

PLAN ID 1520 - BENESTAD BB1 & BB5 – PLANINITIATIV OMREGULERING
GNR/BNR 67/8 OG 10, FELTENE BBH OG BBB4, BEINESTADVEIEN 100 -
102



Illustrasjon av forslaget sett fra nordvest

Dato: 28.01.2025 Revidert 07.03.2025

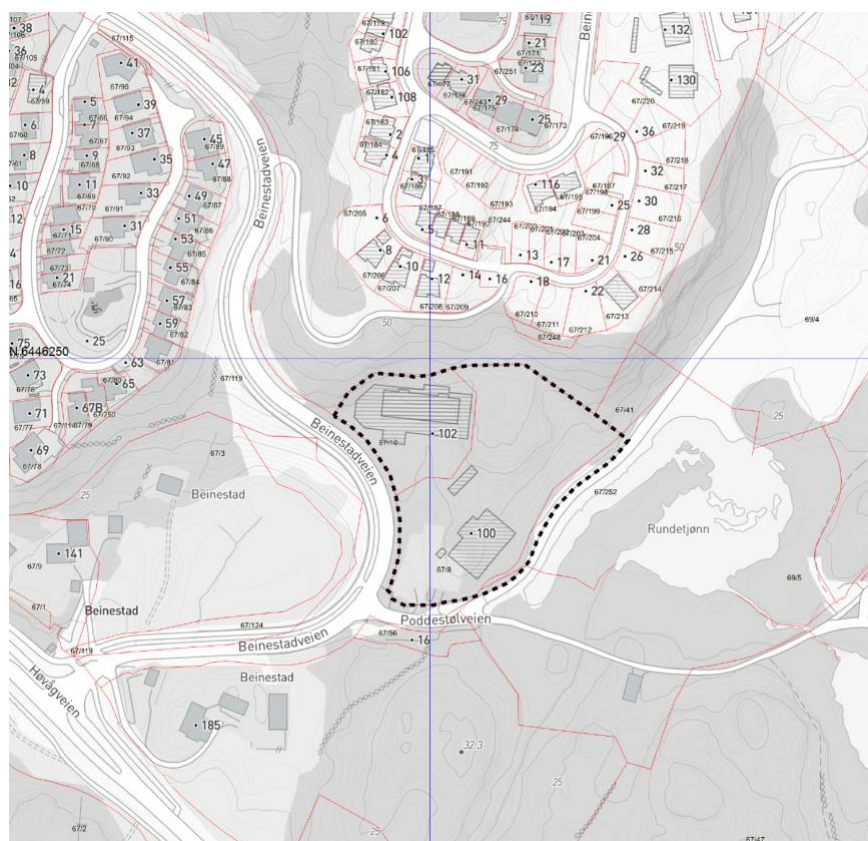
Innledning

Planinitiativet utarbeides på vegne av Drangsvann barnehage AS og Drangsvann AS, Kristiansand, hjemmelshaver til Beinestadveien 100 - 102. Planinitiativet gjør rede for hva forslagsstiller ønsker å bygge, og hvilke rammer og forutsetninger som tenkes lagt til grunn for det videre planarbeidet.

Formålet med planen

Formålet med planen er å endre arealbruksformålet på dagens to tomter 67/8 og 10, BBB4 og BBH, til kun å omfatte arealbruksformålet barnehage. Hensikten med dette er å tilrettelegge for en utvidelse av Drangsvann barnehage AS som per i dag er i drift. Med den nye utvidelsen vil barnehagen ha en samlet kapasitet på totalt 230 barn med et personale på ca 60 ansatte. Dagens situasjon på tomt 67/10 er at denne er rensket og forberedt for grunn- og byggearbeider. Noe terrengbearbeiding er allerede gjort i nordøstre ende i forbindelse med utbyggingen av utearealer til barnehagen på nabotomt 67/8. Drangsvann barnehage AS skal overta tomt 67/10 fra Drangsvann AS, og Drangsvann barnehage skal organisatorisk være en enhet fordelt på to bygningsavsnitt, med en personalgruppe og en ledelse. Tomtene planlegges sammenføyet til ett gårds- og bruksnummer.

