



Plannavn - 1629 Detaljregulering, Lauvåsen felt O1

Plannummer: 1629
Saksnummer eByggesak: PLAN-22/02666
Saksnummer p360 online: 2022029866
Møtedato: 03.03.2023
Saksbehandler: Åsmund Åmdal
Sidemannskontrollør: Jøran Syversen
Byggesaksbehandler:

MØTEDELTAKERE

Forslagsstiller Kristiansand kommune

Konsulent Kristiansand kommune

Fra kommunen

- Venke Moe, Plan og bygg, plan- og bygnings sjef
- Eirik Heddeland Martens, Plan og bygg, planleder
- Åsmund Åmdal, Plan og bygg, saksbehandler
- Øystein Dybesland, Oppvekst
- Sindre Fosse, Prosjektstab
- Bengt Aspevik, Prosjektstab
- Christian Jørgensen, Idrett
- Ole Magnus Skisland, Idrett

- REFERAT SENDES

Møtedeltakere

Analyse og eiendomsutvikling

Samarbeidsgruppas medlemmer og sektorkontakter

By- og stedsutviklings ledergruppe

[Agder fylkeskommune](#)

[Avfall Sør](#)

FORSLAGSSTILLERS BESKRIVELSE AV PLANIDÉEN

Planidéen

Planen er en oppfølging av bystyrets vedtak 26.10.2022 av skolestruktur i bydel Hånes (skole og idrettshall). I tillegg vurderes andre tiltak som er beskrevet i kommunale behovsplaner mm.

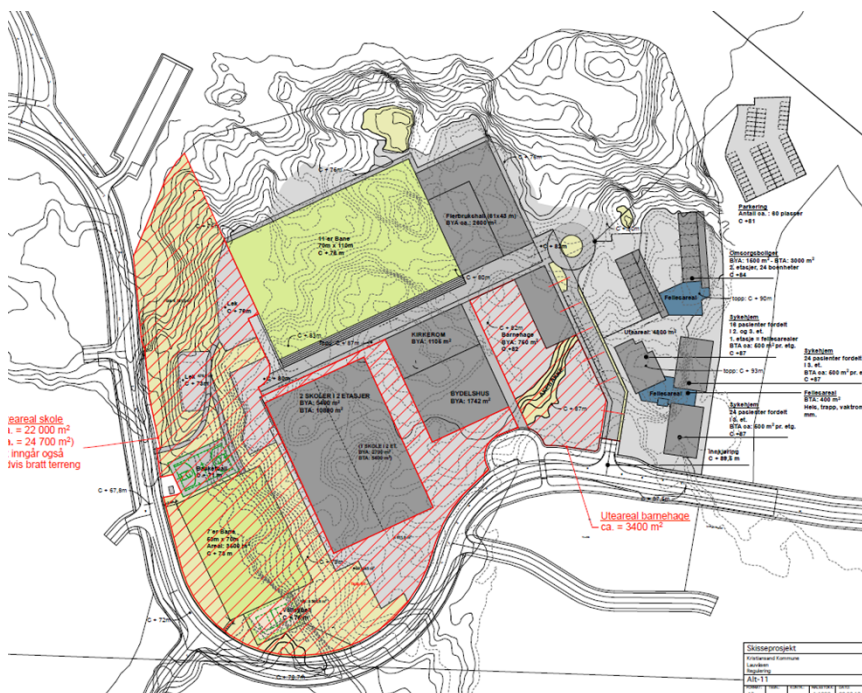
- Ungdomsskole for 385 elever (vedtak bystyret) (ligger i økonomiplanen)
- Idrettshall – 24 x 45 m (vedtak bystyret) (ligger i økonomiplanen)
- 11'er-bane (Strategidokument for idrett og friluftsliv 2020-2022) (er i behovsutredningsfase)
- Barnehage – 100 plasser (Barnehagebehovsplan 2022-2031)

TILBAKEMELDING OG FØRINGER FOR PLANARBEIDET

Hovedgrep

For noen år siden ble det jobbet med innplassering av skole, barnehage, sykehjem, kirkerom, bydelshus og 11'er-bane mm. på felt O1. Dette arbeidet ble avsluttet 13.06.2013 pga uavklarte forhold vedr skolesituasjonen. Under vises en foreløpig skisse for innledende planarbeid den gang, datert 08.03.2012.

