



Dato 6. juni 2022  
Saksnr.: PLAN-20/04664-33  
Saksbehandler Frode Solheim  
Godkjent av Eirik Heddeland Martens

Venke Moe

## Saksgang

## Møtedato

# 1531 Detaljregulering, Vardåsveien 73 og 75 – offentlig ettersyn

Forslag til 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.
2. Før planen legges ut til offentlig ettersyn skal planmaterialet:
  - a. Suppleres med to nye snitt
  - b. Revideres slik at foreslåtte leilighetsbygg reduseres med en full etasje
  - c. Revideres slik at krav til opparbeiding av kvartalslekeplass og friområde med turveier endres fra ferdigattest til igangsettingstillatelse

## 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.

Plan og bygg anbefaler en fortetting her. Boligene vil få gode bokvaliteter og ligge i umiddelbar nærhet til daglige tjenester og offentlig transport. Dette er et godt og viktig grep. På grunn av konsekvenser for naboer, og for å oppnå en bedre stedstilpassing innstiller plan- og bygningssjefen på å redusere høyden på byggene.

Plan- og bygningssjefen anbefaler at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn, etter at planforslaget er revidert, jfr. vedtakspunkt nr. 2 a-c.

Venke Moe  
Plan- og bygningssjef  
Sign.

Eirik Heddeland Martens  
Planleder  
Sign.

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur*

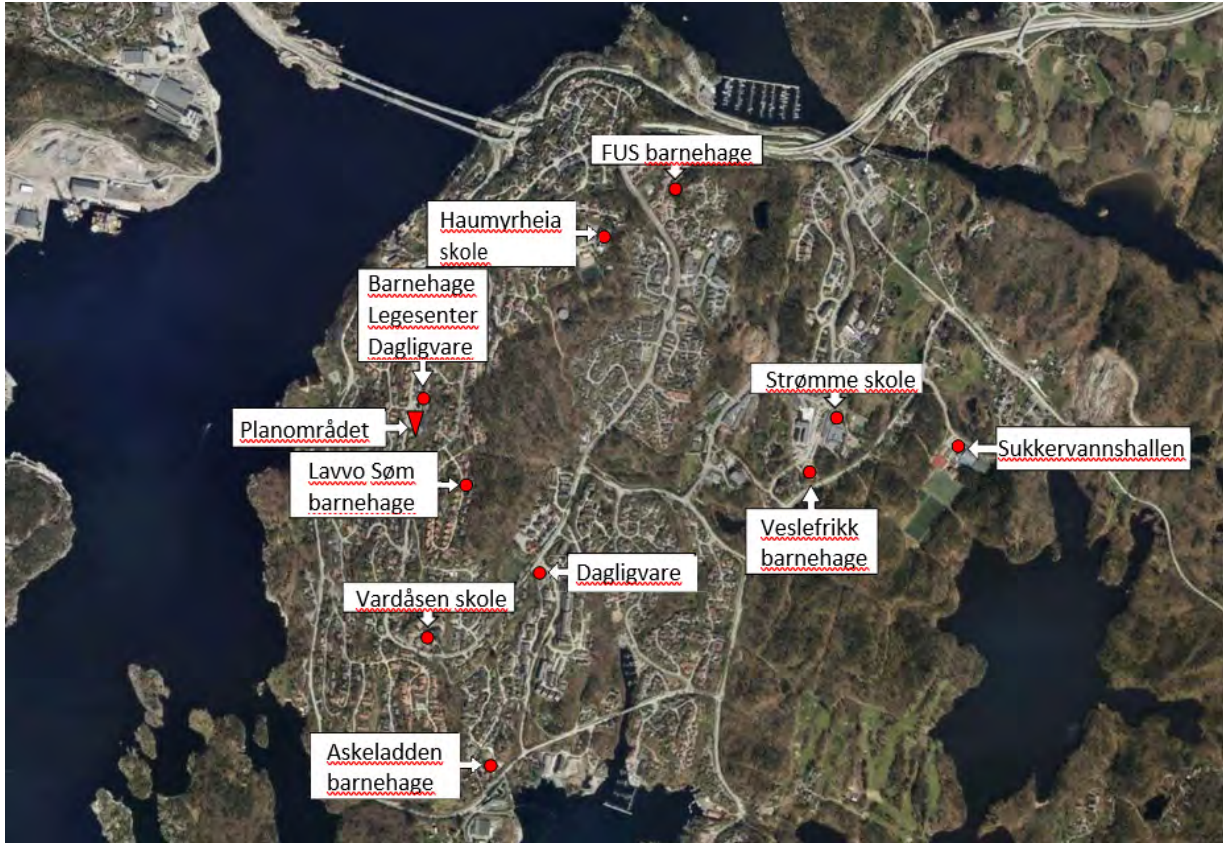
Vedlegg:

