

# Detaljregulering Eg sykehusområde – delområde BOP5

## Planinitiativ

<b>Dato:</b>	10.04.2024	<b>Referanse:</b>	4686
--------------	------------	-------------------	------

---

## 1. Generelt

---

### 1.1 Innledning

ViaNova Kristiansand AS skal i samarbeid med ENO arkitekter AS, på vegne av KNAS (Kristiansand Næringssselskap AS), utarbeide forslag til detaljregulering og byggesøknad for BOP5, j.f. områderegeringsplan «Eg sykehusområde – med KU», vedtatt 11.05.2016. Det er gjennomført første kontaktmøte med Kristiansand kommune den 11.03.2024.

Jamfør PBL §12-15 skal søknad om byggetillatelse behandles felles med forslag til reguleringsplan.

### 1.2 Tiltakshaver

KNAS har følgende kontaktopplysninger:

Adresse: Østre Strandgate 3, 4610 Kristiansand

Telefon: 90225500

Kontaktperson i KNAS er Jan Omli Larsen.

Telefon: 90682887

e-post: [jan@krsn.no](mailto:jan@krsn.no)

Sørlandets Sykehus HF (SSHF) har følgende kontaktopplysninger:

Kontaktperson i SSHF er Ina Janike Borgen Snaprud.

Eiendomsforvaltning og utvikling, Eiendomsseksjonen

Telefon: 94521119

e-post: [ina.janike.borgen.snaprud@sshf.no](mailto:ina.janike.borgen.snaprud@sshf.no)

### 1.3 Forslagsstiller

ViaNova Kristiansand AS har følgende kontaktopplysninger:

Adresse: Gyldenløves gate 1C, 4611 KRISTIANSAND

Telefon: 38 12 08 50

Kontaktperson i ViaNova Kristiansand AS er Even F. Lorentsen

Telefon: 91655848

e-post: [even.lorentsen@vianova.no](mailto:even.lorentsen@vianova.no)

og i samarbeid med:

ENO arkitekter AS har følgende kontaktopplysninger:

Adresse: Skippergata 13, 4611 KRISTIANSAND

Telefon: 38 12 09 10

Kontaktperson i ENO er Even Olaisen

Telefon: 97408080

e-post: [even@eno-ark.no](mailto:even@eno-ark.no)

---

## 2. Valg av lokalitet

---

Sørlandets sjukehus har utarbeidet en konseptrapport ift egnede områder for ny ambulansestasjon. Alternative lokaliseringer er vurdert og sjekket ut. Nærhet til sykehuset og trafikk er viktig. Det vises til konseptrapport i vedlegg.

---

## 3. Formålet med planen

---

Hovedformålet med detaljreguleringsplanen er å tilrettelegge for oppføring av ny ambulansestasjon med tilhørende funksjoner på Eg i Kristiansand kommune. Målsettingen er å utarbeide en plan som sikrer et moderne og funksjonelt ambulansebygg som skal bidra til å ivareta ambulansetjenestens beredskapsfunksjon tilknyttet Sørlandets sykehus HF Kristiansand.