Et foreløpig grovt estimert bruksareal på de funksjonene som nå skal innpasses er samlet på 9000 m² (skole 5000, idrettshall 2500, barnehage 1500). 11'er-banen er på 8800 m² inkl. sikkerhetssoner. I tillegg kommer arealer til uteopphold, internveier, parkering mm.



Tema

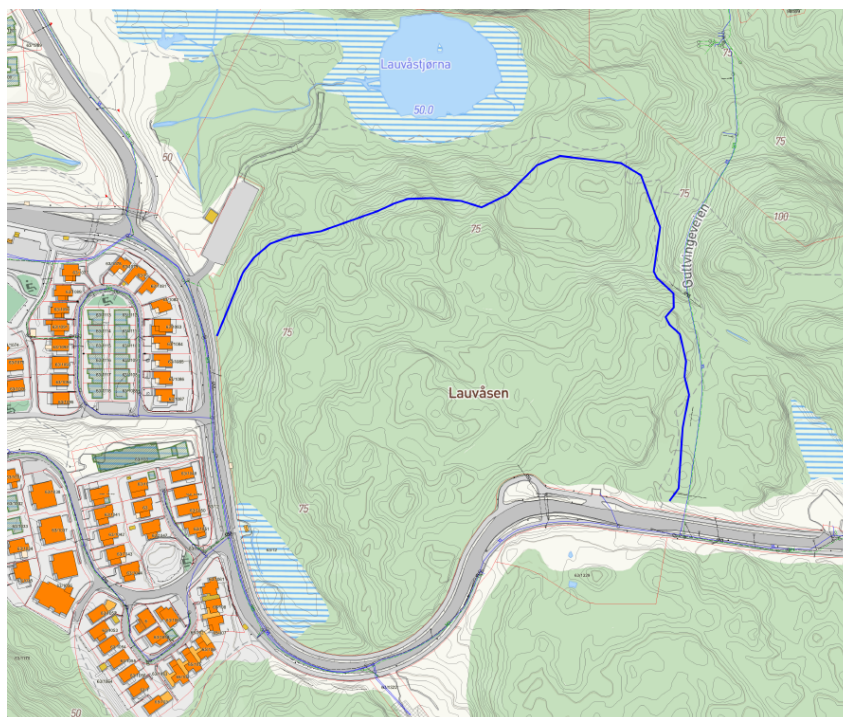
Felt O1 er en ubebyggt naturtomt, stedvis er det bratt terreng. Terrengbearbeiding og innpassing av bygninger, bane, uteoppholdsarealer, internveier er sentralt i arbeidet.

- Adkomstforhold: Plassering av barnehage ved adkomst pga foreldrekjøring? Skolebuss – rutebuss som går videre eller snur?
- Høydeforskjeller: Utnytte høydeforskjeller med trapping av terreng og underetasjer. Kan idrettshall legges under bane?
- Undersøkelse av biologisk mangfold og eventuelle forekomst av myr kan være premissgivende.