- 1 Plankart
- 2 Bestemmelser datert 28.04.22
- 3 Planbeskrivelse 28.04.2022
- 4 Landskapsplan 05.04.2022
- 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 03.06.2020
- 11 Overvannsnotat med beregninger 21.04.2022
- 12 Perspektiver utendørs 28.04.2022
- 13 Referat medvirkning Haumyrheia ungdomsskole 140122
- 14 Referat medvirkning Søm barnehage
- 15 Referat medvirkning Vardåsen barneskole 021221
- 16 Merknader etter visualisering januar 2021
- 17 Illustrasjoner visualisering januar 2021
- 18 Arealer og boligstørrelser

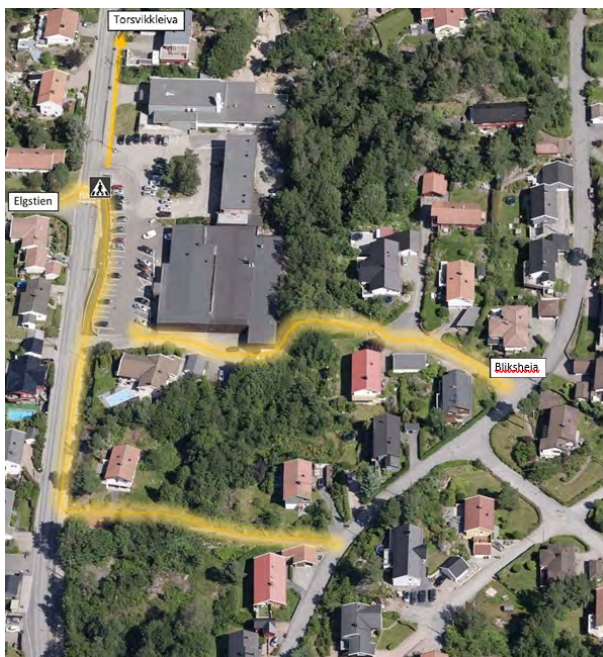
## Bakgrunn for saken

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.

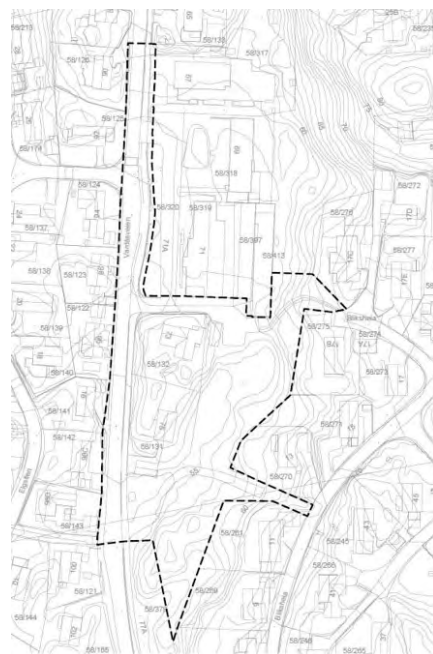
## Dagens situasjon



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 senter, med dagligvarebutikk, slakterbutikk, Søm Legesenter, Randesund bydelshus og Søm barnehage. Nærområdet er med unntak av senteret bebygget med eneboliger.

## Eiendomsforhold

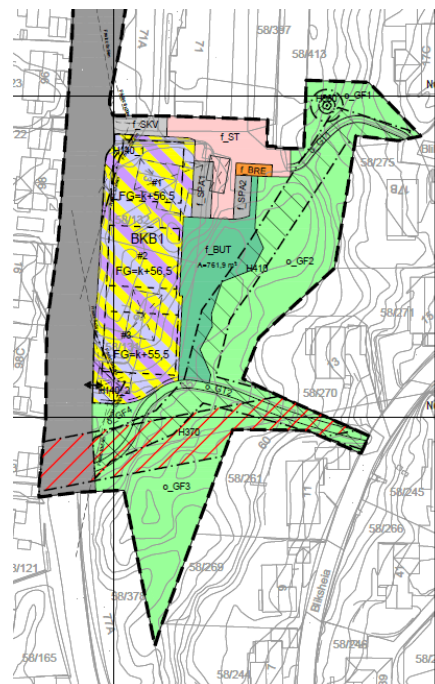
Planområdet omfatter de 2 boligeiendommene Vardåsveien 73 og 75, med gnr. 58, bnr. 132 og 131. Eiendommene eies av Hans Birger Widding Frivold (gnr.58, bnr. 132) og Vardåsveien eiendom (gnr. 58, bnr. 131). Planområdet medtar også deler av gnr. 58, bnr. 1, eid av Kristiansand kommune. Dette gjelder deler 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 opparbeidd 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 m<sup>2</sup> 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.

