

PLAN ID 4204_201412 – TANGVALL SENTRUM NORD – PLANINITIATIV
ENDRING AV DETALJREGULERINGSPLAN

GNR/BNR 472/18, 235, 236, 23, 238, 241, SENTRUMSVEIEN OG GML
HØYSKOLEVEI TANGVALL



Illustrasjon av forslaget sett fra nordvest

Dato: 16.05.2025

Innledning

Planinitiativet utarbeides på vegne av Søgne Eiendom AS, hjemmelshaver til store deler av planområdet. Planinitiativet gjør rede for hva forslagsstiller ønsker å bygge, og hvilke rammer og forutsetninger som tenkes lagt til grunn for det videre planarbeidet.



Illustrasjon av planområdet

Formålet med planen

Formålet med planen er å i hovedsak endre høydebestemmelser, byggegrenser og utnyttelsesgrad for bebyggelse innen felt BFK2 i planen. Hensikten med dette er å kunne utforme bygningsmassen med en noe annen struktur, oppdeling og avtrapping enn i gjeldende plan. I tillegg ønskes planens utnyttelsesgrad endret slik at det er mulig å innpasse to fulle etasjer med handelsareal i nedre del av bygningsmassen. Dette sikres ved at planens maksimale BRA økes, samt at det fastsettes en gesimshøyde på handelsdelen av bygningsmassen som i større grad korresponderer med etasjetallet.

Det vil i tillegg til dette bli foretatt mindre justeringer i bestemmelsene.

Bakgrunnen for planendringen er Statsforvalterens vedtak av 29.04.2025 om å oppheve dispensasjon og vedtak om rammetillatelse gitt i sak BYGG-24/00626 i juni 2024. For å bringe plangrunnlaget i samsvar med det tiltaket som ønskes oppført er det derfor igangsatt planendring av gjeldende plan. Planinitiativet gjør rede for hva endringene i hovedsak består i og viser i stor grad til prosjektet som lå til grunn for rammetillatelsen i nevnte byggesak.

Planområdets avgrensning og virkninger utenfor planområdet



Planområdet

Planområdet omfatter gnr/bnr 472/18, 235, 236, 23, 238, 241 på Tangvall i Søgne. I tillegg omfattes innfartsparkering o_P2 av planområdet.

Planens influensområde omfatter reguleringsplanene Rådhusveien 36 og 38, Tangvall Skolesenter og kommunedelplan for Tangvall. Det vil i plandokumentene bli redegjort for konsekvensene av planendringen for omgivelsene rundt planområdet.



Gjeldende reguleringsplaner i området –

Planområdet utgjør en viktig del av sentrumsutviklingen på Tangvall. Planen som foreslås endret er utarbeidet på bakgrunn av kommunedelplanen for Tangvall, og har til hensikt å tilrettelegge for sentrumsutvikling med handel og boliger i sentrumsområdet. Sentrumsområdet er i en transformasjonsprosess, og det er i denne sammenhengen at det har vist seg å være et behov for en mindre justering av foreliggende plan for Tangvall sentrum nord. Planendringen bygger på omsøkt tiltak i sak BYGG-24/00626. Da tillatelsen ble opphevet av Statsforvalteren er det derfor behov for å gjøre endringer i planen slik at det kan fattes et vedtak om tillatelse til tiltak som er i samsvar med plangrunnlaget for området.

Planlagt bebyggelse

Ny bebyggelse på felt BFK2 er utformet i hovedsak innenfor de byggegrenser som er vist i planen, men avviker ved at bygningsmassen er foreslått delt opp i to eller tre bygningsvolum, og at den kraftige nedtrappingen mot øst er redusert. Dette innebærer at samlet bygningshøyde ikke øker utover maksimal byggehøyde i planen, men at bygningsmassen blir noe høyere mot øst. Prinsipp for dette er vist på snitt.

Arealbruksformålet er i samsvar med gjeldende plan. De to nederste etasjene som utgjør basen for bygget, er et rent handelssenter. Blokkene beliggende oppå dette er rene leilighetsbygg.

Planendringen bryter etter vår oppfatning ikke med intensjonene bak bestemmelsene i gjeldende om høyder og volum. Den ønskede endringen vurderes å være justering av detaljplanen til et konkret prosjektet som ikke bryter med hovedlinjene i planen eller overordnede retningslinjer for arealpolitikken.