Planområdet

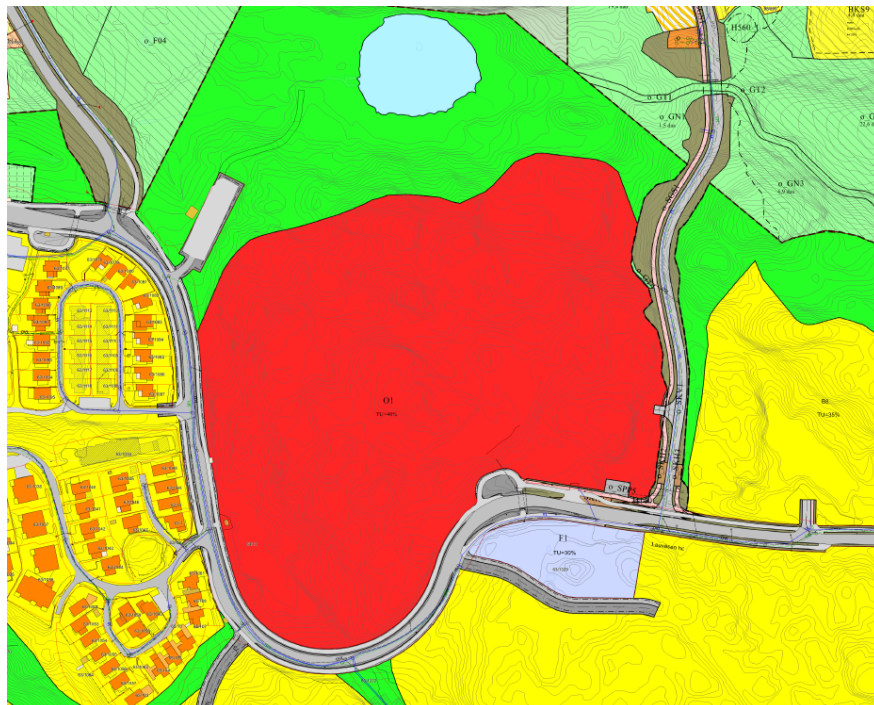


Blå strek på kartutsnittet under viser avgrensning av felt O1 som tilsvarer planområdet.



Gjeldende reguleringsplan er LAUVÅSEN, Endr. reg.plan, 31.05.2006 (Plan-ID 804).

Planområdet er felt O1 som kan bebygges med «skoler, barnehager, grendehus, kirke/forsamlingshus, offentlig tilbud innenfor helse- og sosialsektor, og evt. annen offentlig virksomhet som kommunen bestemmer. Tillatt tomteutnyttelse skal ikke overstige % TU = 40 %».



Arealet av O1 er 75 770 m² - en utnyttelse på 40% gir et utbyggingspotensiale på 30 300 m².

I opprinnelig plan var adkomsten fra *Lauvåsen hovedvei*. Med en planendring som kom i 2022 er adkomsten til området endret. Den er nå fra øst, fra *Gullvingeveien*, som er adkomstvei til boligutbygging ved Hamrevann.

Grønnstruktur og lekeplasser

Ikke aktuelt – planen inneholder ikke boliger.

Kommunaltekniske anlegg

Området er ubebygget, og det er ingen kommunaltekniske anlegg i området.

Det gikk tidligere et høyspent luftstrek gjennom søndre del av O1, men dette er nå flyttet.

Avfallsløsning avklares i prosessen.

Overvannshåndtering/ blågrønne løsninger

Overvann skal håndteres lokalt, jf. kommunens overvannsveileder.

Bebyggelse og utearealer skal utformes med blågrønne løsninger som bidrar til fordrøyning av overflatevann.

Det må utarbeides overvannsrapport.

**Vannmiljø/
vannforekomst**

Vannforskriften § 12 kommer ikke til anvendelse.

**Mulige/sannsynlige
rekkefølgekrav**

Ikke aktuelt.

Byggesak

Felles behandling av plan- og byggesak etter plan- og bygningsloven § 12-15 vurderes.

Skole og barnehage

Ungdomsskole og barnehage skal innpasses i området.

**Kunnskaps-
grunnlag**

Det er ikke påpekt særskilte forhold som berører planområdet. Det vil bli utført undersøkelse av biologisk mangfold mm.

Kart

Nyeste grunnkart for området må brukes.

Eiendomsforhold

Arealet eies av Randesund Tomteutvikling AS.

Veinavn

Eksisterende veinavn dekker planområdet.