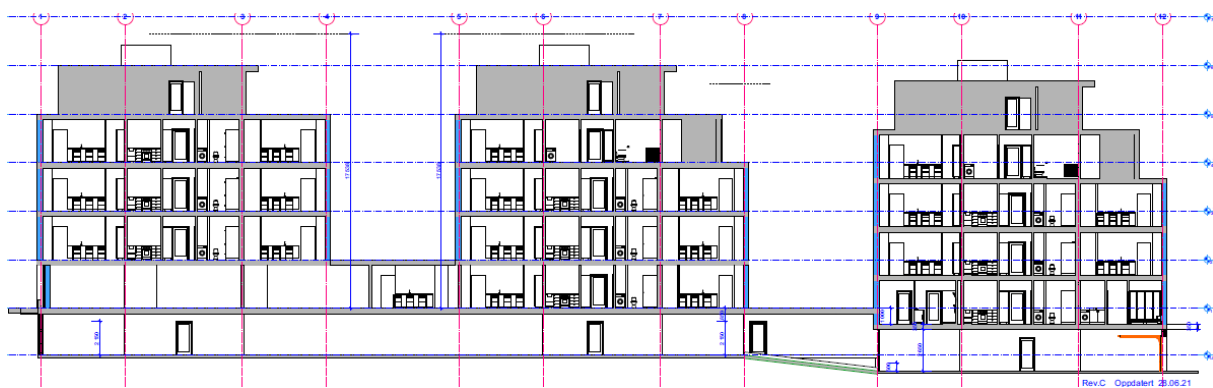
## Infrastruktur

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 m<sup>2</sup>, og et fellesrom for boligene på minimum 90 m<sup>2</sup>. 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 tilrettelagt 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

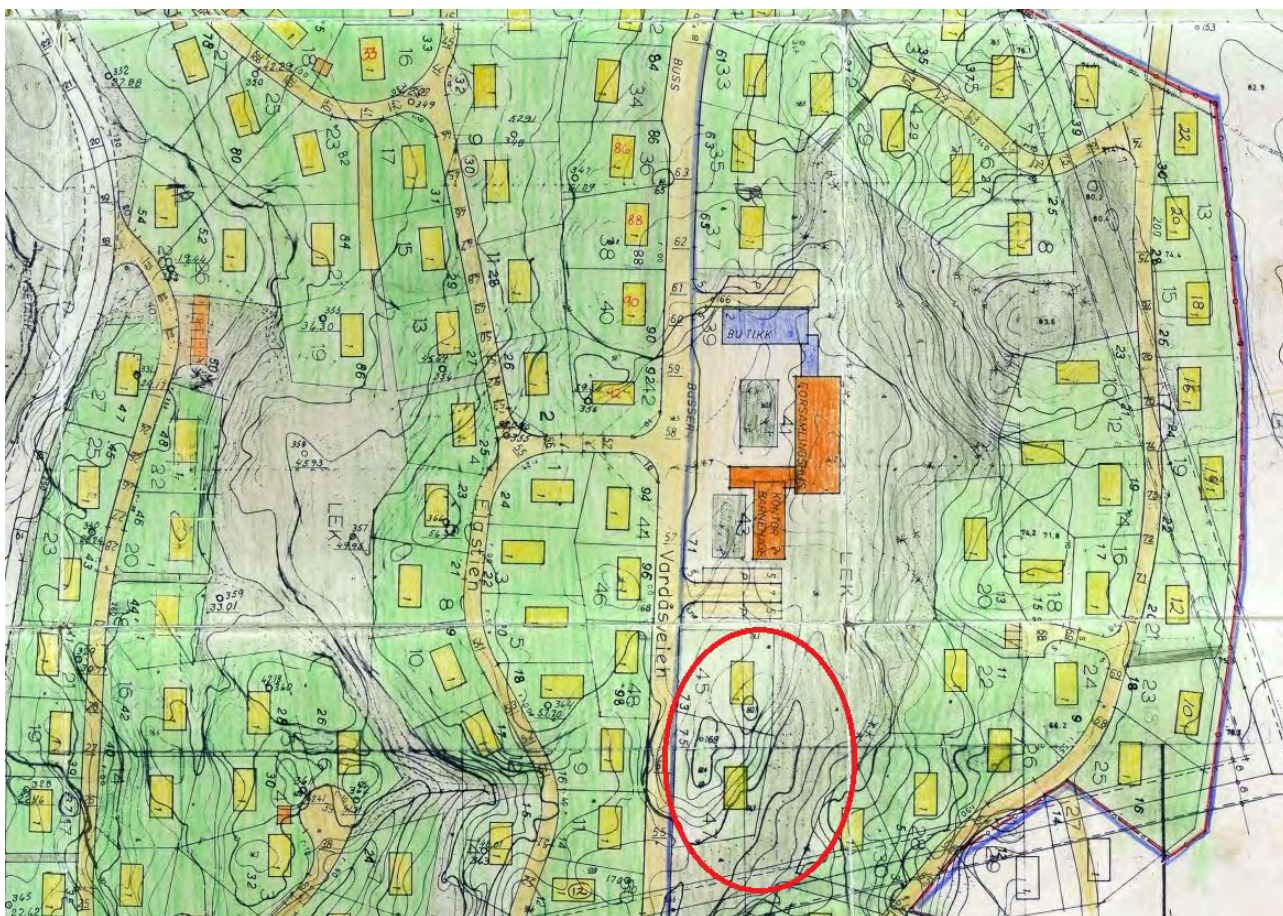
Området er avsatt til bebyggelse og anlegg, og området ligger tilliggende Søm senter som er vist som områdesenter.

