



Dato 4. juni 2024
Saksnr.: PLAN-22/02666-23
Saksbehandler Åsmund Åmdal
Godkjent av Eirik Heddeland Martens

Venke Moe

Saksgang

Møtedato

1629 Detaljregulering, Lauvåsen felt O1 - offentlig ettersyn

Forslag til vedtak:

[Areal- og miljøutvalget legger detaljregulering for Lauvåsen felt O1 med plankart sist datert 28.05.2024 og bestemmelser sist datert 28.05.2024, ut til offentlig ettersyn.](#)

Sammendrag

Lauvåsen felt O1 ligger ved krysset Lauvåsen hovedvei og Gullvingeveien som går inn mot Hamrevann.

Planforslaget er utarbeidet av Kristiansand kommune ved plan og bygg. Formålet med reguleringen er å legge til rette for ungdomsskole, idrettshall, idrettsbane og barnehage. Forslaget er en oppfølging av bystyrevedtak 26.10.2022 om skolestruktur i bydel Hånes/Tveit.

Parallelt med planarbeidet har det vært avholdt arkitektkonkurranse som danner grunnlaget for planforslaget.

Planområdet er i sin helhet regulert til byggeformål i dag. Området er ubebygget. Tre forutsetninger er lagt til grunn:

- Klimahensyn – eksisterende myrer bevares
- Naturmangfold – et areal med edellauvskog bevares
- Terrengutfordringer – området er kupert, stedvis med stup, det faller ned mot nord og mot vest.

Dette medfører at ca. en tredjedel av planområdet reguleres til grønnstruktur. Denne arealdisponeringen gir klare føringer for innpassing av funksjonene. Skole, hall og bane er utformet som et kompakt anlegg. Barnehagen ligger for seg selv. Grunnet bevaring av natur så har byggeområdet avsatt til offentlig formål i overordnet reguleringsplan samlet sett en relativt lav utnyttelse, og det er prioritert å avsette større arealer til

grønnstruktur fremfor å utnytte tomta til ytterligere kommunale funksjoner slik opprinnelig reguleringsplan forutsatte.

Det er ingen nære naboer som må hensyntas. 11'er banen har en krevende terrengtilpasning mot nord og ligger her på en høy mur. Det er krevende å innpasse en så stor flate i et kupert terreng. Skole og barnehage vil ligge åpent og solrikt til, og er godt terrengtilpasset. Skolens utearealer er godt tilpasset omkringliggende terreng og natur, og samspiller med tilstøtende landskap på en fin måte. Atkomstløsninger er kompakte og arealeffektive. Overvannshåndteringen er godt løst med bruk av eksisterende myrer og åpne løsninger.

Forslaget er et kompromiss som ivaretar motstridende interesser på en god måte.

Skole, idrettsanlegg, og på sikt barnehage, er funksjoner som vil tilføre bydelen viktige kvaliteter.

Plan- og bygningssjefen anbefaler at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn

Venke Moe
Plan- og bygningssjef
Sign.

Eirik Heddeland Martens
Planleder
Sign.

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:

1. Plankart, sist datert 28.05.2024
2. Bestemmelser, sist datert 28.05.2024
3. Beskrivelse, sist datert 28.05.2024
4. Utomhusplan
- 5a. Anbefaling bygningsmessig plassering mot klimaavtrykk
- 5b. Sulfidundersøkelse
- 5c. Analyse vegtrafikkstøy
- 5d. Vedlegg støyanalyse
- 5e. Overvannsutredning
- 5f. VA-notat
- 5g. Naturmangfold
- 5h. Mobilitetsplan
6. Risiko- og sårbarhetsanalyse
7. Innspill til varsel om oppstart
8. Medvirkning med barn og unge