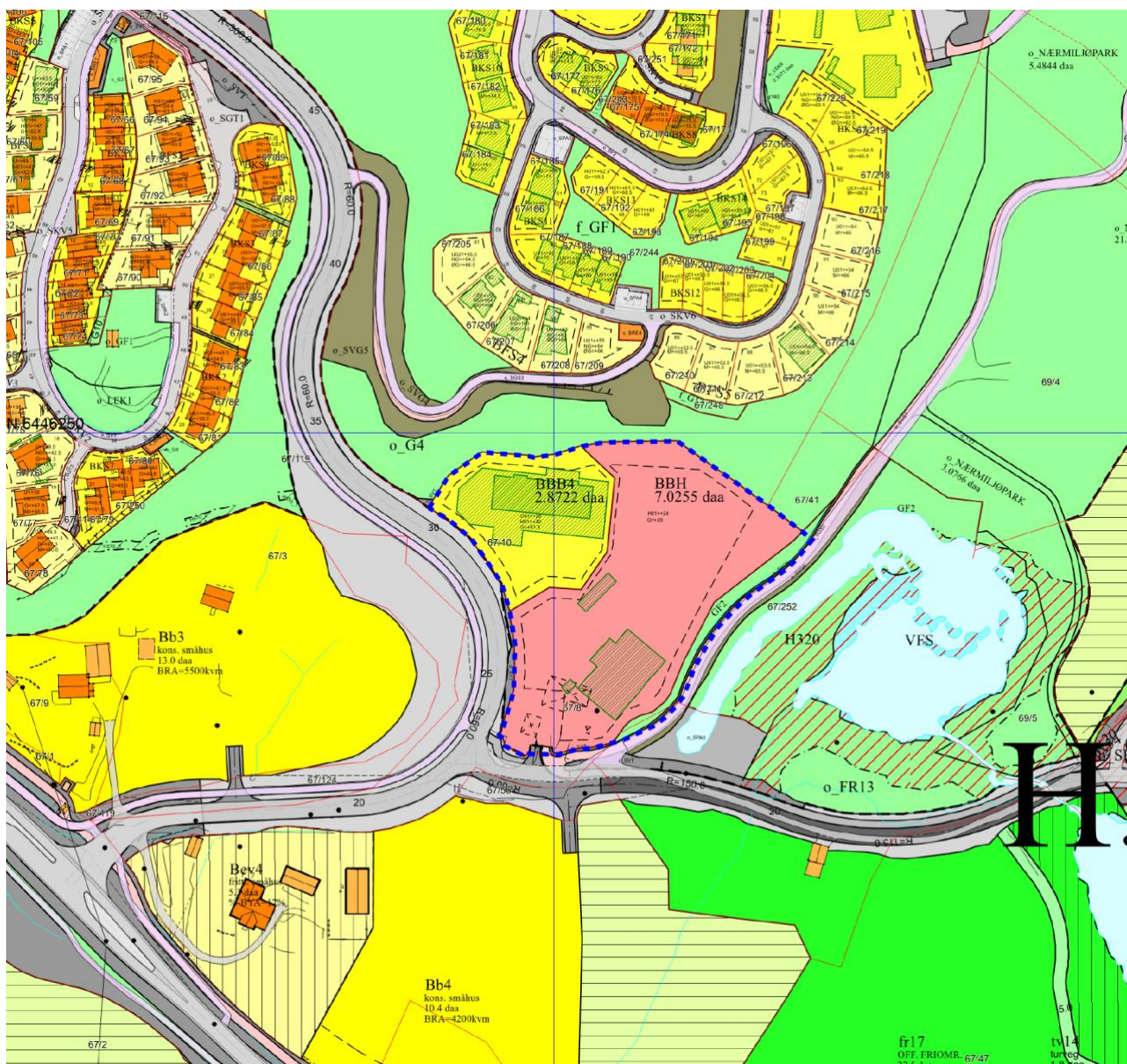
Planområdets avgrensning og virkninger utenfor planområdet



Planområdet

LY Arkitekter AS

Vestre Strandgate 26 | 4611 Kristiansand
 Telefon 41 77 80 00 | post@lyark.no | lyark.no



Gjeldende reguleringsplaner i området – planområdet markert med blå stipling

Planområdet som foreslås fremgår av kartutsnittet, omfatter feltene BBH og BBB4. I tillegg har parkvesenet og ingeniørvesenet anmodet om at GF2 innlemmes i arealbruksformålet barnehage. Årsaken til dette er at de ønsker at hele arealet ned mot gangvegen skal eies av barnehagen. Planområdet er per i dag regulert til boligbebyggelse/blokkbebyggelse og barnehage, samt at GF2 er regulert til friområde.

Sukkevannslia er et nyetablert boligområde i naturskjønne omgivelser bestående av hovedsakelig eneboliger, rekkehus og enkelte boligblokker. Bebyggelsen er moderne med et behersket material- og formspråk. Tomtene tilpasser seg godt terreng og terrengformasjonene. Ved inngangen til Sukkevannslia ligger feltene BBB4 og BBH, omkranset

av grønnstrukturer, med umiddelbar nærhet til friluftsområder. Planforslaget vil søke å ta opp i seg det som er av allerede etablerte hovedprinsipper i området – form, materialvalg m.m.

Planforslaget vil i liten grad influere omgivelsene utover den nærmeste naboen, Drangsvann barnehage. Det planlegges for en mindre utbygging enn det som er regulert og rammesøkt, og det planlegges ikke for virksomheter som genererer støy, forurensing eller annet som har negativ påvirkning på omgivelsene.