**Boligprogram og
utbyggingsavtale**

Ikke aktuelt.

Illustrasjoner

Illustrasjoner skal vise innpassing av bygningsvolumer, baner, internveier og overgang til tilstøtende områder. Terrengingrep og terrengtilpasning skal vises.

3D-modell

Det lages 3D-modell.

**Særskilte
utredninger**

- Biologisk mangfold (med kartlegging av myr)
- Arkeologi
- Mobilitetsplan
- Overvann
- Støy (fra Lauvåsen Hovedvei)

**Konsekvens-
utredning og
planprogram**

Planen utløser ikke krav om konsekvensutredning.

Den omfattes ikke av KU-forskriftens kap. 2 (planer som alltid skal utredes) og vedlegg I pkt. 24: foreslått tiltak er under 15 000 m² BRA. Tiltaket omfattes heller ikke av kap. 3 (planer som skal vurderes) og kriteriene i §10, pkt. a og b: planen er ikke i konflikt med verneområder etter naturmangfoldsloven

eller utvalgte naturtyper eller truede arter, verdifulle landskap, kulturmiljøer mm.

Samarbeid og medvirkning

Internt: Aktuelle fagetater (oppvekst, idrett) vil være aktive i planprosessen, samt prosjektstaben som har ansvar for bygging av skole/idrettshall.

Eksternt:

- Barn og unges representant konsulteres tidlig i prosessen.
- I tillegg til ordinær varsling av oppstart vil FAU ved skolene, velforeninger og idrettslag bli invitert til et åpent informasjonsmøte.

Fagkyndighet

Kommunens vurdering av om kravet til fagkyndighet i plan- og bygningsloven § 12-3 fjerde ledd anses som oppfylt.

Fremdrift

Foreløpig framdriftsplan:

- 2023:
 - o Innledende avklaringer
 - o Eksterne rapporter foreligger før sommerferien.
 - o Utarbeiding planforslag ila høsten
 - o Høringsvedtak før jul
- 2024:
 - o Høring og vedtak før sommer 2024

Prosjektstab ønsker byggestart 01.01.25, mtp at skolen tas i bruk høst 2026.

Etter valgt entreprisform avholdes internt møte for avklaring av fremdrift, ansvar, arbeidsoppgaver (interne/eksterne).

Konklusjon

Kommunen anbefaler oppstart av planarbeid. Kommunen samtykker til å gjennomføre varsling og kunngjøring av planoppstart, jf. pbl § 12-8, 3. ledd.

Åsmund Åmdal, 03.03.2023

Referent

Denne tilbakemeldingen fra kommunen bygger på de opplysninger og planfaglige forhold som forelå på det tidspunkt oppstartsmøtet ble avholdt. Planfaglige tema og prioriterte utredningsbehov for planarbeidet er angitt så langt dette har vært mulig på grunnlag av tilgjengelige opplysninger gitt i planinitiativet og etter interne kommunale avklaringer. Verken oppstartsmøtet eller referatet gir rettigheter i den senere saksbehandlingen.