Høydebegrensningene i detaljplanen er satt ut fra et konkret skisseforslag utarbeidet ifbm detaljreguleringsplanen. Dette forslaget viser ganske detaljert en nedtrapping av bygningene mot øst fra c+40,6 til c+28,0. Omsøkt tiltak avviker fra dette som vist på nedenstående illustrasjon. Det er vår oppfatning at dette forslaget gir en bedre arkitektonisk utforming, samt at maksimalhøyden fortsatt overholdes. At bygningsmassen fremstår noe mer oppdelt fremfor en stor massiv blokk gir også en betydelig bedre arkitektonisk utforming av anlegget. Denne utformingen gjør også at tiltaket fremstår mer i samsvar med Tangvall Arena 1 og 2. Nedtrappingen i gjeldende plan fremstår som arkitektonisk svakt begrunnet, og gir et uheldig arkitekturuttrykk. Endringen innebærer en utforming som i langt større grad kan etablere gode urbane kvaliteter og en god bebyggelsesstruktur i området.

Næringsdelen har ikke regulert gesimshøyde, og man må derfor forholde seg til §29-4 i PBL om maksimalt 8 m gesimshøyde. Det er imidlertid ønskelig å fortsette utviklingen av Tangvall som handelsområde gjennom å også i denne tiltaket etablere to fulle handelsetasjer som base for boligbyggene. Det er derfor ønskelig å øke gesimshøyden slik at etasjene får noe større høyde og kan korrespondere med 2. etasje i Tangvall Arena 1 og 2. Etablering av to fulle etasjer og full utbygging av boligblokkene vil føre til at maksimalt bruksareal overskrider 9300 m² og dette ønskes derfor øket til 12000 m² BRA. En slik økning vil gi en svært god fleksibilitet i forhold til å utvikle handelssenteret og samtidig gjøre at man unngår å måtte dispensere fra målereglenes bestemmelser og «fiktive plan» for hver 4,9 m.

Det er ikke hensiktsmessig å etablere kun ett nivå med næring på en så sentral tomt. Med tanke på Tangvall sin rolle som bydelssenter vil en mest mulig effektiv arealutnyttelse være en klar fordel for ikke bare tiltaket men for hele sentrumsområdet. Å utvikle de omsøkte næringsarealene i sammenheng med handelsarealene i Tangvall Arena 1 og 2 vil i sum styrke Tangvall som handels- og bydelssenter, og være en klar fordel med tanke på å kunne samle nærings- og handelsvirksomhet sentralt rundt kollektivknutepunkt og allerede etablerte parkeringsarealer under bakken.

Tangvall Arena 3 vil i større grad enn Tangvall Arena 1-2 basere seg på storhandelskonsepter som i dag ikke finnes i Søgne eller som vil relokalisere sin virksomhet i Søgne. Dette vil sikre at handelen forblir i Søgne og at transportbehovet ut av lokalsamfunnet reduseres. Det er tiltakshavers oppfatning at de handelsarealer som etableres i Tangvall Arena 3 er lokaler som i dag ikke finnes tilgjengelig innen eksisterende bygningsmasse på Tangvall, og at utvidelsen av handelsarealet muliggjør helt nye etableringer som ellers ikke ville funnet sted innenfor dagens tilgjengelige lokaler. Det er derfor svært sannsynlig at denne etableringen i stor grad vil øke den samlede handelen, og at dette i svært liten eller ingen grad vil ha negative konsekvenser for eksisterende forretninger på Tangvall.

Det vil i første byggetrinn av Tangvall Arena bli etablert en parkeringskjeller som forbindes med eksisterende parkeringskjeller under Tangvall Arena 1-2 slik at infrastrukturen på bakkeplan for både naboer, beboere, handlende, skoleelever og kollektivreisende blir effektiv og sikker.

Ut fra foreløpige tegninger er antall planlagte parkeringsplasser for byggetrinn III beregnet til 226 plasser. Kravet til parkeringsdekning er 1,1 p-plass pr leilighet, samt 1 p-plass pr 50 m² næringsareal. Det er