BAKGRUNN FOR SAKEN

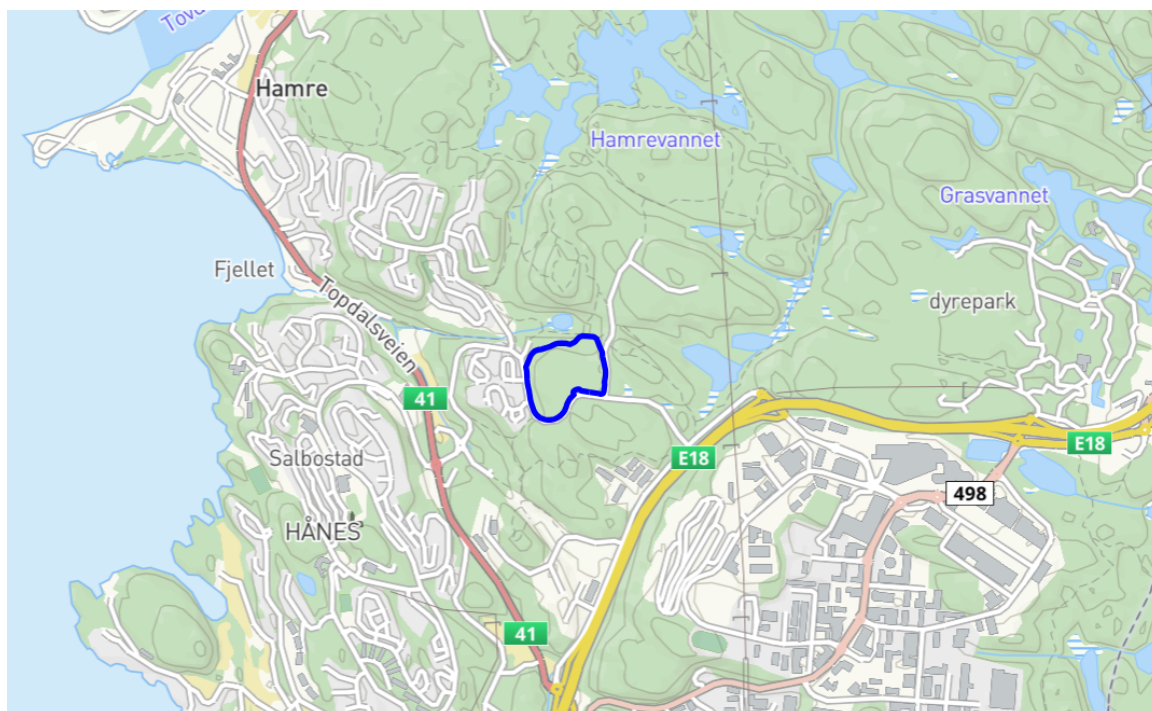
Kristiansand kommune ved plan og bygg har utarbeidet offentlig forslag til detaljregulering for Lauvåsen, felt O1 jf. plan- og bygningsloven §§ 12-3 og § 12-8. Formålet med reguleringen er å legge til rette for ungdomsskole, idrettshall, idrettsbane og barnehage.

Planforslaget følger opp bystyrevedtak 26.10.2022 om skolestruktur i bydel Hånes/Tveit. Dette vedtaket omfatter ungdomsskole og idrettshall. I tillegg legges til rette for idrettsbane og barnehage.

Parallelt med planarbeidet har det vært avholdt arkitektkonkurranse som danner grunnlaget for planforslaget.

Dagens situasjon

Planområdet ligger ved Lauvåsen hovedvei, mellom Topdalsveien (Fylkesvei 41) og E18.



Forslag til planavgrensning er vist under og omfatter del av eiendommen gnr. 63, bnr. 12. Eier er Randesund Tomteutvikling AS. Planområdet er på ca. 75 800 m².