## 4. Planområdet og planens virkning utenfor planområdet

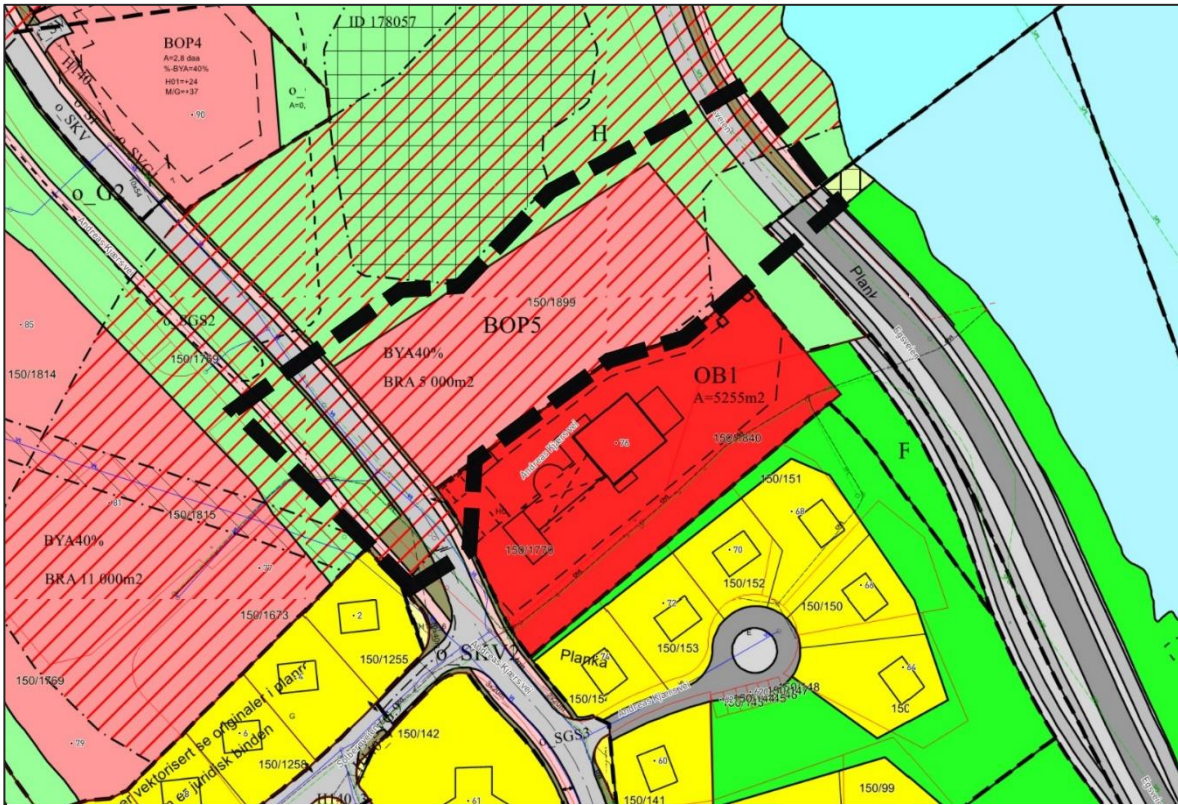
Planområdet er lokalisert på Eg, i Kristiansand kommune. Planområdet omfatter i hovedsak eiendom gnr/bnr 150/1899, som utgjør delfelt BOP5 i overordnet områdereguleringsplan «Eg sykehusområde – med KU», vedtatt 11.05.2016. Atkomst for ambulanse og vareleveranse til ambulansestasjonen skal være fra Egsveien. Atkomst for ansatte på ambulansestasjonen og andre kontoransatte skal være fra Andreas Kjærs vei.

Planen vil liten grad berøre omkringliggende eksisterende bebyggelse og infrastruktur.



### Planavgrensning:

I figur 2 er det vist foreløpig forslag til planavgrensning. Endelig planavgrensning er avhengig av valgt løsning for avkjørsel til Egsveien og Andreas Kjærs vei. I tillegg må det vurderes noe utvidelse av planområdet mot nord, ifm midlertidig anleggsbelte (i friområde).



Figur 2 - Foreløpig planavgrensning



Figur 3 - Foreløpig plassering av nytt bygg i formålsflaten

## 5. Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

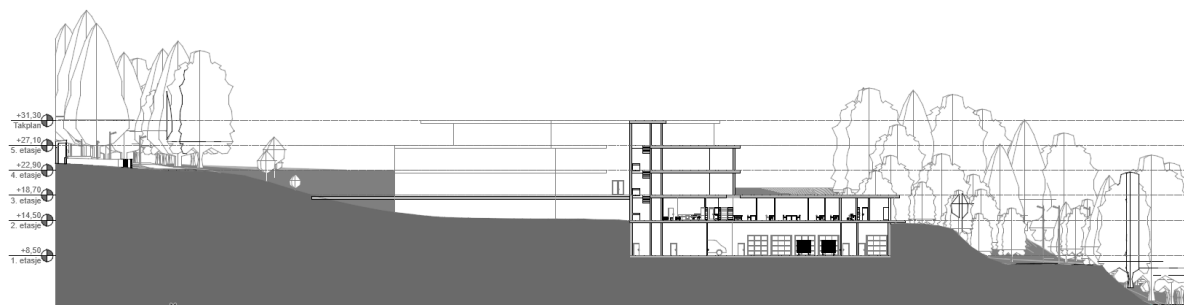
Innenfor felt BOP5 kan det ifølge områdeplanens bestemmelser oppføres bygninger for helserelatert tjenesteyting. Med dette forstås følgende funksjon (...men ikke uttømmende):