VEDLEGG

OVERORDNA PLAN OG STYRINGSVERKTØY

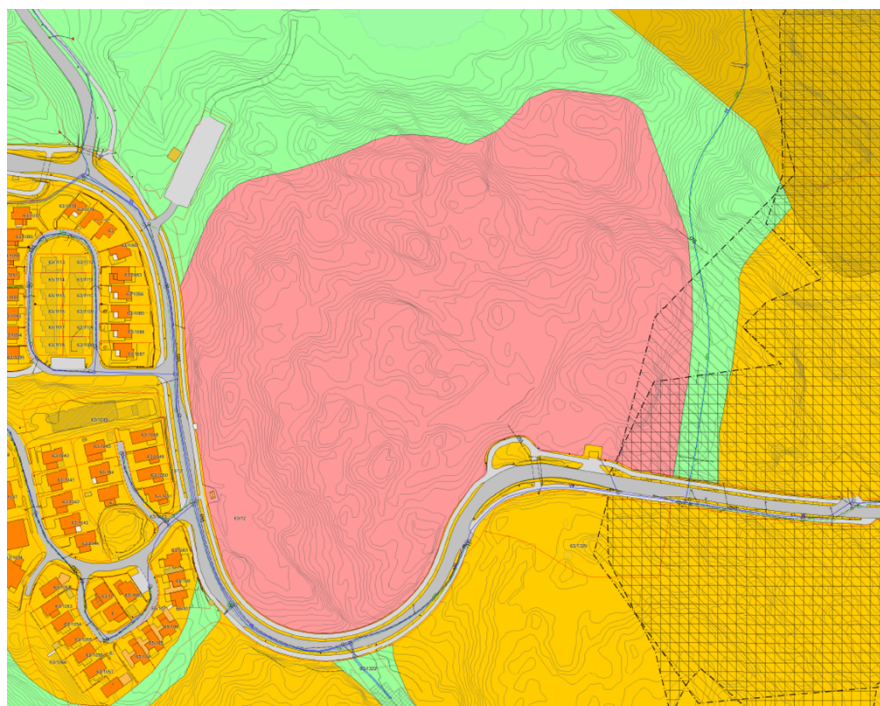
Kommuneplanens arealdel 2011 – 2022

Forslaget er i samsvar med kommuneplanens arealdel.

Formål er offentlig eller privat tjenesteyting

Temakart viser at mindre arealer i øst på O1 berøres (men berøres her primært av Gullvingeveien og Hamrevannutbygginga):