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 Bliksheia, i bakkant, er definert som tidstypisk boligområde B27.

## Reguleringsplan

Reguleringsplan 173 for Gnr. 58 bnr. 1, 2 ble vedtatt i 1967. Det er regulert inn to eneboliger der det nå foreslås leilighetsbygg. Regulert bebyggelse danner grunnlag for det som i dag vurderes som tidstypisk, og der deler av denne bebyggelsen på utsnitt av plankart under.



Reguleringsplan 173 - utsnitt

## Tidligere saksgang

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

## Melding om oppstart

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. Ved varsling var hele lokalsenteret med, så merknadene omfatter mer enn det som foreslås nå.

## Hovedproblemstillingene i merknadene

### Offentlige instanser

Fylkesmannen minner om en rekke planfaglige temaer. Fylkeskommunen mener at holdeplassen i området skal oppgraderes iht. dagens krav. Agder energi viser til høy- og lavspent anlegg i området, og behov for hensynssoner langs disse. Avinor ber om at det legges inn høyderestriksjoner i bestemmelser.

### *Kommentarer:*

*Det settes av areal til holdeplass, AKT har ikke har planer for busstopp nå, så det stilles ikke rekkefølgekrav til denne. Plankartet har hensynssoner for strømledning. Det er utformet en bestemmelse for høyderestriksjoner.*

### Private

Naboer er negative til størrelser og høyder på bygg på 5 etasjer. Dette som en referanse til den tidstypiske lave 60-70-tallsbebyggelsen. Naboer påpeker at de mister sol, utsikt over fjorden, og får innsyn fra leilighetsbyggene. Verdien på eksisterende boliger vil bli redusert. Merknadene omhandler også at grøntområde skyggelegges av nye leilighetsbygg, og om det tas hensyn til økt trafikkbelastning.

### *Kommentarer:*

*Siden planområdet er redusert vil ikke alle naboene som har kommet med merknader til oppstart, være like berørt som tidligere. Naboer som ligger like øst for foreslått leilighetsbygg vil fortsatt bli berørt, når det gjelder utsikt og innsyn. Det er holdt en egen prosess med disse, det vises til avsnitt – ekstern medvirkning under. Felles grøntområde blir mere skyggelagt på ettermiddag og kveld. Men dette blir opparbeidet, og vil bli bedre tilrettelagt enn det er i dag. Det vurderes at dagens veisystem har tilstrekkelig kapasitet for tiltaket som foreslås. Det vises til planvurdering der intern trafiksikkerhet er omtalt.*

## **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

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 under 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. Visualiseringer og nabomerknader ligger som vedlegg til saken.



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

#### Hovedproblemstillingene i merknadene

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. Naboene ønsker ikke bebyggelsen i området.

