



Tangvall sentrum nord.

Plannummer: 201412

Saksnummer plan&build: PLAN-25/01441

Saksnummer p360 online: 2025011545

Møtedato: 03.07.2025

Saksbehandler: Anne Marit Tønnesland

Sidemannskontrollør: Ikke bestemt

Byggesaksbehandler: Terje Axelsen

MØTEDELTAKERE

Forslagsstiller Søgne eiendom AS v/ Tom Arne Aamodt

Konsulent LY arkitekter AS v/ Svein Erik Bjorvand

Fra kommunen Plan og bygg:

Anne Marit Tønnesland, saksbehandler

Eirik Heddeland Martens, planleder

REFERAT SENDES

Møtedeltakere

Samarbeidsgruppas medlemmer og sektorkontakter

By- og stedsutviklings ledergruppe

Planleder

Planforvaltning

Agder fylkeskommune

Avfall Sør

FORSLAGSSTILLERS BESKRIVELSE AV PLANIDÉEN

Planideen

Formålet med planendringen er i hovedsak å 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.

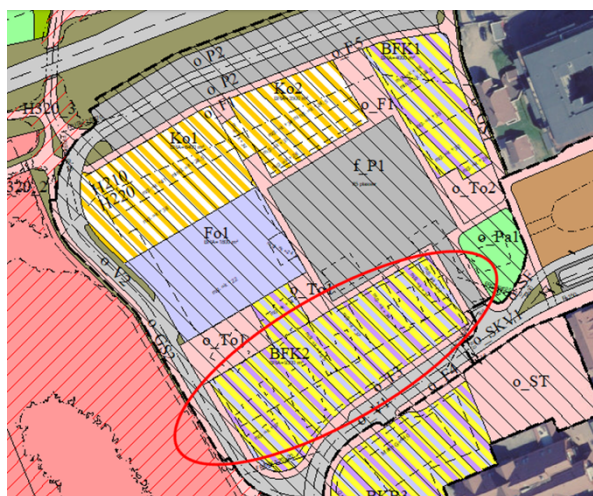


Figure 1 - Plankart. Felt BFK2 er markert med rød ring

TILBAKEMELDING OG FØRINGER FOR PLANARBEIDET

Hovedgrep

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. Møt øst er det ønskelig å øke maksimal gesimshøyde for boligdelen fra c+31,0 til c+38,0. Samlet bygningshøyde økes ikke utover maksimal byggehøyde i planen, men bygningsmassen blir noe høyere mot øst.



Figur 2 – Tegninger som angir nye høyder

De to nederste etasjene som utgjør basen for bygget, er et rent handelssenter. Blokkene som ligger oppå dette er rene leilighetsbygg.

Næringsdelen har ikke regulert gesimshøyde, og man må derfor forholde seg til §29-4 i PBL om maksimalt 8 m gesimshøyde. Det er derfor ønskelig å fastsette gesimshøyden for næringsdelen, slik at etasjene får noe større høyde og kan korresponderer med 2.etasje i Tangvall Arena 1 og 2. Det foreslås å fastsette maskimal gesims for næringsdelen til c+24,5.

Maksimal høyde i planen beholdes som i dag på c+40,5

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.

Det vil bli etablert en parkeringskjeller under Tangvall Arena3, som forbindes med eksisterende parkeringskjeller under Tangvall Arena 1-2.

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. Krav til høyde er minimum 4,5 meter fra høyeste punkt på vegen.

I gjeldende bestemmelser pkt. 3.1 er det sagt at: Område Fo1 nyttes til forretninger. Taket over bebyggelsen skal opparbeides til uteoppholdsareal for boligene innenfor planområdet. Området skal ha direkte atkomst via trapp og heis i bebyggelsen i område Ko1, via gangbro fra bebyggelsen i område BFK2, og eventuelt via åpen trapp fra torget. I endringsforslaget er det fremmet et ønske om bygge et tilbygg

mellom BFK2 og Fo1, som vil være åpent for gjennomgang på dagtid, men stengt på kvelds- og nattestid.