Planlagt bebyggelse

Tomten har atkomst fra offentlig vei via privat vei med snuplass på 67/8 tilhørende Drangsvann barnehage AS. Tomten 67/10 er regulert for boligbebyggelse/blokkbebyggelse og det foreligger i dag en godkjent rammesøknad på tomten for et leilighetsbygg med 30 boenheter fordelt over fem etasjer i tillegg til parkeringskjeller. Den nye utvidelsen av Drangsvann barnehage vil benytte samme atkomst og drop-off som allerede er etablert og det legges ikke opp til nye parkeringsplasser utover de som er der i dag.

Beinestadveien 102 er forberedt for grunn- og byggearbeider, men dette er ikke påbegynt grunnet manglende respons i markedet. Tomten har et slakt fall mot syd, skjermet av en bratt skråning med skogvekst mot nord som løfter seg ca 50 meter opp til boligfeltene. Til forskjell fra den rammesøkte leilighetsblokken som er planlagt plassert opp mot skråningen, planlegges det for at den nye barnehagen plasseres i det sydvestlige hjørnet av tomten. Dette gjøres for å bruke den nye bebyggelsen som en skjerm mellom hovedvei til bebyggelse og utelekområdet tilhørende barnehagen. Med denne plasseringen vil uteområdene, som vil bli felles for begge byggene, lettere slås sammen og de ansatte vil kunne bevare en trygg og god oversikt over det samlede utelekområdet. Snittene viser hvordan den nye bebyggelsen er innpasset i terrenget, samt tilpasset høyder og struktur i omgivelsene.

Det må foretas noe terrengbearbeiding og eventuelt sprenging på 67/10 for å etablere ny barnehagebygning som vist. Opparbeiding av ikke bebygget areal vil bli foretatt som en del av byggesaken slik at utearealet blir en samlet helhet med det som allerede er opparbeidet på 67/8 (eksisterende barnehagetomt). Kvaliteten på arealet som er opparbeidet på 67/8 vil være førende for hvordan utearealet på 67/10 vil bli utformet. Det vil bli utarbeidet en samlet utomhusplan for begge tomtene og utearealet vil være tilgjengelig for alle avdelingene uavhengig av hvilken bygning de holder til i. Slik tomten ser ut for øyeblikket er den ikke byggeklar, men det er samtidig ikke noe opprinnelig terreng eller vegetasjon bevart.