#### *Kommentarer:*

*Vi mener at illustrasjoner som nå foreligger, opplyser saken tilstrekkelig nok til å kunne vurdere volumer. Det stilles 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. Det er ønskelig med en fortetting her, men pga konsekvenser for naboer, og for å oppnå en bedre stedstilpasning innstiller plan- og bygningssjefen på å redusere høyden på byggene. Det vises til planbeskrivelse der det er redegjort for 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.

#### **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 forslagstillere.

Planforslaget er revidert, men det er imidlertid fortsatt mangler ved materialet. Det vises til planvurdering der dette er beskrevet.



## PLAN OG BYGGS VURDERING AV PLANFORSLAGET

### Lokalsenter

Siden den siste overordnede planen fra kommunen, - kommuneplanens samfunnsdel og overordnet arealstrategi omtaler dette som et lokalsenter, benyttes denne definisjonen i stedet for områdesenter.

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.

### Utforming og høyder

Det anbefales en fortetting, og at det etableres leilighetsbygg, som et supplement til eksisterende eneboliger i området. Hovedgrepet kan anbefales, men plan og bygg mener at reguleringsplanen må revideres som beskrevet under.

### Utforming

Det er en mangel i innlevert material, at det ikke er opplyst at planområdet ligger tilgrenset det tidstypiske området B27. Det er heller ikke gitt en beskrivelse av hvordan det foreslåtte nybygget er planlagt tilpasset landskapet og eksisterende bebyggelse.

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. En samlande reguleringsplan med detaljerte bestemmelser om form, størrelser og takvinkel har preget utbyggingen. Typiske kjennetegn for den eksisterende boligbebyggelsen er at den er enhetlig, har avlange bygningsvolumer, hovedsakelig med saltak og med møne i byggets lengderetning. Veier og boligene følger terrenget. 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 område.



Perspektiv 3d- modell, sett fra vest

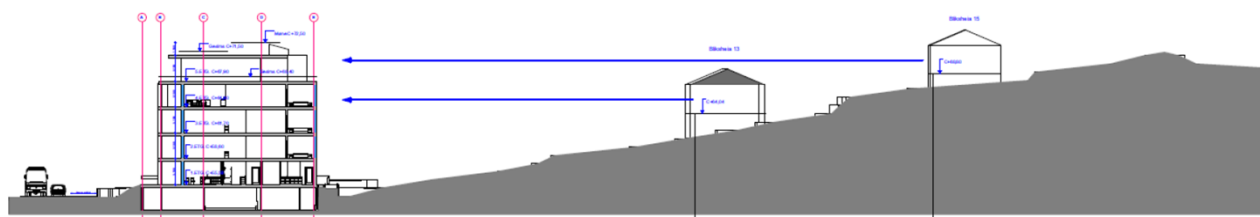
De tre leilighetsbyggene oppføres med et mellomrom som sikres med byggegrenser. Dette bryter opp bygningskroppen og sikrer noe sikt mellom bygningskroppene. Hvis bredden på mellomrommene økes, og byggene smalnes inn, vil det ifølge forslagstiller være vanskelig å opprettholde tre leiligheter per etasje. Vi aksepterer at bredden på bygg opprettholdes som skissert.

Langs Vardåsveien tas det opp en terrengforskjell og etableres en vegetasjonsskråning. Denne må sikres i bestemmelser. Det legges ikke opp til en bymessig bebyggelse her. Det er positivt at er planlagt forretning mot nord, som bygger opp om eksisterende senter.

### Høyder

Det er kun ett snitt, vist under, dette ligger i lite format i planbeskrivelsen. Til offentlig ettersyn skal planmaterialet suppleres med to nye snitt, som legges som vedlegg i større format. Dette framgår av vedtakspunkt 2a. Dette for at det skal være lettere for berørte

å komme med merknader til planforslaget. Snittene må ta med seg tilgrensende terreng, vei og nabobebyggelse tilliggende på begge sider av bygget.



Snitt – Foreslått nordre leilighetsbygg – Bliksheia 13 – Bliksheia 15

Det nordre bygningsvolumet har inntrukket 5. etasje, og de to andre bygningsvolumene er vist med inntrukket 4. og 5. etasje. Dette er gjort etter visualisering og innspill fra naboer i desember 2020. Men høyder ble ikke redusert tilstrekkelig, iht. plan og byggs tilbakemelding etter denne prosessen.



Fotomontasje, tatt ved Bliksheia 17



Fotomontasje, tatt ved Bliksheia 13

Kombinasjonen av volumet og høyder, gjør at bygningene er for massive i miljøet. Vi mener at foreslåtte 3 leilighetsbyggene må tilpasse seg bedre til eksisterende situasjon, og begrense konsekvens for berørte naboer, ved en reduksjon av høyder. Dette framgår av vedtakspunkt 2b. Byggene skal reduseres med en full etasje. 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.