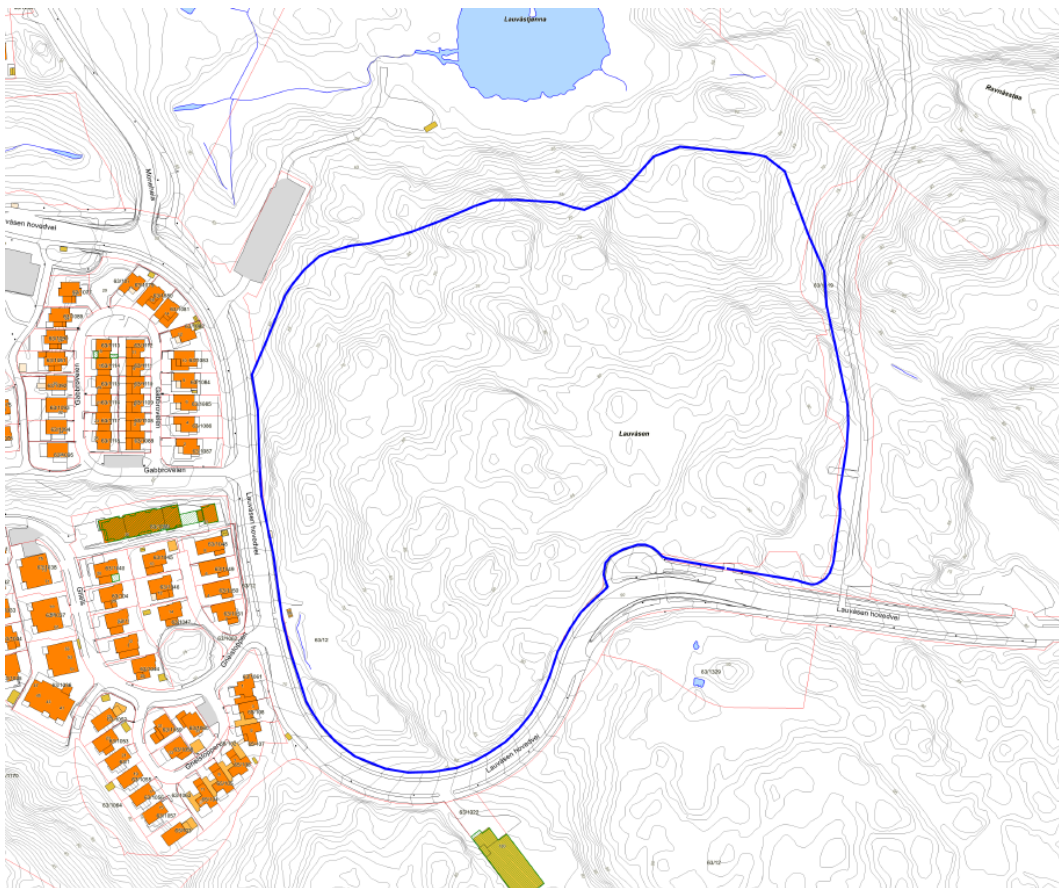
Området er ubebygd. Terrenget er kupert med blandet løvskog og barskog. Det er tre større myrer i området, og åpent fjell er synlig enkelte steder.

Det er noen stier i området, men de er ikke merket av på grunnlagskartet. Den mest brukte stien går tvers gjennom planområdet: i øst fra Gullvingeveien og mot vest til trafoen i Lian Hovedvei ved innkjøringen til boligområdet (Gneistoppen).

Området er i bruk som et lokalt turområde, av både voksne og barn. På befaring ble det funnet rester etter lekehytter i vestre del av området.

Det har tidligere gått en høyspent gjennom området, men denne er fjernet.

Planområdet er omgitt av veier på tre sider. Mot øst ligger Gullvingeveien som fører inn til ny bebyggelse på Hamrevann. I sør og vest ligger Lauvåsen hovedvei, hvor det er busstrasé. Det er to busstopp inn mot planområdet. Langs hovedveien er det tosidig gang/sykkelvei.