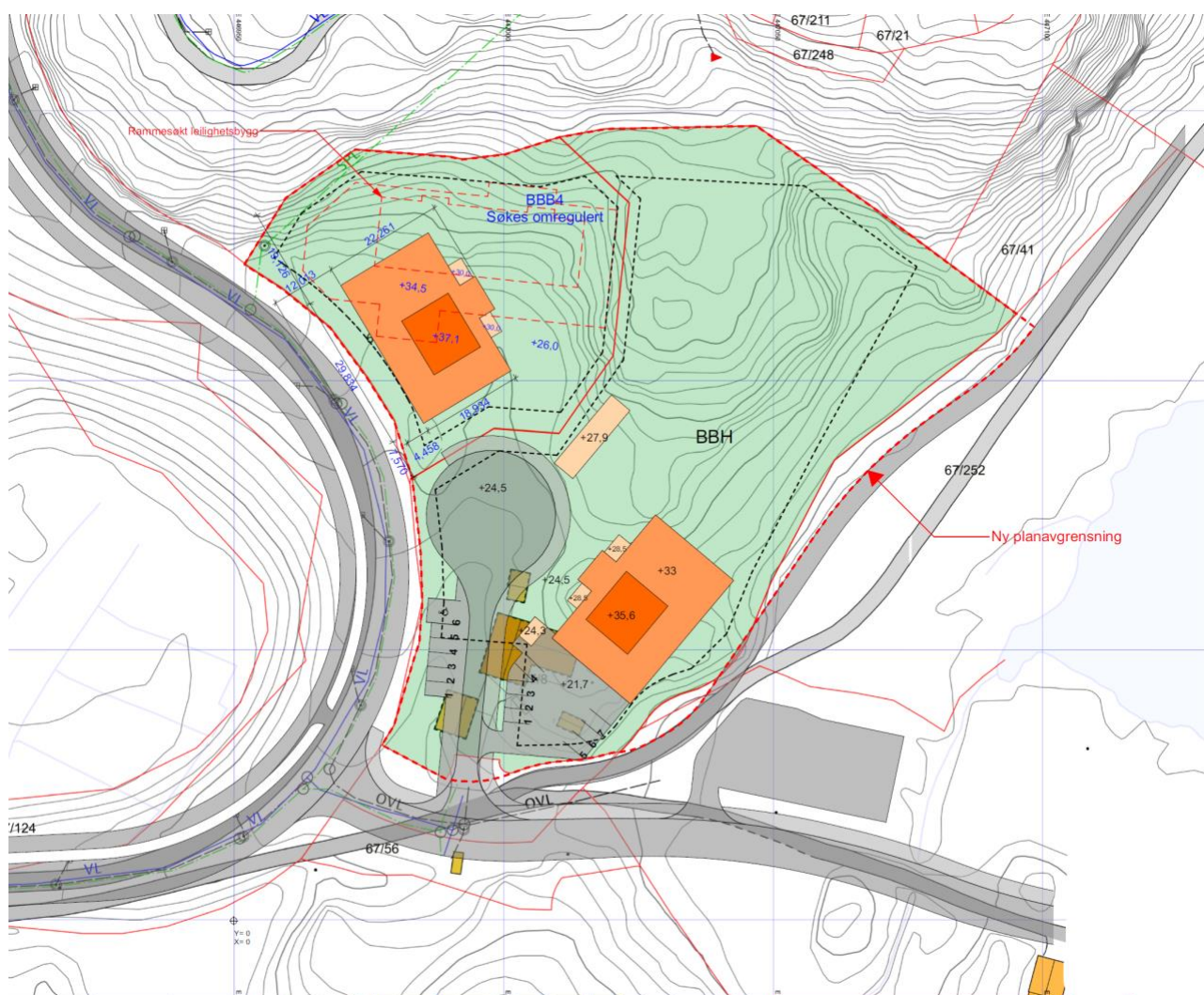
Uteområde og kapasitet på dette

De to barnehagene planlegges med til sammen 230 barnehageplasser. Med utgangspunkt i at det ferdig utbygget vil være et godkjent lekeareal innendørs på $515 \times 2 \text{ m}^2 = 1030 \text{ m}^2$ så vil samlet uteareal etter normen, om lag seks ganger innendørs lekeareal, tilsi 6 180 m² godkjent utelekeareal. Slik planene foreligger nå vil det på 67/8 og 10 være tilgjengelig ca 5 590 m² utvendig lekareal, altså 590 m² mindre enn anbefalingen. Dette har vært forelagt Miljørettet helsevern i Kristiansand kommune som i eget notat har gitt uttalelse vedrørende dette.

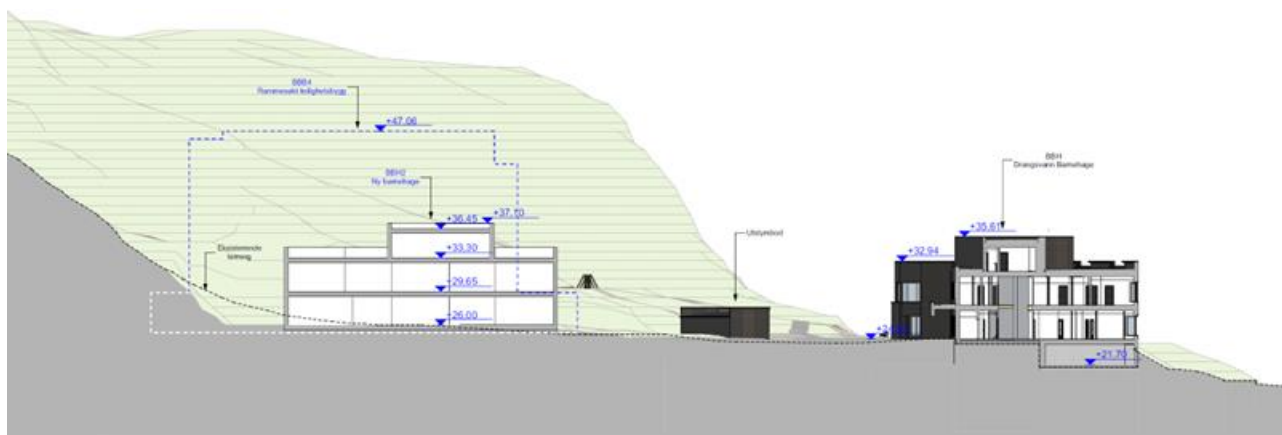
Miljørettet helsevern er i sin uttalelse opptatt av å imøtekomme det behovet som finnes for barnehageplasser i området, og er positive til å finne gode løsninger for etableringen i området. I korte trekk drøfter notatet fra Miljørettet helsevern utearealet i lys av at Drangsvann barnehage fire dager i uken vil ha en naturgruppe på 18 barn, noe som vil redusere behovet for inngjerdet uteareal. I tillegg har barnehagen nær tilgang til utearealer i form av Poddeparken/ nærmiljøparken og andre nærliggende naturområder.

Miljørettet helsevern har i sin uttalelse gitt noen føringer for hvordan barnehagen bør organisere sin drift mtp naturgrupper og turgrupper, og dette vil legges til grunn for en godkjenning.