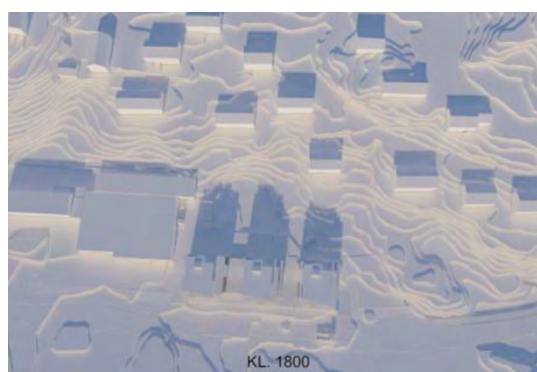
#### Materialbruk

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

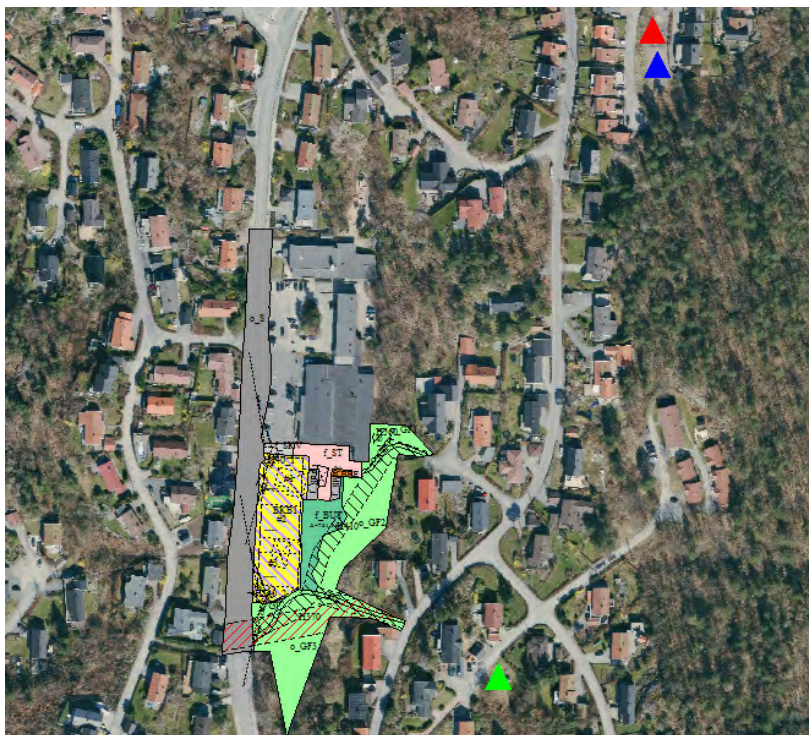
Over vises to sol- og skyggeanalyser fra planbeskrivelse. Disse viser ikke eiendomsgrenser for berørte naboer eller beliggenhet for offentlig sandlekeplass. Men analysene anses likevel som tilstrekkelige. Sandlekeplassen har et krav til 50% sol ved vårjevndøgn klokka 1500, dette oppnås. Eksisterende boliger ligger med en tilstrekkelig avstand til nye leilighetsbygg, slik at solforholdene ikke blir vesentlig redusert.

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

### **Uterom og lekeplasser**

#### 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)

#### Grøntregnskap

Det foreslås å regulere fra friområde til byggeområder. Dette er ikke omtalt i planbeskrivelsen. Størrelsen på friområdet som reguleres til byggeformål, felles grøntområde og samferdselsarealer er på ca. 1,1, daa. Siden det legges til opparbeidelse med økt kvalitet i det offentlige grøntarealet med en sandlekeplass, vurderes dette som akseptabelt.

#### Offentlig friområde

Det offentlige friområde 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. Dette gir bedre tilgjengelighet. Sandlekeplassen er trukket lengst øst i planområdet. Dette er den beste plasseringen da den ligger høyt mht overvann, og det er 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, og kvartalslekeplassen på Vardåsheia oppgraderes.

### **Boligkvalitet**

#### Uterom

Kommuneplanens krav til utearealer for boliger er 80 m<sup>2</sup> utenfor sentrum og 25 m<sup>2</sup> i sentrum. Det settes krav om 25 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>. Dette sikres i bestemmelser, ved at det tillates maksimalt 36 leiligheter. Dette anses som tilstrekkelig.