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 om formen på bygningsmassen endres. Sol- og skyggeanalyser må følge endringsforslaget.

Det foreslås også å fjerne bestemmelsene som krever tilbaketrekking av deler av fasaden på gateplan, jf. bestemmelsene pkt 3.9. Plan og bygg mener det er kurant å droppe utkraging, dvs at byggegrensen gjelder for hele fasaden. Det bør være like fasader på begge sider av Sentrumsvegen. Bygg må følge den regulerte byggegrensen.

Det er fra kommunens side ønskelig at antall parkeringsplasser justeres, og blir i tråd med kommuneplanens bestemmelser.

Kommunen ber om at det settes av plass til sykkelparkering i parken (o_PA1) i tilknytning til kollektivterminalen.

Planområdet

Planområdet ligger i sentrum av Tangvall.



Figur 3 - Forslag til planavgrensning

Grønnstruktur, møteplasser og parker

Planendringen medfører ingen nye krav i forhold til opparbeidelse av grøntarealer.

Det er i møte med kommunens uttalt et ønske om å omregulere torv, park og interne fortausarealer i fra offentlige arealer til private fellesarealer. Kommunen anbefaler at det tas en gjennomgang av arealene, med unntak av o_F3 langs sentrumsveien og Gamle Høgskolevei. Dersom arealene skal reguleres privat må det tinglyses rettigheter som sikrer allmennheten både gang- og oppholdsrett.

Kommunaltekniske anlegg

Tekniske planer er godkjent. Det skal utredes eventuelle oppgraderingsbehov.

Mulige/sannsynlige rekkefølgekrav	Plan og bygg kan ikke se at planendringen utløser nye rekkefølgekrav. Rekkefølgekrav i gjeldende reguleringsplan viderføres.
Klimakonsekvenser og klimatilpasning	Det må redegjøres for planens klimakonsekvenser og klimatilpasning. Det skal fastsettes avbøtende og kompenserende tiltak. Det skal velges materialer med lavest mulig klimagassutslipp. Bruk av tre i konstruksjon og fasade skal alltid vurderes.
Byggesak	Det planlegges for felles behandling av plan- og byggesak etter plan- og bygningsloven § 12-15.
Kart	Nyeste grunnkart for området må brukes. Ved innsendelse av planforslag, skal ikke basiskartet være eldre enn 6 måneder.
Eiendomsforhold	Forslagsstiller er eier av arealene, og eiendomsforhold er med dette avklart.
Veinavn	Eksisterende veinavn dekker planområdet.
Utbyggings-program og utbyggingsavtale	Det vises til utbyggingsavtale inngått i 2015. Kommunen ber om at det vurderes hvorvidt det er behov for endring/ oppdatering av inngått utbyggingsavtale.
Illustrasjoner	Sol- og skyggeanalyser Illustrasjon av planlagt bebyggelse, sett fra bakkeplan.
3D-modell	Det er ønskelig at det leveres 3D-modell som viser endrings forslaget i følgende to formater: - Komplett 3D-modell (BIM) (kan benyttes til VR-briller og til digital bymodell). - Enkel 3D-modell i IFC-format (andre formater må avklares spesielt) til webapp i ArcGis (benyttes som arbeidsverktøy). Visningsområdet skal omfatte foreslått planområde med tilgrensende bebyggelse.
Utredninger og fagrapporter som	- planens klimakonsekvenser, inkl. klimagassberegning og arealregnskap, jf. kommuneplanen § 3

**skal leveres med
denne planen**

- støy etter T-1442, herunder om støy i anleggsfasen, jf. kommuneplanen § 3
- luftkvalitet etter T-1520, jf. kommuneplanen § 3
- mobilitetsplan, jf. kommuneplanen § 21 og byvekstavtalen. Sykkelparkering må innlemmes i mobilitetsplanen.

**Konsekvens-
utredning og
planprogram**

- Forslagsstiller har vurdert at planen er i samsvar med overordnede planer og dermed ikke utløser 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.