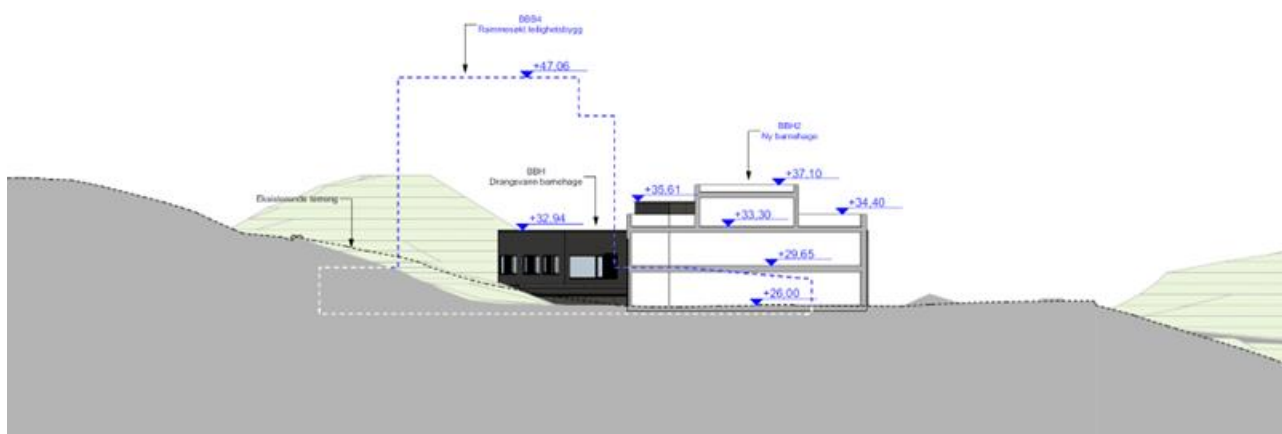
Drangsvann barnehage vil legge opp sin drift i henhold til anbefalinger og krav fra Miljørettet helsevern, og på bakgrunn av dette synes tilgangen på uteareal å være tilfredsstillende på de to tomtene 67/8 og 10 sett under ett.



Situasjonsplan



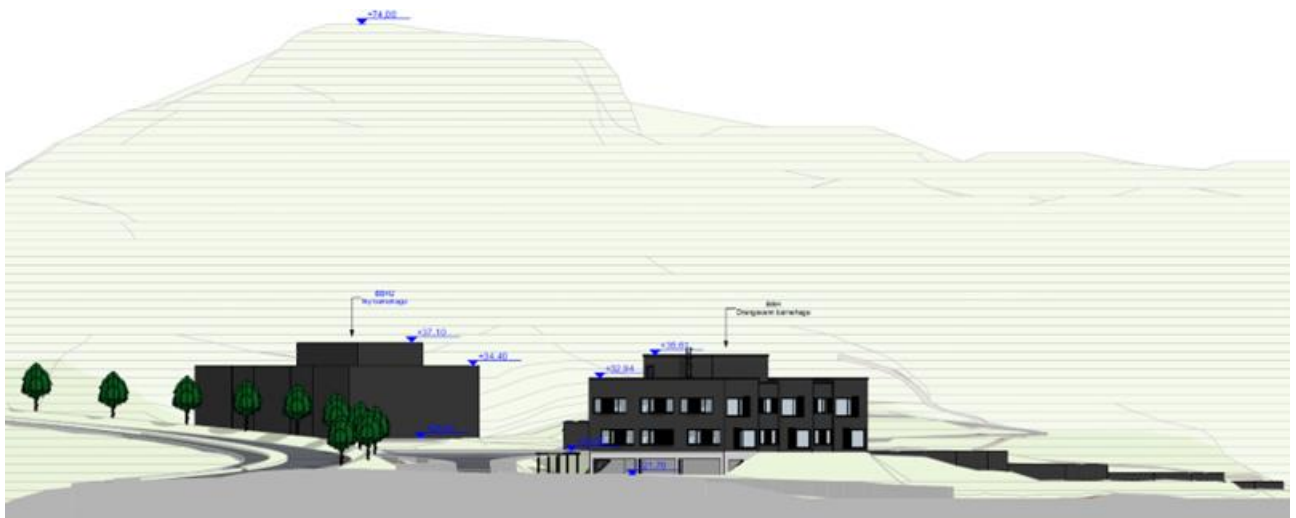
Snitt mot nordøst, sett fra Beinestadveien



Tverrsnitt mot sørøst

Utbyggingsvolum og byggehøyder

Ønsket tiltak består av ett volum med to etasjer tilhørende barnehagen, med teknisk anlegg på tak som innordner seg arkitekturen, tilsvarende eksisterende barnehagebygg. Tomten er 2822 m². Ønsket tomteutnyttelse er foreslått opp til ca BYA=800m². BYA inkluderer ikke parkeringsplasser da disse er etablert på nabotomt. Det foreslås H01 på c+26,0 slik som regulert i dag for P-kjeller i leilighetsblokk, og maksimal gesimshøyde c+37,1. Det planlegges å føre opp bebyggelsen i tre, slik det står beskrevet i gjeldende reguleringsbestemmelser.