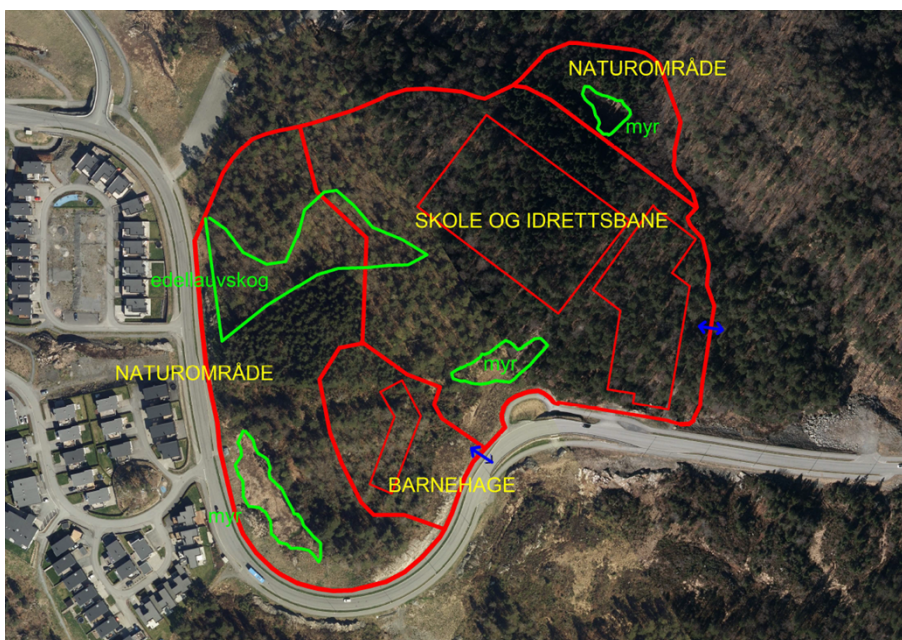


Planavgrensning

Planens innhold

Planforslaget omfatter:

- ungdomsskole for 385 elever og 50 ansatte
- idrettshall
- 11-er-bane
- barnehage for 100 barn og 30 ansatte
- naturområder



Planens hovedgrep

Skole og idrettshall bygges som et kompakt anlegg for å redusere arealbruk og terrenginngrep. Ved å legge byggeformålene tett opp mot hovedveien reduseres behov for vei og infrastruktur. Adkomsten er fra Gullvingeveien. Løsningen bygger på vinnerutkastet i arkitektkonkurransen – «LYSNINGEN» ved Henning Larsen.

Skolebygget utføres med hovedvekt av tre. Takets form er en «gjenskaping» av det opprinnelige terreng. Skolegården ligger omtrent i høyde med veien rundt. 11-er-banen ligger en etasje lavere enn skolegården. Denne trappingen tar opp noe av høydeforskjellen. 11-er-banen har stor grunnflate og den er ikke mulig å innpasse denne i et kupert og skrånende landskap uten terrengmessige konsekvenser. Dette er løst med en utfylling mot nordøst og en høy mur mot nordvest.



Fra skolegården (Henning Larsen)

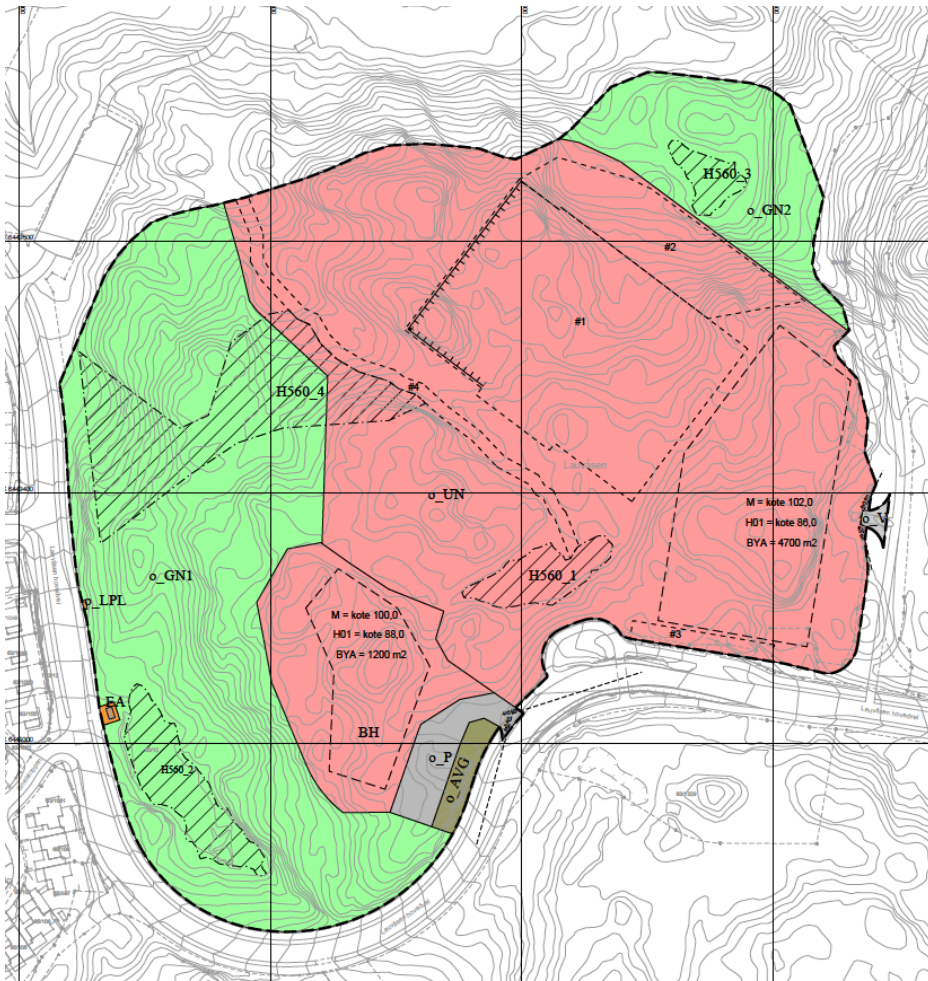
Planforslaget legger til rette for en barnehage med egen adkomst fra Lauvåsen hovedvei. Det er uklart når denne vil bli bygget. Den inngår ikke i skoleprosjektet og er derfor kun skissemessig vist.