- Sykehus, ikke beredskapsfunksjoner
- Psykiatrinstitusjoner - Helseinstitusjoner
- Lege, tannlege, fysioterapi, kiropraktor, sykehjem
- Forskning, utvikling og konsulentvirksomhet
- Helserelatert undervisning (skole, høyskole og universitet)
- Støttefunksjoner til sykehuset, så som barnehage, forsamlingslokaler, treningssenter, servering og bevertning, forretning/kiosk, hotell
- Utearealer/grønnstruktur
- Samferdsel, slik som veier, parkeringshus

Denne detaljregulering igangsettes i den hensikt å tilrettelegge for oppføring av ny ambulansestasjon med tilhørende funksjoner, antatt BRA1500-2000m<sup>2</sup>, samt fleksible kontor- og undervisningslokaler slik at det totale bygningsvolumet blir BRA 5000m<sup>2</sup>.

Ambulansestasjonen dimensjoneres for totalt 11 utrykningskjøretøy. I tillegg garderobefasiliteter, oppholds- og hvilerom samt lagerrom og undervisningsarealer og vaskehall.

Forutsetning for etablering av Ambulansestasjonen innenfor BOP5 er at det etableres en ny avkjørsel for utrykning direkte på Egsveien. All utrykning fra ambulansestasjonen og atkomst til garasjeanlegget for ambulansene skal kunne skje direkte til/fra Egsveien. Av sikkerhetshensyn ved utrykning tillates ikke personatkomst til bygget fra Egsveien. Annen atkomst til BOP5 må av legges via Andreas Kjærs vei. Mellom Andreas Kjærs vei i sørvest og Egsveien i nordøst, er det hele 16 meters høydeforskjell. Dermed må bygg og utomhusarealer utformes slik at all annen atkomst skjer fra Andreas Kjærs vei. Hensyntatt stedets forutsetninger med stor høydeforskjell vil byggets inngangsparti måtte legges til 3. etasje, med nødvendig terrengtilpasning/oppfylling mot sørøst for å få på plass en god atkomstsituasjon.



Figur 2 - Konseptsnitt

Det vil bli utarbeidet tekniske tegninger som en del av detaljreguleringsplanen, som vil vise utforming av nye vegger, parkeringsplasser, VA-anlegg og håndtering av overvann. Kommunens krav for denne typen anlegg legges til grunn. Tekniske tegninger vil utarbeides på et detaljnivå lik byggesøknad.

Parkeringsplass med 15 parkeringsplasser vil bli etablert i tilknytning til Andreas Kjærs vei. I forbindelse med ambulansegarasje vil det bli utarbeidet et større utendørs manøvreringsareal.

Prosjektering av vei og avkjørsler og baseres på regulert kjørevei i overordnet områdereguleringsplan «Eg sykehusområde – med KU», vedtatt 11.05.2016. Da regulert kjørevei

ikke er opparbeidet på nåværende tidspunkt, vil det i planforslaget også bli lagt frem en midlertidig løsning. Valg av løsning må avklares i samarbeid med Kristiansand kommune og tiltakshaver.

---

## 6. Utbyggingsvolum og byggehøyder

---

Til tross for at områdeplanen har en bestemmelse som sier at det ikke skal beregnes BRA for areal helt eller delvis under terreng, byr det på utfordringer at bestemmelsen fastsetter bygningshøyde på 3 etasjer med total høyde 13m målt i forhold til gjennomsnittlig terreng. Høydeforskjellen innad i feltet er for stor.