Fasader fra sør, Beinestadveien til venstre og atkomst mellom byggene



Fasader fra vest, Beinestadveien i front



Fasader fra øst, sett fra Rundetjønn



Illustrasjon av forslaget sett fra sørvest



Illustrasjon av forslaget sett fra nordvest

Funksjonalitet, område- og miljømessig kvalitet

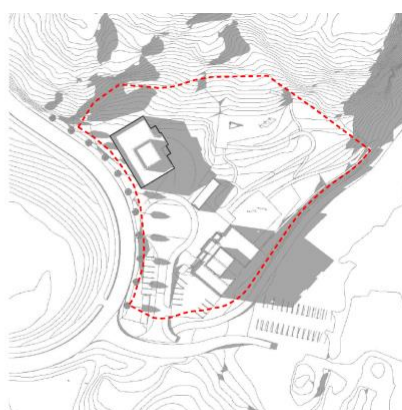
Plassering av bebyggelse og kotehøyder er vurdert ut fra at barnehageutvidelsen skal ha en god terrengtilpasning på eigentomt, effektiv plassering med tanke på levering og henting, fungere som en lyd- og sikkerhetsskjerm for utelekområdene fra hovedvei, og samtidig gi gode utsiktsforhold fra avdelingene og ansattearealer. Tiltaket er planlagt tilsvarende barnehagen på nabotomten med små justeringer. Hovedtrekk er fem avdelinger fordelt på to etasjer med felles spiserom og kjøkken for barna i første etasje, og felles aktivitetsrom og ansattearealer i andre etasje. Det er lagt vekt på en kompakt planutforming for effektiv sirkulasjon i tillegg til gode dagslys- og utsiktsforhold på avdelingene til barna. Det er ønskelig med nøktern og solid materialbruk, med fokus på varighet og vedlikeholdsvennlighet. For Drangsvann barnehage AS er en bærekraftig ressursbruk svært viktig, både klima- og miljømessig og økonomisk.