Parkering for ansatte i skole og barnehage er lagt i idrettshallens underetasje. Etter skoletid vil disse plassene bli benyttet av besøkende til idrettsanlegget. Ved barnehagen etableres parkeringsplass for levering/henting, denne kan benyttes av besøkende til idrettsanlegget etter barnehagens åpningstid.

Store deler av planområdet foreslås regulert til grønnsstruktur. Begrunnelsen for dette er hensyn til klima (ikke bygge ned myrer), naturmangfold (ivaretagelse av edellauvskog) og landskap (unngå store og skjemmende terrenginngrep).

Både skole, barnehage og tilhørende utomhusarealer vil bli liggende åpent til med gode solforhold. De vil også kunne nyte godt av de ubebygde omkringliggende arealer innenfor planområdet.

Dagens stiforbindelse tvers gjennom området er viktig og vil «lande» i skolegården ved inngangspartiet. Fra skolen og ned til utfartsparkeringa ved Lauvåstjønn skal det etableres en ny forbindelse. Ellers vil det kunne etableres flere sekundære stier/forbindelser, slik at skolen og idrettsanlegget kan nås på flere måter.



Forslag til reguleringsplan



Illustrasjonsplan (Henning Larsen)

PLANPROSESSEN

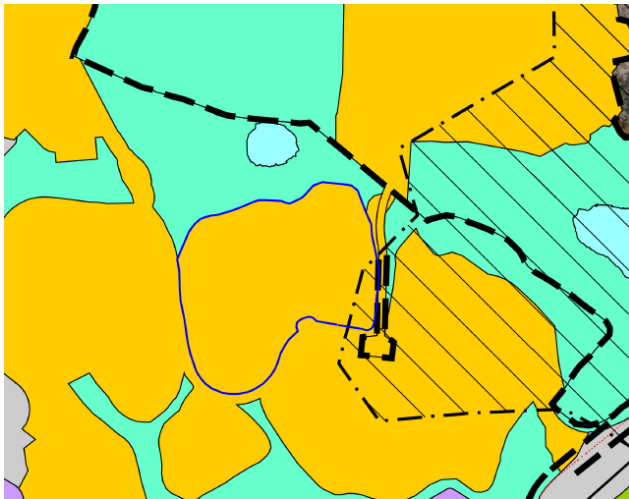
Gjeldende planer

Planforslaget er i samsvar med satsingsområdene og overordnet arealstrategi i [kommuneplanens samfunnsdel](#), vedtatt 23.09.2020, bl.a. følgende:

- Bidra til senter- og stedsutvikling med god tilgjengelighet mellom boliger, tjenester og møteplasser
- Samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, med vekt på mobilitet til fots, sykkel og med kollektivtransport.