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.

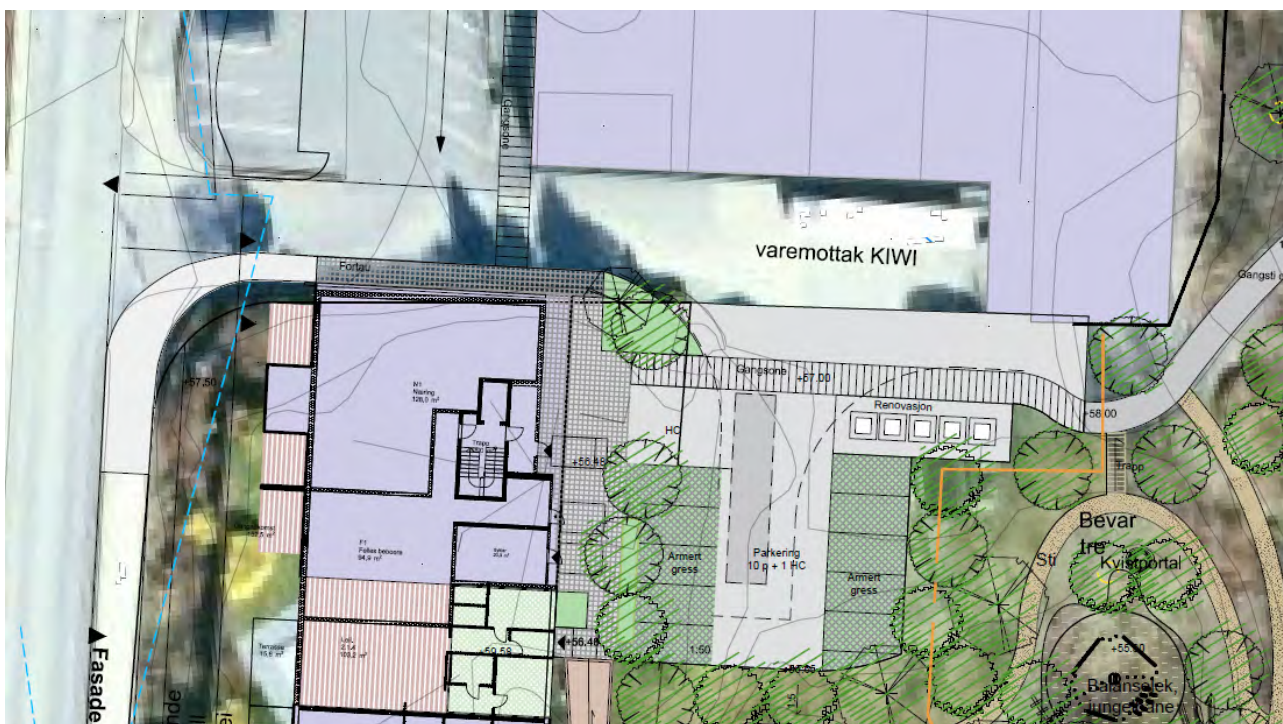
Støyrapporten er datert 26.05.2020. Denne viser en lekeplass mot vei, som er støyskjermet med et gjerde på 1,8 meter. Dette gjerdet er nå tatt ut, siden lekeplassen er flyttet lenger nordøst. Grunnen til dette er at den tidligere lå under høyspentledninger. Støyskjermen vist mot vei på 1,5 meter er ikke sikret i bestemmelser. Denne må etableres som en transparent vegg, som sikrer en åpenhet mot veien.



Utsnitt av støykart

### Samferdsel

Vardåsveien har etablert gang- og sykkelvei i øst. Det avsettes 2,5 meter i øst, til en framtidig utvidelse av Vardåsveien. Det er ansett som tilstrekkelig at dette arealet settes av som samferdselsanlegg i planarbeidet. Det vil ikke bli stilt krav om opparbeidelse av veianlegget, da dagens veisystem har tilstrekkelig kapasitet for tiltaket som foreslås. Det er positivt at det etableres en egen adkomst fra Vardåsveien til p- kjeller slik at beboere i leilighetsbygget ikke trenger å kjøre via senterområde. Siktforhold i avkjørsler ivaretas.