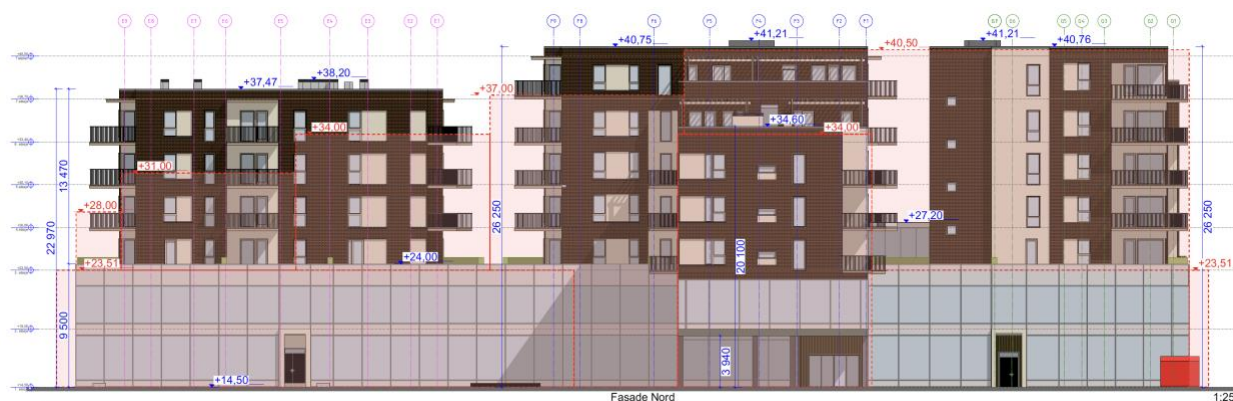
tilgjengelig 238 p-plasser under bakken og på terreng. Parkeringsdekningen er blant de forhold som ønskes drøftet videre i planprosessen.

For å få til en god flyt i forretningsarealene i prosjektet er det ønskelig å etablere en innebygget gangbro i 2. etasje, med utvendig gangbane i 3. etg, mellom Tangvall Arena 1 og Tangvall Arena 3. Da dette er i strid med regulert arealbruksformål o_F3-4 og o_V1 vil dette også bli foreslått endret i forbindelse med planarbeidet. Bygningsmassen som etableres på Tangvall inneholder boliger, handelsarealer og arbeidslokaler som i sum bidrar til en kraftig styrking av bydelssenteret. Ved å regulere en innebygget gangbro som foreslått, vil forretningssenteret få en vesentlig bedre sirkulasjon og intern logistikk, tilgjengeligheten vil forbedres og orienteringsmulighetene i senteret vil bli svært gode. En felles utbygging av feltene Tangvall Arena 1-4 er samlet sett en fordel for bydelssenteret, og dette har også gitt mulighet for å utvikle et samlet handelssenter i en helt annen grad enn en trinnvis utvikling hadde muliggjort. Omsøkt gangbro er en sentral del av denne helhetstenkningen om handelssenteret og således en viktig brikke for å få til et godt og velfungerende handelssenter.

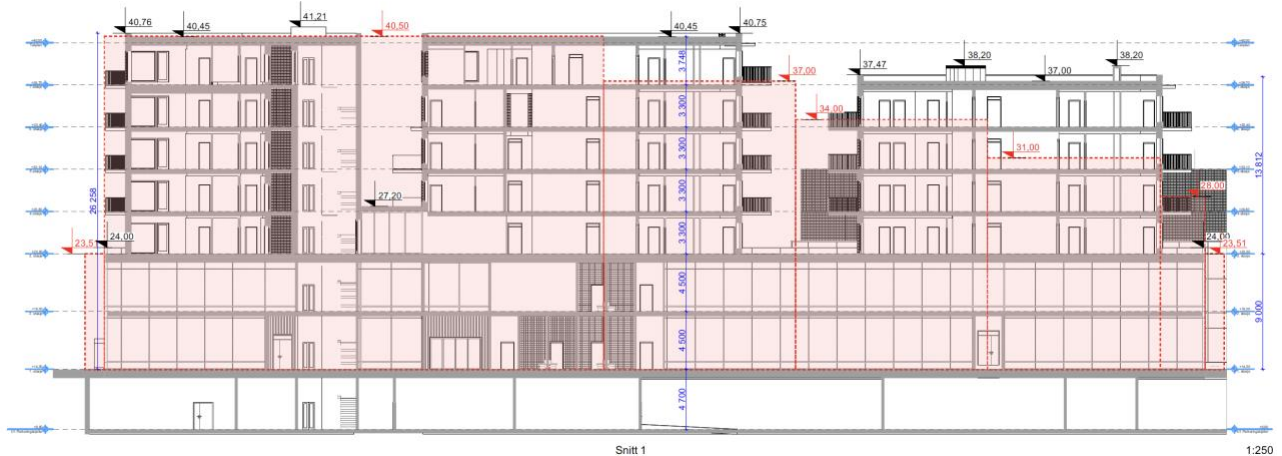
Utbyggingsvolum og byggehøyder

Den samlede utnyttelsen i planområdet foreslås øket fra 9300 m² til 12000 m² BRA. Møt øst ønskes maksimal gesimshøyde for boligdelen satt til c+38,0 mot gjeldende plan c+31,0