21. juni - Kl 12:00



21. juni - Kl 15:00



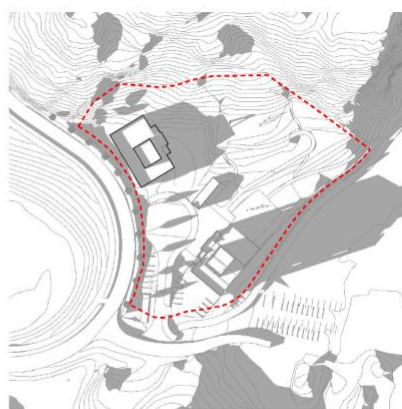
21. juni - Kl 18:00



21. mars - Kl 12:00

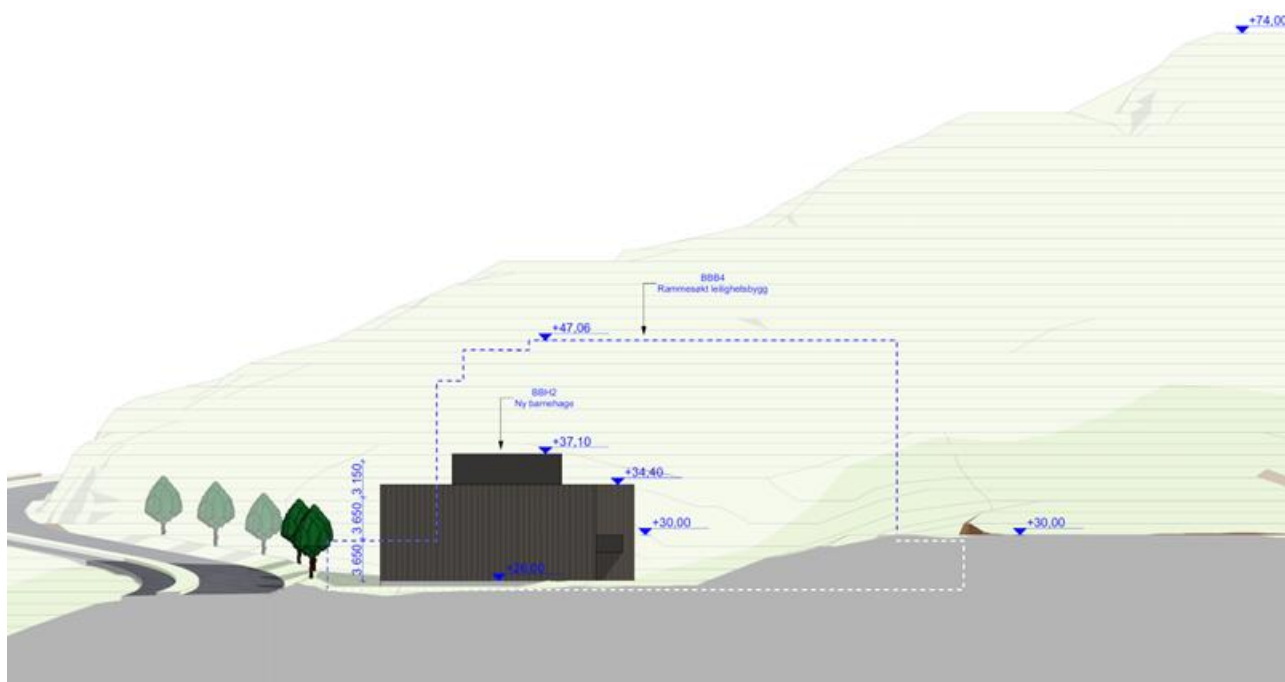


21. mars - Kl 15:00

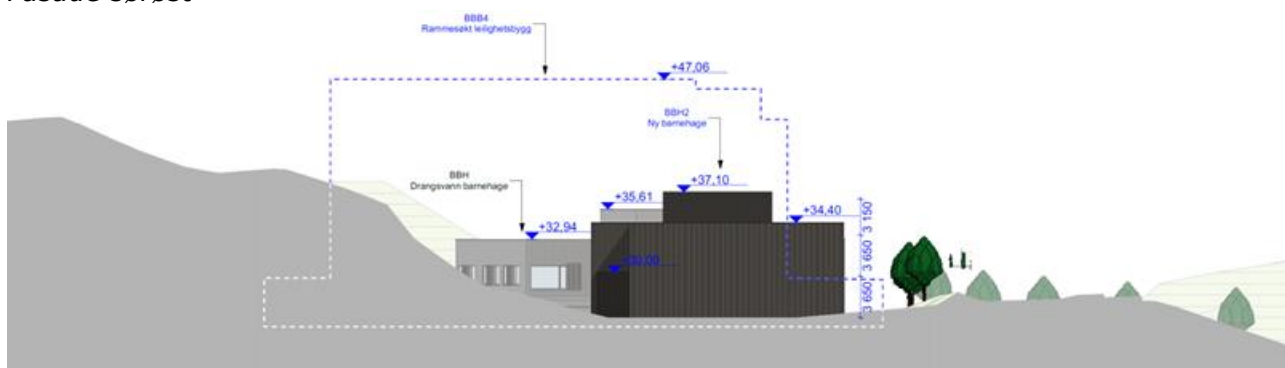


21. mars - Kl 18:00

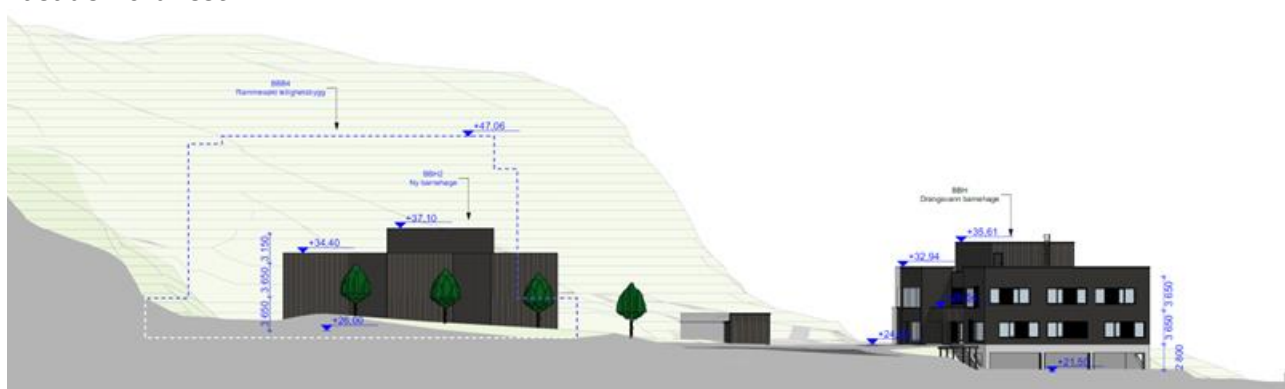
Sol-/skyggestudie



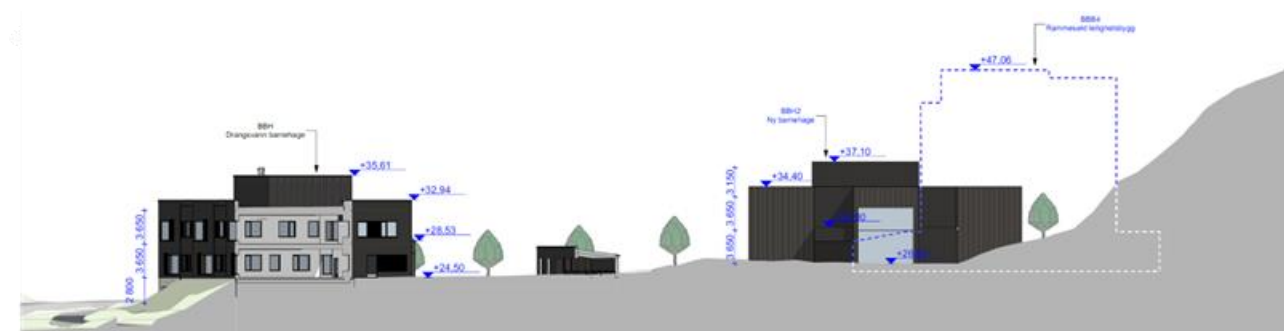
Fasade sørøst



Fasade nordvest



Fasade sørvest



Fasade nordøst



Illustrasjon av forslaget sett fra sør

Landskap, omgivelser og veistruktur

Trafikk - kollektivtrafikk

Det planlegges for en felles atkomst via privat vei på nabotomt 67/8, hvor det også er etablert til sammen 19 parkeringsplasser. Per i dag har ikke Drangsvann barnehage behov for å øke antall besøkparkeringsplasser til dagens barnehagedrift, og etablerte plasser vil dekke behovet også i fremtidig situasjon. Det lave parkeringsbehovet til barnehagen skyldes delvis at mange ansatte benytter alternative fremkomstmidler til og fra arbeid.