Innenfor BOP 5 tillates oppføring av bygningsmasse med BRA 5000m<sup>2</sup>, i tillegg kommer areal for etasjer helt eller delvis under terreng. Således er det ingen tvil om at områdeplanen tilrettelegger for stort bygningsvolum. Tomtens topografi (stor høydeforskjell) sett i sammenheng med atkomstsituasjonen der personatkomst legges til Andreas Kjærs vei og utrykning for ambulanser skjer via Egsvei, gjør det vanskelig å innpasse et bygg med målbar BRA på 5000m<sup>2</sup> innenfor 3 etasjer. Våre konsept-studier viser at bygget må oppføres med 5 reelle etasjer for å få innpasset ambulansestasjonens med gitte forutsetninger og ønsket areal.

På grunn av stor høydeforskjell og langstrakt tomt, faller det naturlig og nødvendig å terrassere bygningsmassen, noe som også er fastsatt i områdeplanen. Utfordringen med terrasserte bygninger er plassering av trapp og heis. Ofte ender man opp med 2 eller flere trappetårn. Ved utarbeidelse av konseptskisser for bebyggelsen har vi derfor studert dette nøye og endt opp med et T- formet bygg som muliggjør plassering av ett trapperom i midtkjernen. Løsningen gir bygget et konsentrert knutepunkt der en har aksess til alle etasjer fra ett sted, noe som vil være en klar organisatorisk fordel. Fra områdene sør og vest for bygget vil bygget fremstå som et 3 etasjes bygg der øvre etasje er delvis tilbaketrasket. Fra nord og øst vil deler av bygget fremstå med 5 etasjer.

Fordelen med et T-formet bygningsvolum i kombinasjon med terrassering, er at den nye bygningsmassen totalt sett fremstår som variert og med et begrenset bygningsvolum. Dette motvirker monotoni og skaper variasjon. Vi mener derfor at man kan se bort fra bestemmelsen om maks fasadelengde på 20m og heller innarbeide bestemmelser og byggegrenser som ivaretar det som foreligger i konseptstudiet. Dette fordi terrassering i kombinasjon med en oppdelt bygningsform er langt sterkere virkemiddel enn material- og fargemessig inndeling i 20meters fasadelengder. Dette grepet har mere for seg i et gateløp i bymessige områder.



Figur 3 - Konseptskisse

Oppsummert betyr dette at bygget får 5 etasjer for å tilpasse seg tomtens topografi, atkomstbehov fra to veger og innarbeidelse av arealbehovet. Bygget terrasseres og formuttrykket forsterkes ved bruk av farger og materialskifter.

Underetasjen er foreløpig plassert på kote 8,5 med gesims på kote 31,5-32,5. Byggets totale høyde ligger an til å få total høyde på ca. 23m. Egsvegen passerer bygget rundt kote 7-7,5 og Anders Kjærs vei rundt kote 23. 1. Bygget vil dermed ligge ca. 1-1,5m over Egsveien, og rage ca. 8-9m over Andreas Kjærs vei.

Det vil være stigningsforholdet i avkjørsel til Egsveien som gir utgangspunkt for det nye byggets 1. etg. Andreas Kjærs vei ligger på et nivå midt mellom 3. og 4. etasje, derfor skal det i planprosessen jobbes med justering av høyder i avkjørselen fra Egsveien og etasjehøyder slik at koblingen mot Andreas Kjærs vei blir god.

---

## 7. Funksjonell og miljømessig kvalitet

---

Målet med detaljreguleringsplanen er å tilrettelegge for en ambulansetasjon som svarer til ambulansetjenestens behov. Det skal i planarbeidet utarbeides en løsning som sikrer ambulansetjenestens funksjon i forhold til samfunnssikkerhet og beredskap.

Det skal i planarbeidet gjennomføres kartlegging av naturmangfold og utarbeides matjordplan.

Ny ambulansetasjon skal påkobles fjernvarme, og det skal vurderes behov for påkobling på eksisterende kjøleledning.

## 8. Tilpasning til landskap og omgivelser

Som det fremgår av kap. 5 er det stor høydeforskjell innenfor BOP5. Mellom Andreas Kjærs vei i sørvest og Egsveien mot nordøst er det hele 16 meters høydeforskjell. BOP5 er et smalt og langstrakt byggeområde, med fall i begge retninger. Det nye bygget plasseres i et søkk i terrenget med nabobebyggelse kun på sørsiden. Dermed påvirkes sol og lysforhold i svært liten grad. I tillegg er ny bygningsmasse senket til to etasjer mot elva for å minimere/utelukke uheldige konsekvenser med hensyn på barnehagens uteareal.

