fjernes 9 leiligheter.

Normalt kreves gjennomgående leiligheter, der noen kan ligge ensidige mot stille sone. Her er en situasjon der utsiktskvaliteter og sol er mot vest, og mot vei, og det er naturlig at ensidige leilighetene kan legges her. Det gjøres et unntak i bestemmelser at 10 leiligheter kan ligge ensidige.

Støyrapporten er datert 26.05.2020. Støyskjermen vist mot vei på 1,5 meter sikres i bestemmelser som en transparent vegg, som sikrer en åpenhet mot veien.

forbedret situasjon, ved at det etableres tydeligere gangsoner, fortau og ryddes opp i en utflytende parkeringssituasjon.

Buss

Rutetilbudet på Søm har en grunnfrekvens på 3 ganger i timen på dagtid og 6 ganger i rushtid morgen og ettermiddag. Busstilbudet er godt. AKT har ingen planer om å øke hyppigheten. Busstoppen som er etablert på østsiden av veien er ikke i bruk i dag. I Vardåsveien ved planområdet er alle holdeplassene på vestsiden av veien, og AKT har ingen planer om å bygge holdeplasser for å kjøre motsatt veg. En framtidig mulighet for etablering av busstopp på østsiden av veien opprettholdes siden veien reguleres med en utvidelse.

VA og overvann

VA og overvannsnotat med beregninger er kvalitetssikret før sluttbehandling. Overvann skal løses på egen eiendom.

Parkering

For antall parkeringsplasser gjelder kommuneplanens ytre sone, og 2 biler per bruksenhet (1,5 per bruksenhet ved felles parkering). Det er naturlig, med denne beliggenheten at det foreslås færre parkeringsplasser, 1 per bolig, og 0,25 gjesteparkingsplass. Det foreslås 3 plasser per 100 m² forretning/ kontor. Dette er tilsvarende mellomsonen i kommuneplanens parkeringsnorm.

Sykkelparkering

Det er positivt at det foreslås 2 sykkelparkingsplasser per bolig, der alle er under tak. Det foreslås 1 sykkelparkingsplass per 100 m² forretning og 1,5 sykkelparkingsplasser per 100 m² for kontor. Dette er også tilsvarende mellomsonen i kommuneplanens parkeringsnorm.

Skole- og barnehagesituasjon

Skolekapasiteten er god, men barnehagekapasiteten i området er dårlig inntil den nye barnehagen på Benestad er på plass, sannsynligvis i løpet av 2023/24. Dette bør samsvare godt med første mulig ferdigstilling av leilighetsbyggene.

Forurenset grunn

Arealet ligger ikke innenfor sone hvor kommunen har mistanke om forurenset grunn, og det er ikke krav om utredning av grunnen.

Klima- og miljøkonsekvenser

Planområdets sentrale beliggenhet tilknyttet et lokalsenter, er prosjektets største verdi i et bærekraftperspektiv. Lokalsenteret gir et tilbud til de nye beboerne som får noen daglige tjenester i gangavstand. Forslagstiller beskriver at det skal benyttes miljøvennlige løsninger, ved utbygging. Området ligger nært kollektivt rutenett, og i tilknytning til eksisterende teknisk infrastruktur. Fortetting i knutepunktene, i nærhet til daglige tjenester er et godt klima- og miljøgrep.

Matjord

Det er ikke dyrka mark i planområdet i dag.

Gjennomføring

Bygning og fellesområder foreslås dels på kommunal eiendom. Det vil kreves en avtale med kommunen, og denne må inngås før igangsetting.

Boligsammensetningen i bydelen

Utbyggingsprogrammet 2022 – 2025, boligtypefordeling viser at Søm – Torsvikheia har en høy andel eneboliger (55%) og rekkehus (29%). Store boligbygg er på 13%. Planen vil bidra til at Søm – Torsvikheia får et mer balansert boligtilbud.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Det er til sluttbehandling gitt en bedre beskrivelse av forholdet mellom myke og harde trafikanter på torget (f_ST). Høyspentledninger i sør framgår også i ROS – analyse.

Naturmangfoldloven §§ 8-12

Det foreslås å regulere fra friområde til byggeområder. I planbeskrivelsen framgår det nå at et areal på 1,1 daa av dagens naturområde nedbygges. Siden det offentlige grøntarealet opparbeidelse med økt kvalitet, med en sandlekeplass, vurderes dette som akseptabelt.

I naturbase er det en stor eik, som er definert som utvalgt naturtype, verdsatt som svært viktig. Denne reguleres til bevaring. Det er i oppstartsmøte ikke stilt krav til egen utredning av naturmangfold.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Kommunen ved parkvesenet skal stå for drift av turvei og friområder. Driftskonsekvens er 5000 kroner for forvaltning av sandlekeplass.

Kommunen ved ingeniørvesenet skal stå for drift av kommunalteknisk infrastruktur. Det vil ikke være noen økte driftskostnader.

Oppsummering

Det er ønskelig med en fortetting i og inntil senterområdene, og at det etableres leilighetsbygg, som et supplement til eksisterende eneboliger i området. Planen tilfører leiligheter nær Søm lokalsenter, og en oppgradering av nærliggende uterom og offentlig friområde. Boligene vil få gode bokvaliteter og ligge i umiddelbar nærhet til daglige tjenester og offentlig transport. Dette er et godt og viktig grep som anbefales.

Vi har ikke lyktes å bli enige om maksimale høyder for ny bebyggelse. Kombinasjonen av volumet og høyder, gjør at bygningene er for massive i miljøet. Dette er beskrevet i avsnittet utforming og høyder i planvurdering.

Byutviklingsdirektøren anbefaler å redusere høydene med en full etasje, jfr. vedtakspunkt nr. 4.

Frode Solheim, 06.02.2023