Forslaget er i samsvar med [kommuneplanens arealdel](#) (byggeområde) 2024-2034, vedtatt 28.02.2024. Området er avsatt til bebyggelse og anlegg. I tillegg berøres området av:

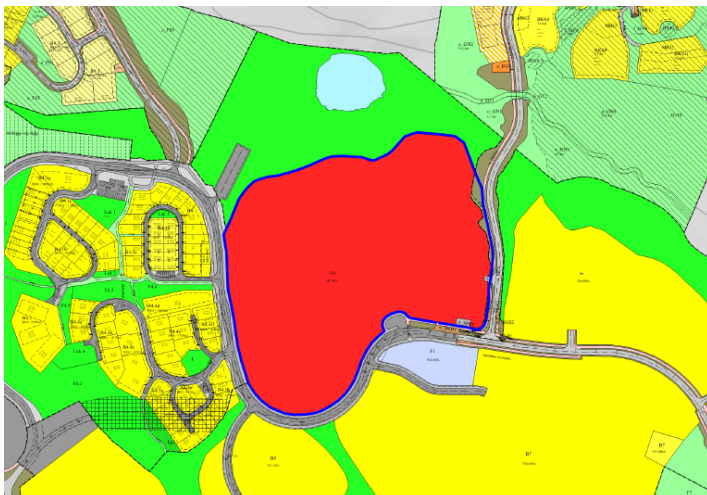
- Skravert felt på kartet under: sikringszone H140_2 – nedslagsfelt drikkevann
- På temakart: flysikkerhetssone, restriksjonsområde 11 a/b
- På temakart: vernet og fiskeførende vassdrag



Utsnitt av gjeldende kommuneplan

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

Felt O1 er vist med reguleringsformål *offentlig bebyggelse* og 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 %».



Gjeldende reguleringsstatus.

Tidligere saksgang

Bystyret behandlet 26.10.2022 sak om skolestruktur i bydel Hånes/Tveit og vedtok bl.a.:

«2. Ungdomstrinnet på Hånes og Tveit samlokaliseres i ny felles ungdomsskole for 385 elever med idrettshall på Lauvåsentomta».

Andre aktuelle saker i området

Utbygging i nærheten

- Det pågår utbygging av Hamrevannsområdet like nord for planområdet, og boligområdene på Lauvåsen bygges ut trinnvis.

Pågående planarbeid i nærheten

- I forbindelse med kommuneplanen har Statsforvalteren reist innsigelse til de nordlige deler av Hamrevannområdet. Saken er til mekling i departementet og forventes løst i løpet av året.
- Det er varslet oppstart av planarbeid for feltene B7/8 og F1 like sør og øst for planområdet innenfor Lauvåsen planen. På feltene B7/8 planlegges boliger. I forbindelse med planarbeidet vil det bli vurdert å flytte F1 (dagligvarebutikk) til nordsiden av Lauvåsen hovedvei, på andre siden av skoletomta.

Melding om oppstart

Det ble varslet om oppstart av planarbeid 17.03.2023. Det kom inn 7 uttalelser. Disse er oppsummert og kommentert av forslagsstiller i planbeskrivelsen.

Naboer og velforening ønsker at så mye som mulig av området kan bevares ubebygd og at det tilrettelegges med tilstrekkelig parkeringsplasser.

Ekstern medvirkning

Det er utført følgende medvirkninger med barn og unge (se planbeskrivelsen):

- elevrådet på Brattbakken skole, 14.06.2023
- elever på Vigvoll ungdomsskole, 16.06.2023
- befaring med barn som bor i nærheten av planområdet og som bruker dette på fritida, 05.09.2023

Det ble holdt et åpent informasjonsmøte 12.04.2023 (i varslingsperioden). Planforslaget ble gjennomgått og forskjellige forhold ble drøftet. Representanter fra Lauvåsen Velforening og beboere deltok.

PLAN OG BYGGS VURDERING AV PLANFORSLAGET

I gjeldende bestemmelser tillates en rekke formål: skoler, barnehager, grendehus, kirke/forsamlingshus, offentlig tilbud innenfor helse- og sosialsektor, og evt. annen offentlig virksomhet. Forut for denne planprosessen er det skissert på en full utnyttelse av området med innpassing av disse formålene. Skisser fra dette viser at alle disse funksjonene vanskelig kan innpasses uten store og uheldige terrenginngrep.

I tillegg til terrenget er det nå også tatt hensyn til klima (myrene) og naturmangfold, som gir helt andre forutsetninger for innpassing av bebyggelse. Skole, utomhusarealer og bane er utformet som et kompakt anlegg lagt nær hovedvei som medfører at en stor del av planområdet ikke bebygges, men reguleres til grønnstruktur. På denne måten ivaretas også de eksisterende boliger vest for planområdet, ved at et bredt belte her forblir ubebygd.