Utsnitt av landskapsplan som viser trafikal løsning

I arealet som er regulert til torg er det flere forhold som skal løses. Her er innkjørsel til felles parkeringsplass for nybygget, og her ligger nedgravde avfallscontainere. I tillegg må dagens varelevering til dagligvarebutikken løses her. En turvei fra Bliksheia munner ut her og er en snarvei til butikken. Turveien fortsetter i en gangsoner der gående til tider vil komme i konflikt med store kjøretøy. Situasjonen er ikke enkel å løse, og det har vært flere forslag til løsninger på denne. For å lettere kunne vurdere foreslåtte intern

trafikk-løsning må tidspunkter og hyppighet på varelevering og renovasjon beskrives. I tillegg må det dokumenteres at det er nok plass til at store kjøretøy kan snu, ved at kjøremønsteret vises og beskrives. Dette forholdet skal også komme fram i ROS-analysen.

### 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 skal kvalitetssikres før sluttbehandling. Overvann skal løses på egen eiendom, dette må komme klart fram i bestemmelser.

### **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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> forretning og 1,5 sykkelparkingsplasser per 100 m<sup>2</sup> for kontor. Dette er også tilsvarende mellomsonen i kommuneplanens parkeringsnorm. Materialet må imidlertid revideres til at utendørs sykkelparkingsplasser skal framgå av illustrasjonsplan.

### **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 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, på bussmetroen og 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 sluttbehandling av reguleringsplanen.

Forslagstiller foreslår at to rekkefølgekrav settes med krav til opparbeiding ved ferdigattest. Dette gjelder krav til opparbeidelse av kvartalslekeplass i Vardåsheia og

friområde o\_GF2. Kommunens praksis er å kreve igangsettingstillatelse. Dette sikrer at offentlige arealer opparbeides. Dette settes som et krav i vedtakspunkt 2c.

### **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 vises til avsnittet samferdsel over. Forholdet mellom myke og harde trafikanter må beskrives bedre i planbeskrivelse og framgå i ROS – analyse. Høyspentledninger i sør må også framgå i ROS – analyse.

### **Naturmangfoldloven §§ 8-12**

Det er i oppstartsmøte ikke stilt krav til egen utredning. I naturbase er det en stor eik, som er definert som utvalgt naturtype, verdsatt som svært viktig. Denne reguleres til bevaring. I planbeskrivelsen under naturmangfold står det at utbyggingen ikke fører til reduksjon av grøntområder. Det må framgå at et areal på 1,1 daa av dagens naturområde nedbygges, og det må også framgå at et eiketree bevares.

### **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.

### **Endringer**

Før offentlig ettersyn skal materialet endres iht. vedtakspunkt 2 a-c.

### **Endringer før sluttbehandling**

Det er behov for noen mindre justeringer i planen, men det er tilstrekkelig at dette gjøres før sluttbehandling. Følgende må ivaretas:

- Vegetasjonsskråning må sikres i bestemmelser.
- Støyskjermen vist mot vei på 1,5 meter er ikke sikret i bestemmelser. Denne må etableres som en transparent vegg, som sikrer en åpenhet mot veien.
- Ev. konflikter mellom myke trafikanter og biler/ store kjøretøy skal belyses i planbeskrivelsen. Det skal opplyses om hyppighet på varelevering og renovasjon. Kjøremønsteret skal vises og beskrives (Svingradier).
- VA og overvannsnottat med beregninger skal kvalitetssikres før sluttbehandling. Overvann skal løses på egen eiendom, dette må komme klart fram i bestemmelser.
- Utendørs sykkelparkeringsplasser skal framgå av illustrasjonsplan.
- Trafikksikkerhet og høyspentledninger i sør skal også framgå i ROS – analyse.
- Det må framgå i planbeskrivelse at et areal på 1,1 daa av dagens naturområde nedbygges, og det må også framgå at et eiketree bevares.
- Bestemmelser må revideres som følge av endringer. I tillegg er det en del øvrige feil og uklarheter i bestemmelser som skal rettes opp.

### **Oppsummering**

Det er ønskelig med en fortetting, 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.

Hovedgrepet kan anbefales. Vi har ikke lyktes å bli enige om maksimale høyder for ny bebyggelse. Selv om planmaterialet er noe mangelfullt mener vi at det er tilstrekkelig til at vi kan vurdere volum og høyder på en god måte. Kombinasjonen av volumet og høyder, gjør at bygningene er for massive i miljøet. Plan og bygg anbefaler å redusere høydene. Dette er beskrevet i avsnittet utforming og høyder i planvurdering.

Vedtaks punkt nr. 2a-c setter krav til en revidering av planforslaget før offentlig ettersyn. Før sluttbehandling skal temaer listet opp ovenfor endres/ jobbes videre med.

Frode Solheim, 27.05.2022