Plan og bygg er enige med forslagsstiller i deres vurdering, og kan ikke se at planendringen utløser krav om konsekvensutredning.

**Samarbeid og
medvirkning**

Det vil bli opprettet dialog med naboer, og det vil bli avholdt medvirkningsmøter med aktuelle berørte parter før planen legges ut på høring. Plan og bygg ønsker å delta på disse møtene.

Ved oppstart av planarbeidet er det utbygger som organiserer og gjennomfører medvirkningsprosessen. Det er likevel viktig at både forslagstiller og saksbehandler deltar aktivt gjennom hele medvirkningsforløpet.

Kristiansand kommune ønsker et tett samarbeid med forslagsstiller, både på skissenivå før hovedgrep fastsettes, og underveis ved utarbeidelse av planmaterialet.

Fagkyndighet

Kommunen vurderer kravet til fagkyndighet i plan- og bygningsloven § 12-3 fjerde ledd for å være oppfylt.

Fremdrift

Forventet tidspunkt for innsending av komplett plan:
1. September 2025

Forventet tidspunkt for offentlig ettersyn:
30 oktober/6. November 2025

Forventet tidspunkt for sluttbehandling: Januar/ februar 2026

Plan- og bygningsloven har behandlingsfrist på 12 uker for private planforslag. Denne kan fravikes ved avtale. Både forslagsstiller og kommunen er tjent med mest mulig forutsigbarhet i saken og ønsker et konstruktivt samarbeid og mener det er hensiktsmessig at planforslaget bearbeides før det legges fram politisk. Partene er innstilt på at det er aktuelt å avtale en annen framdriftsplan enn lovens hovedregel på 12

uker, for at kommunen kan gi en skriftlig tilbakemelding på mottatt planforslag, og forslagsstiller kan revidere planforslaget før politisk behandling.

Konklusjon

Det må inngås avtale om tiltak på kommunal grunn. Gjelder GB 472/187, 249.

Renovasjonsløsning er avklart med Avfall sør.

Plan og bygg mener endringsforslaget gjør at tiltaket fremstår i samsvar med Tangvall Arena 1 og 2, og er positive til endringssøknaden.

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

Anne Marit Tønnesland, dato 03.07.2025

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

Regionalplan for Kristiansands- regionen 2023 – 2050

Kommuneplanens samfunnsdel og overordnet arealstrategi 2020 – 2030

Tre satsingsområder:

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

**Kommuneplanens
arealdel 2024 –
2035, vedtatt
28.02.2024**

Formål: Sentrumsformål

**Kommunedelplan
for Tangvall
sentrum vedtatt
26.05.2016**

Formål: Delområde BS_2, sentrumsformål

**Reguleringsplan for
Tangvall sentrum
nord vedtatt
28.04.2016**

Formål: Bolig/forretning/kontor

**Kommunale
føringer**

Samferdelsanlegg skal planlegges i henhold til kommunens veinormal.

Offentlig grønnstruktur skal planlegges i henhold til kommunens landskapsnorm.

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 landskapsplan (grønnstruktur). Teknisk plan og landskapsplan lages som samla plan når det er nødvendig for å kunne vurdere helheten i planløsningen.

Nasjonale føringer

Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging (2023)

Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet (2024)

Statlige planretningslinjer for klima og energi (2024)

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, 2021)

Byvekstavtale for perioden 2024–2033

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 oppstartsvarelet.

Adresseliste er oversendt.

Forslagsstiller kan benytte digital oppstartsvarsling.

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

Det må betales gebyr for behandling av reguleringssaker i samsvar med enhver tids gjeldende gebyrregulativ når planen legges ut til offentlig ettersyn. Det er også gebyr på saker som fremmes til areal- og miljøutvalget for avklaring etter pbl § 12-8, 1. eller 2. ledd.

Gebyr sendes:

Søgne Eiendom AS
Sentrumsveien 37
4640 SØGNE