Både skole og barnehage vil bli liggende godt og solrikt til med gode uteoppholdsarealer.

Arkitektur, stedstilpasning og estetikk

Skole/idrettshall og barnehage er store bygningsvolumer, og banen utgjør en stor flate. Dette er funksjoner som vanskelig lar seg innpasse i et kupert terreng, særlig er det utfordringer knyttet til plassering av banen. Banen er senket en etasje i forhold til skolegården for å ta opp terreng. Skolebygget er en «gjenskaping» av terrengets hovedformer. Samlet sett gir dette et godt grep der skole og hall knytter seg på en fin måte mot skolegård og idrettsbane.

Grønnstruktur

Gjeldende plan viser hele planområdet som byggeformål. I planforslaget er omtrent en tredjedel foreslått som grønnstruktur. Dette ivaretar også to av myrene og det vesentlige av edellauvskogen.

Kulturminner

Det er ikke registrert kulturminner i området.

Barn og unges interesser

Det har vært medvirkning med barn og unge. En stor del av planområdet reguleres til grønt, forholdet til barn og unge anses som ivaretatt.

Universell utforming

Skolen tilrettelegges med universell utforming – jfr krav i teknisk forskrift.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Det er ikke kjennskap til mulige uønskede hendelser som kan påvirke planområdet eller hendelser som utbyggingen kan utløse.

Klima- og miljøkonsekvenser

- Arealbruk:
 - o Planområdet er i sin helhet avsatt til byggeområde i gjeldende plan (75 700 m²).
 - o I planforslaget er 38 % av planområdet avsatt til grønnstruktur (28 500 m²).
- Transport:
 - o Gang/sykkelveinett er godt utbygget.
 - o Bussdekning er god.
 - o Parkeringsdekning er vurdert utfra bruk og beliggenhet, og det er lagt vekt på sambruk
- Natur (nedbygging av ulike markslag)
 - o Området er ubebygget og består av myr og skog med lav til høy bonitet.
 - o Myrene bygges ikke ned
 - o I forslaget er 47 200 m² avsatt til byggeområder. I realiteten vil store deler inngå i skolegård og barnehagens uteareal som naturområder.
 - o
- Gjenbruk og destruksjon er ikke aktuelle temaer
- Redusere energiforbruk/fornybar energiproduksjon:
 - o I bestemmelsene er det krav om at «*Alle takflater som ikke brukes til uteopphold eller fordrøyning av regnvann, skal brukes til energiltak*».
 - o Skolebygget «som minimum skal oppfylle krav knyttet til nZEB-nivå definert i Futurebuilt sitt kriteriesett «Futurebuilt nZEB-kriterier for nærnullenergibygg» Bygget skal i tillegg Breeam-sertifiseres med minimums nivå «good».
- Utslipp:

- Samlet effekt på arealendringen er et utslipp på 1249,5 tonn CO₂-ekvivalenter over 20 år. Dette er beregnet for trafikkarealer, skole- og barnehageformål. Unntatt fra beregningen er myra i skoleområdet og deler av skoleformålens ytterkanter hvor det blir minimal tilrettelegging.

Naturmangfoldloven §§ 8-12

Forholdet til naturmangfoldlovens §§ 8-12 anses å være ivaretatt. Tre myrer og et område med edellauskog omfattes av hensynssoner.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Kommunen må erverve grunn for utbyggingen, og kommunen står for utbyggingen og gjennomføring av rekkefølgetiltak. Rekkefølgekrav knytter seg generelt til opparbeiding av nødvendig infrastruktur. Øvrige konkrete tiltak er:

- Opparbeiding av turvei fra skolen og ned til utfartsparkeringa
- Sykkelbu i krysset Lauvåsen hovedvei og Gullvingeveien

Oppsummering

Planforslaget ivaretar både en utbygging og grønnstrukturen (med myrer, naturmangfold og et utfordrende terreng). Det følger opp bystyrets vedtak for skolestruktur og legger til rette for en framtidsrettet skole og et idrettsanlegg som begge er et vesentlig løft for bydelen.

Plan og bygg anbefaler at planforslaget sendes ut til offentlig ettersyn.

Åsmund Åmdal, 28.05.2024