Handelssenterdelen har ikke påført høydeangivelse, og denne ønskes satt i planen til c+24,0. Maksimal høyde i planen beholdes som i dag på c+40,5



Fasadeoppriss med inntegnede høyder



Snitt som viser høyder og forholdet til gjeldende plan i BFK2

Funksjonalitet, område- og miljømessig kvalitet



Illustrasjon av planlagt bebyggelse

Plassering av bebyggelse og kotehøyder er vurdert ut fra at bebyggelsen i området skal oppfylle overordnede målsettinger om arealeffektiv utnyttelse av sentrumsområder. Gjeldende plan viser en kraftig nedtrapping av bebyggelsen i BFK2 mot øst. Denne utformingen fremstår som uheldig rent arkitektonisk, og gir bygningsmassen et skjematisk og lite bymessig preg. Sol- og skyggestudier viser at denne utformingen i

liten grad bidrar til forbedrede solforhold for bebyggelsen og uteområdene rundt, og det er dermed ønskelig å utforme bygningsmassen i større grad som boligblokker med en jevn høyde.

Forslagsstiller er av den oppfatning at den viste utformingen i langt større grad bidrar til opplevelsen av gode byrom og en harmonisk bybebyggelse i Tangvall sentrum.

Planendringen endrer ikke på de overordnede intensjoner med gjeldende plan – utvikling av et variert og spennende bolig- og handelsområde, men gir rom for en bedre utforming og en mer hensiktsmessig arealbruk spesielt i handelsarealene.



Illustrasjon av den delen av bygget i BFK2 som endres ift gjeldende plan

I tillegg til endring av utnyttelse og høyder ønskes det regulert inn en gangbro over til bebyggelsen i Tangvall Arena 2. Denne vil sikre en god og sikker forbindelse for gående og gi en god intern logistikk i anlegget. Det foreslås også å fjerne bestemmelsene som krever tilbaketrekking av deler av fasaden på gateplan, da denne gir et uønsket arkitektonisk uttrykk uten å gi tilbake særlige kvaliteter på gateplan.

Videre foretas det enkelte justeringer i bestemmelsene mtp støy slik at det i større grad kan utformes mindre leiligheter uten at disse har krav om å være gjennomgående.

Landskap, omgivelser og veistruktur

Trafikk - kollektivtrafikk

Planendringen vil i liten grad endre trafikkbildet i forhold til gjeldende plan. Det vil som en del av arbeidet med planendringen bli utarbeidet en ny mobilitetsplan som vil kunne få påvirkning på krav til parkeringsdekning. Det overordnede trafikkbildet vil ikke bli foreslått endret, men det kan være aktuelt å eventuelt flytte på noen av de felles utearealene dersom dette synes hensiktsmessig.

Teknisk infrastruktur

Behovet for VA-anlegg og andre tekniske krav er avklart i gjeldende plan, og vil i liten grad berøres av planendringen.

Kulturminner

Det er ikke registrert kulturminne på tomten.

Biologisk mangfold og fremmede arter

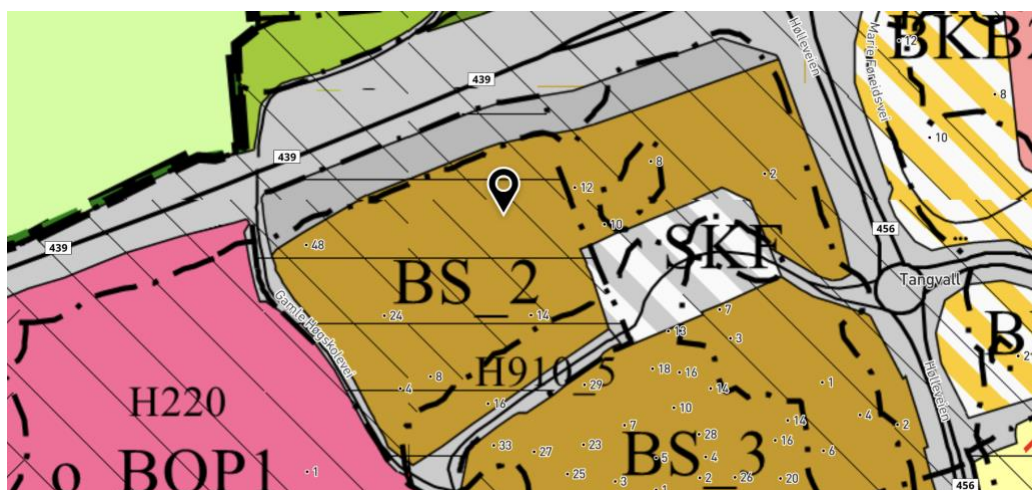
Planområdet er allerede forberedt for grunn- og byggearbeid og berører derfor ikke direkte natur- og friluftsressurser. Tomten er i seg selv ingen spesiell ressurs i så måte. Det vurderes fra tiltakshavers side at tiltaket ikke har negative konsekvenser for natur- og miljøressurser i området.