- Båndlegging: verna vassdrag
- Sikringszone: drikkevannskilde

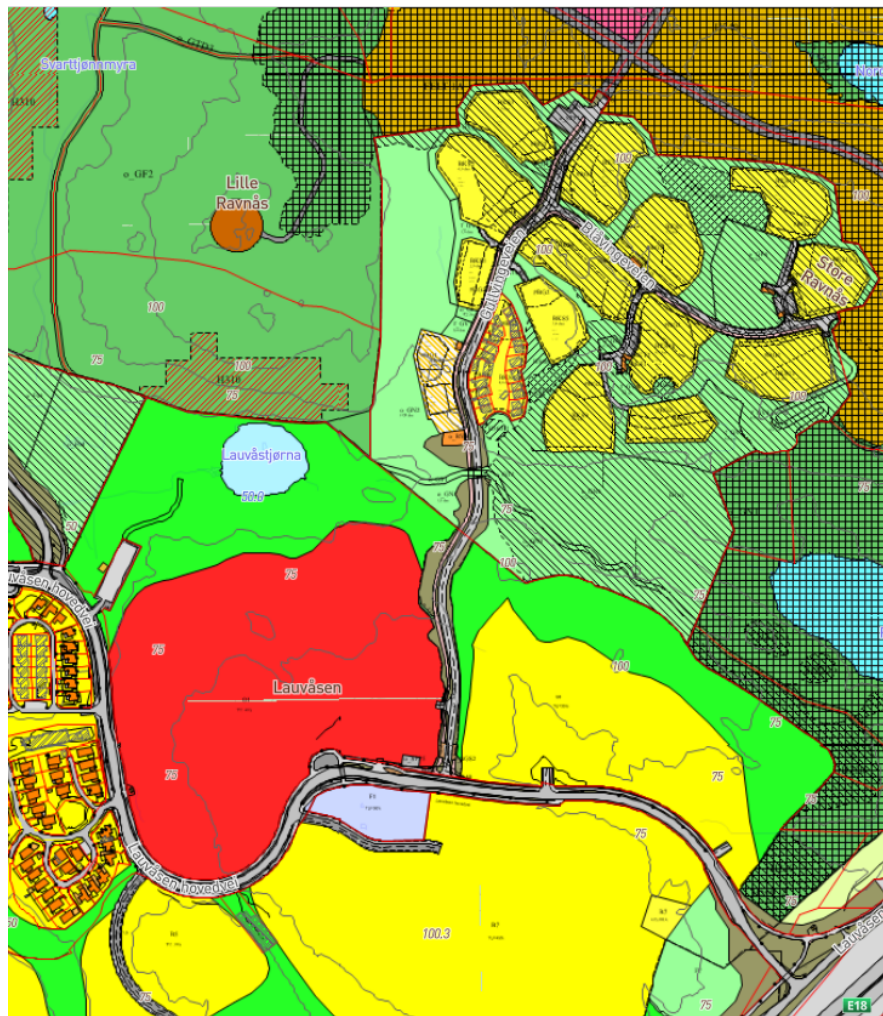


Reguleringsplan

Omtalt tidligere.

Annet planarbeid mm i området

1. Pågående utbygging av Hamrevannsområdet nord for Lauvåsen.
2. Planarbeid for videre utbygging av Hamrevannsområdet nord for der det bygges i dag er igangsatt (i samsvar med vedtatt kommunedelplan).
3. Planarbeid på felt B7, Lauvåsen sør og øst for felt O1 igangsatt. Det vil i den forbindelse bli vurdert om butikkfeltet F1 i B7 skal flyttes over til felt B8.



Kommunale føringer

Samferdselsanlegg skal planlegges i henhold til kommunens veinormal.

VA-anlegg skal planlegges i henhold til kommunens VA-norm, herunder kommunens overvannsveileder.

Renovasjonsløsning skal planlegges i henhold til kommunens avfallstekniske norm.

Det vil bli stilt krav om godkjente tekniske planer (vei, vann, avløp) samt utomhusplan (grønnstruktur).

Aktuelle politiske vedtak

Bystyrets vedtak bystyret 26.10.22:

1. Det bygges barneskole på Brattbakken for inntil 600 elever fra Hånes.
2. Ungdomstrinnet på Hånes og Tveit samlokaliseres i ny felles ungdomsskole for 385 elever med idrettshall på Lauvåsentomta.
3. Nytt bydelshus samlokaliseres med barnetrinnet på Brattbakken
4. Ungdomstrinnet realiseres først og Vigvoll skole benyttes som midlertidige løsninger når barneskolen og bydelshuset bygges.
5. Tidspunkt for gjennomføring vurderes i forbindelse med rullering av økonomiplanen.
6. Ve skole fortsetter som 1-7 skole.
(Enst.)
7. Innen flytting av ungdomstrinnet fra Ve til Lauvåsen skal det settes av midler til opprustning av bygningsmassen og uteområdene på Ve skole.
(36/35)

Aktuelle lover

Plan- og bygningsloven

Naturmangfoldloven (§8-§12)

GENERELL INFORMASJON

Oppstartsmelding

Kommunens mal for avisannonse, adresseliste og brev til grunneiere, naboer, offentlige etater og andre berørte interesser skal benyttes.

Planinitiativ og referat fra oppstartsmøte skal legges ved oppstartsvarselet.

Oppstartsvarsel sendes til
post.byutvikling@kristiansand.kommune.no

Hører ikke tiltakshaver fra fylkeskommunen innen fristen angitt i melding om oppstart, vil det ikke komme ytterligere innspill fra fylkeskommunen. Fylkeskommunen kan likevel komme med faglige råd og innsigelser ved offentlig ettersyn.

Planmateriale

Komplett planmateriale skal være i henhold til plan- og bygningsloven § 12-1 og kart- og planforskriften §§ 9 og 10 samt plan og byggs krav til detaljreguleringsplaner, se internett: www.kristiansand.kommune.no – Bolig, kart og eiendom – Plan og bygg – Reguleringsplan – [Skal du utarbeide en detaljregulering](#) eller kortadressen kristiansand.kommune.no/detaljregulering

Plangebyr

Planen utarbeides av Kristiansand kommune v/plan og bygg. Gebyr er ikke aktuelt.