Ved videre bearbeidelse av bygningsvolum må det derfor jobbes med terrassering i begge retninger, samt farge og materialbruk som bidrar til god tilpasning til landskap og omgivelser. Dette må videre sikres i plankart og bestemmelser.

Bygget trappes ned til to etasjer nærmest Otra, slik at utsyn mot elva fra barnehages uteareal ivaretas på best mulig måte, likeledes sett i forhold til boligene sør for barnehagen. Tomtens orientering kombinert med nedtrapping til 2 etasjer medfører at slagskygge fra ny bebyggelse ikke rammer barnehagens uteareal før etter kl. 18. Lengst mot sør sett fra avkjøringen til barnehagen, fremstår bygget med tre etasjer, der øvre etasje i tillegg tenkes tilbaketrasket. I midtsonen, ved byggets inngangsparti vil trapp og heistårnet få 4 synlige etasjer pga. fall i terrenget.



Figur 4 – Konseptskisse sett fra sør.

Sett fra nord, vil den delen av bygget som vender mot Andreas Kjærs vei fremstå med 3 etasjer pluss en tilbaketrasket topp etasjeetasje. Midtpartiet får i tillegg en sokkeletasje før bygget trappes ned til 2 etasjer ytterst mot Otra.





Figur 5 – Konseptskisse sett fra nord.

Sett fra Egsvei i sørlig retning, vises fløyen nærmest barnehagen med to etasjer som ligger tilbaketrukket fra Egsveien like bak kollen før midtpartiet med sokkel, tre fulle etasjer og tilbaketrukket toppetasje, totalt 5 etasjer før terrenget stiger og bygget avsluttes med 3 etasjer mot Andreas Kjærs vei.



Figur 6 - Konseptskisse sett fra nord-øst (Egsveien).

Oppsummert mener vi den terrasserte T formede bygningsmassen vil gli godt inn i terrenget og hensynta omkringliggende bebyggelse. Selv med 5 etasjer vil store deler av bygget fremstå som et tre-etasjers bygg. Med senere bearbeidelse av fasader vil dette ytterligere forsterkes slik at bygningen glir godt inn i forhold til landskap og omgivelse.

---

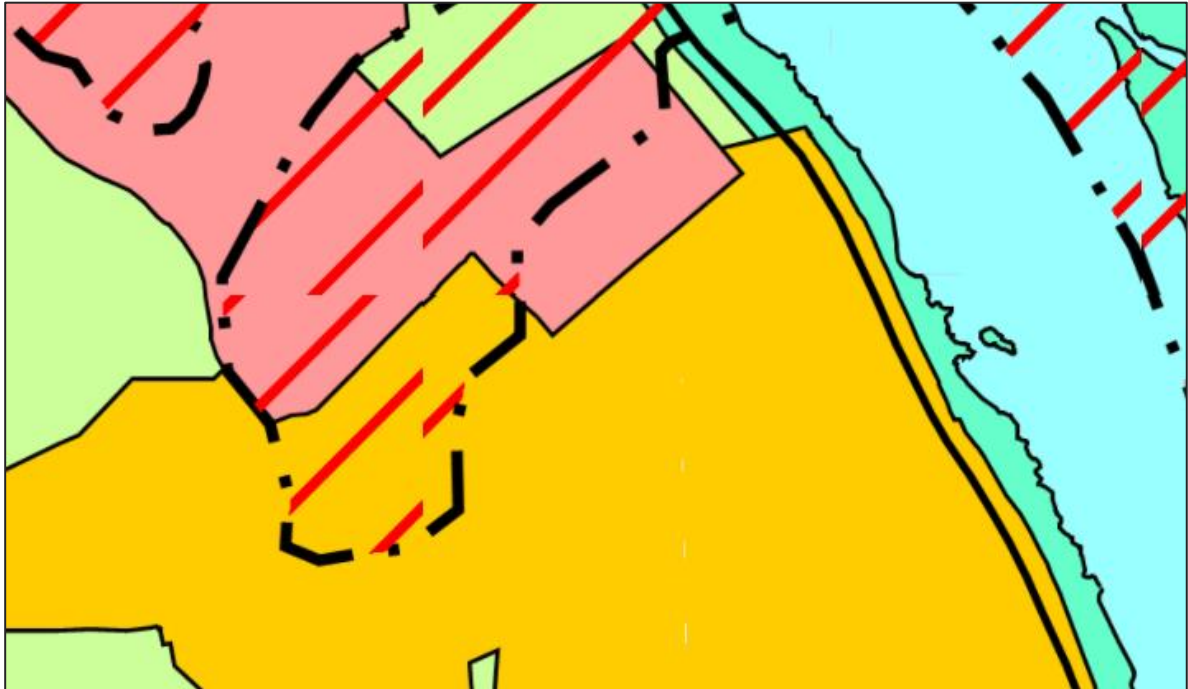
## 9. Forholdet til kommuneplanen og andre planer