Flom- og skredfare

Grunnforhold og stabilitet er vurdert i gjeldende plan og byggesak og planarbeidet har ikke endrede konsekvenser for dette.

Forholdet til kommuneplanen og andre planer

Planforslaget er i samsvar med kommuneplanen for området, der arealet er avsatt til bebyggelse og anlegg, sentrumsformål. Planforslaget innebærer relativt små endringer, og vil i liten grad berøre andre planer.



Utsnitt av kommuneplanen

Vesentlige samfunnsinteresser berørt av planarbeidet

Planendringen vil kunne påvirke beboere i området i noen grad ved at de får en noe annen bygningsmasse i nærheten enn det som opprinnelig ble forespeilet. Det er gjort studier av sol- og skyggeforholdene i området som viser at det i svært liten grad vil ha negative konsekvenser for omkringliggende bebyggelse å endre formen på bygningsmassen. Økning av areal for handelssenteret vil ha en positiv effekt på Tangvall som bydelssentrum, og bidra til at handel og aktivitet i området øker. Det er gjort undersøkelser i regi av

handelsstanden på Tangvall som viser at økning i handelsarealet totalt sett har hatt en svært positiv virkning på handelen på Tangvall. Etablering av handelssenteret Tangvall Arena har bidratt til at mye av handelen som tidligere er foretatt andre steder nå kan foretas i nærmiljøet med de positive konsekvenser dette har for reduksjon av transportarbeidet i kommunen. Det er heller ikke påvist at senteretableringene har hatt negativ effekt på øvrige næringsdrivende i «gamle» Tangvall.

Konsekvensene av arealøkningen er at samlet handelsareal på Tangvall øker. I Tangvall Arena 1 og 2 er det etablert 14 butikker i Tangvall Arena 1 og 12 butikker i Tangvall Arena 2. Et fåtall av disse har vært etablert på Tangvall tidligere, og er således en økning i samlet handelstilbud i Søgne. Flere av butikkene er landsdekkende kjeder som nyetablerer seg i Søgne og er et supplement til eksisterende butikker. Disse er i liten grad konkurrerende virksomheter, og bidrar til økt handel og virksomhet på Tangvall. Nyetableringene i Tangvall Arena har så langt ikke ført til nedleggelse av eksisterende forretninger.



Tangvall Arena 3 tv og Tangvall Arena 4 th

Grunneiere i området

Tiltakshaver vil ha hjemmel til størsteparten av eiendommene som inngår i planforslaget. Det vil bli opprettet dialog med naboer, og det vil bli avholdt medvirkningsmøter med aktuelle berørte parter før planen legges ut på høring.

Risiko og sårbarhet

Det vil bli vurdert gjennomført en oppdatert risiko- og sårbarhetsanalyse som en del av planarbeidet. Det er allerede utført grunnundersøkelser som viser at området ikke har grunnforhold som utgjør fare for skred, ras eller andre usikkerheter i grunnen.

Avklaring rundt kommunale ledninger og overvannshåndteringer vil inngå som en del av planarbeidet, men siden det allerede pågår arbeid i samsvar med gjeldende plan antas det å ikke bli vesentlige endringer i vedtatte tekniske planer.



Illustrasjon sett fra skoletomta

Varsel om oppstart

Planarbeidet vil etter gjennomført oppstartsmøte bli varslet og bekjentgjort iht Plan- og bygningslovens bestemmelser. Adresseliste utarbeides i samarbeid med kommunen.

Medvirkning

Planen har innflytelse på flere naboeiendommer, og det er forslagsstillers intensjon at samtlige naboer skal få anledning til å uttale seg og medvirke til at planen ivaretar deres interesser på en god måte. Det vurderes hvorvidt det skal avholdes møter med naboer, samt at det som en del av oppstartsvarselet gis adgang til å komme med ytterligere innspill til prosessen. Det vil bli avholdt dialog- og arbeidsmøter med Kristiansand kommune underveis i prosessen for å sikre at det materialet som leveres inn har den nødvendige kvaliteten. Det innhentes fagkyndige konsulenter på de ulike fagområder som skal utredes i planen og dette vil sikre et godt samarbeid med de offentlige fagmyndighetene i saken.

Opparbeidelse av infrastruktur

Det vil bli utarbeidet overordnet teknisk plan som en del av planen som viser VA-anlegg. Dette etableres i samsvar med kommunens krav for denne typen anlegg.

Utredningsbehov

Utredningstema	Utfordringer	Eksisterende planer og analyser	Nye analyser
Samferdsel, trafikk,	Atkomst og parkering	Gjeldende reguleringsplaner	Mobilitetsplan
Støy	Hvordan vil støy fra omkringliggende veg påvirke tiltaket	Kommuneplanens støykart	Revidere støyrapport ift at alle byggetrinn bygges ut fortløpende
Luftkvalitet	Hvordan påvirker trafikkstøv luftkvaliteten i planområdet?	Registreringer av luftkvalitet i KP	Referere til gjeldende kommunale registreringer
Overvann/VA	Utrede eventuelle oppgraderingsbehov vedr VA	Teknisk plan for byggesaken	Teknisk plan videreføres
Barn og unges interesser	Hvordan påvirker planen barn- og unges interesser Har planen konsekvenser for skoleveg, barnetråkk eller annen ferdsel av barn og unge i området	Kommuneplan og regionalplan.	Beskrives i planbeskrivelsen.
Klima – og miljøforhold	Klimagassregnskap		Klimapåvirkning beskrives i plandokumentene

Konsekvensutredning

For vurdering av spørsmålet om konsekvensutredning gjelder: *Forskrift om konsekvensutredninger* med ikrafttredelse 01.07.2017. Behov for konsekvensutredning er vurdert i henhold til kapittel 2 og 3, samt vedlegg I og II. §6 lister opp planer som utløser krav om konsekvensutredning, og det vises til detaljert oversikt i vedleggene I og II. Videre skal det etter §8 vurderes om tiltaket har eller kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn.

Videre heter det:

"§ 9. Opplysninger som skal legges frem av forslagsstiller som grunnlag for ansvarlig myndighets vurdering etter § 11 eller § 12

For planer etter plan- og bygningsloven skal opplysninger etter denne paragrafen foreligge før oppstartsmøte, jf. plan- og bygningsloven § 12-8. For tiltak etter andre lover skal opplysningene foreligge senest ved søknad om tillatelse. Forslagsstiller skal også selv gjøre en foreløpig vurdering av om planen eller tiltaket kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn etter § 10. Basert på kjent kunnskap skal det gis en kortfattet beskrivelse av:

- a) planen eller tiltaket, tiltakets fysiske egenskaper og lokalisering og eventuelle rivningsarbeider*
- b) miljøverdier som antas å bli vesentlig berørt og som krever særskilte hensyn*
- c) planens eller tiltakets forventede vesentlige virkninger som følge av reststoffer, utslipp og produksjon av avfall*
- d) forventede vesentlige virkninger som kan følge av bruken av naturressurser." (www.lovdata.no)*

Denne planen er i samsvar med overordnede planer og utløser dermed ikke KU. Videre kan ikke forslagsstiller se at miljøverdier berøres i vesentlig grad da planen ikke legger til rette for omdisponering av grøntstruktur til byggeområder. Det skal ikke etableres virksomhet som genererer ekstraordinære utslipp verken under byggeprosessen eller i fremtidig bruk. Naturressurser vil ikke bli nevneverdig påvirket av denne planen.

Planen vil heller ikke kreve KU ut fra vedlegg II til forskriften, og forslagsstiller konkluderer med at planen kan gjennomføres uten konsekvensutredning iht forskriften.

Fremdrift

Oppstartsmøte	15.juni 2025
Oppstartsvarsel	20.juni 2025
Høringsfrist oppstartsvarsel	15.august 2025
Utarbeidelse av planen	august- 2025
Innsendelse 1.gangsbehandling administrativt	1.september 2025

Fremdriften er tentativ og vil måtte justeres i henhold til oppstartsmøtet.

Med vennlig hilsen
LY Arkitekter AS



Svein Erik Bjorvand