---

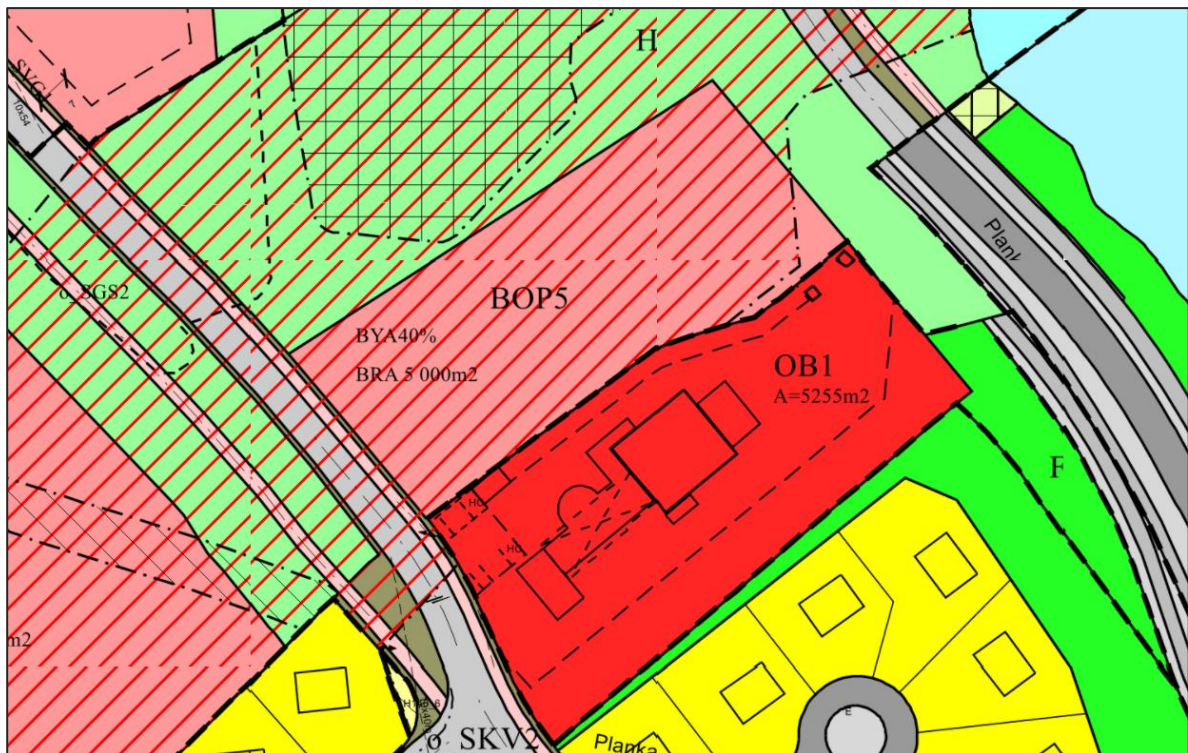
I kommuneplans arealdel for Kristiansand kommune 2024- 2035 er planområdet avsatt til nåværende offentlig eller privat tjenesteyting. Planområdet utgjør delfelt BOP5 i områderegeringsplan «Eg sykehusområdet – med KU» vedtatt 11.05.2016. Delfelt BOP5 er

regulert til «annen tjenesteyting». Forslag til detaljreguleringsplan svarer godt opp mot overordnede planer.

Tilgrensende reguleringsplan er «Andreas Kjærsvet 76» vedtatt 25.04.2012.



Figur 7 – Kartutsnitt fra kommuneplanens arealdel 2024 -2035



Figur 8 - Kartutsnitt av områderegulering "Eg Sykehusområde - med KU".

---

## 10. Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

---

Forslagsstiller kan ikke se at det er vesentlige interesser som blir berørt av planarbeidet. Omsøkt areal er i tråd med overordnet plan. Planarbeidet vil ivareta hensynet til naturmiljø, overvann, barn og unges interesser, trafiksikkerhet med mere.

Det vil ikke foretas vesentlige endringer i grøntstruktur eller infrastruktur utenfor planområdet. Avkjørsel må reguleres fra Egsveien og inn til formål BOP5. Her berøres et mindre område med formål regulert til «friområde».

Planområdet består i dag av fulldyrka jord. Det vil i planarbeidet bli utarbeidet en matjordplan for håndtering av matjord.

I forbindelse med detaljreguleringsplanen, blir det gjennomført kartlegging opp mot biologisk mangfold. Langs Andreas Kjærs vei er det en allé med trær. Ved planområdet BOP5 er det kun ett tre, dette skal søkes bevart.

Tilstøtende planområdet mot nord, er det lokalisert et automatisk fredet kulturminne (H730\_2). Det er opprettet kontakt med fylkesarkeolog.

---

## 11. Samfunnsikkerhet

---

Det vil i planarbeidet bli utarbeidet en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) i henhold til DBSs veileder «Samfunnsikkerhet i kommunens arealplanlegging» (2017).

Planforslaget skal følge bestemmelser satt i overordnet plan. I tråd med områdereguleringsplanen skal det gjennomføres en geoteknisk utredning og utarbeides plan som dokumenterer tilstrekkelig sikkerhet for tiltaket skal utarbeides. Geotekniske grunnboringer er gjennomført i planområdet.

Håndtering av overvann og sikker flomavledning skal sikres i planarbeidet. Flomvei skal føres til Otra.

---

## 12. Berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles

---

Naboer og offentlige myndigheter vil bli varslet i samsvar med oversikt fra Kristiansand kommune.

---

## 13. Medvirkning

---

Planen berører i liten grad eksterne grunneiere eller naboer. Byggbart areal ligger allerede avklart i gjeldende områdereguleringsplan. Berørte parter vil få anledning til å uttale seg og medvirke til at planen ivaretar deres interesser. I oppstartsvarselet gis det også anledning til å komme med innspill til planprosessen. Forslagsstiller vil avholde møter med Kristiansand kommune underveis i prosessen for å sikre at innlevert planmaterieell holder nødvendig kvalitet.

---

## 14. Konsekvensutredning

---

Behov for konsekvensutredning er vurdert i forhold til: *Forskrift om konsekvensutredninger* med ikrafttredelse 01.07.2017 kap. 2 og 3, samt vedlegg I og II, jf. PBL §12-3. Forslagstiller kan ikke se at planforslaget faller inn under *Forskrift om konsekvensutredninger* kap. 2 og 3 med vedlegg I og II. Planforslaget er i henhold til overordnede planer. Forhold utenfor det endelige planområdet forblir uforandret. Planen kan gjennomføres uten konsekvensutredning.

---

## 15. Fremdrift

---

Dette planområdet (BOP5) er direkte knyttet til Sørlandets Sykehus sin bygging av nytt akuttmottak. Dvs at før nytt akuttmottak kan tas i bruk, må ambulansetjenesten være inne i nytt bygg 01.02.2026. Dette medfører at planprosess med detaljregulering, byggeplan/søknad og oppføring av den nye Ambulansestasjonen, har en meget kort tidsakse.

Fremdrift er meget avhengig av gjensidig forståelse og samhandling mellom utbygger (KNAS), leietaker (Sørlandets sykehus), rådgivere, kommunens administrasjon og politiske vedtak. Fremdrift er essensielt i denne prosessen.