Planen vil påvirke trafikkbildet i liten grad, men da spesielt om morgen og tidlig ettermiddag i tidsrommene hvor barn avleveres og hentes. Generell biltrafikk vil bli lavere ved å omregulere fra boligblokk til barnehage, og trafikk vil i hovedsak kun skje innenfor barnehagenes

åpningstider. Det er kort avstand til kollektivtrafikk langs Høvågveien. Det planlegges oppstart av ny bussrute i Drangsvannfeltet i løpet av 2025. Dette kollektivtilbudet vil bidra til at behovet for parkering ytterligere reduseres.

Teknisk infrastruktur

Behovet for VA-anlegg og andre tekniske krav avklares som en del av planprosessen. Teknisk plan for området vil bli oppdatert og tilpasset nytt arealbruksformål.

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.

Friluftsliv

Det er kort avstand til friluftsområder, og det er i tillegg etablert flere nye nærmiljøparker i forbindelse med utbyggingen av Sukkevannslia og Drangsvann for øvrig. Nærmiljøpark og kvartalslekeplasser vil bli vurdert som en del av det tilgjengelige utearealet for barnehagen og er et viktig premiss for plansaken. I forhold til kommunens egne arealnormer er dagens uteareal noe mindre enn standardkravet, men beliggenheten inntil både opparbeidede og ikke opparbeidede utearealer tilsier at det samlede utearealstilbudet vil være svært bra.

Flom- og skredfare

Området ligger under marin grense, men det er ikke registrert kvikkleire. Det ligger utenfor aktsomhetsområdet for flom, men risiko og sårbarhet ifbm Sukkevannet og dammen i Rundetjønn må vurderes og beskrives som en del av plansaken.

Flysikkerhet

Planen legger ikke opp til tiltak som angår restriksjoner beskrevet i Temakart T11a selv om disse berører planområdet.

Forholdet til kommuneplanen og andre planer

Beinestadveien 102 med gnr/bnr 67/10 er vedtatt regulert til boligbebyggelse/blokkbebyggelse BBB4 i reguleringsplan med Plan id 1520, og er i kommuneplanen markert som bebyggelse og anlegg. Nabotomten er regulert til barnehage, BBH. I tillegg ønskes arealet GF2 regulert til byggeområde, slik at dette arealet kan tillegges barnehagetomten. Dermed vil eierforholdene bli entydige, og sammenfallende med den reelle bruken av området.

Vesentlige samfunnsinteresser berørt av planarbeidet

Grunneiere i området

LY Arkitekter AS
Vestre Strandgate 26 | 4611 Kristiansand
Telefon 41 77 80 00 | post@lyark.no | lyark.no



Illustrasjon av forslaget sett fra nordøst

Risiko og sårbarhet

Det vil bli gjennomført en risiko- og sårbarhetsanalyse i forhold til dammen i Rundetjønn 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. En utvidelse av barnehagen vil i liten grad medføre økt risiko for uønskede hendelser utover det som allerede er kjente risikoer.

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 noe 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 legges opp til 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	Illustrasjon av atkomst /parkering vedlegges plandokumentene
Støy	Hvordan vil støy fra omkringliggende veg påvirke tiltaket	Kommuneplanens støykart	Utarbeide støyrapport i forhold til nytt prosjekt dersom det er behov
Luftkvalitet	Hvordan påvirker trafikkstøv luftkvaliteten i planområdet?	Registreringer av luftkvalitet i KP	Referere til gjeldende kommunale registreringer
Overvann/VA	Utrede eventuelle oppgraderingsbehov vedr VA	Ingen	Overvannsanalyse utarbeides Det utarbeides enkel teknisk plan som viser hovedføringer og forslag til renovasjonsløsning
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. Avholde møter med elevrådene ved skolene

Utredningstema	Utfordringer	Eksisterende planer og analyser	Nye analyser
Klima – og miljøforhold	Avklaring ift naturmangfoldsloven Avklaring ift vannforskriften Klimagassregnskap	Utredninger ifbm gjeldende plan	Kan beskrives i plandokumentene 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	1.mars 2025
Oppstartsvarsel	15.mars 2025
Høringsfrist oppstartsvarsel	1.mai 2025
Utarbeidelse av planen	april-mai 2025
Innsendelse 1.gangsbehandling	1.juni 2025
1.gangsbehandling	1.sept.2025

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

Med vennlig hilsen
LY Arkitekter AS



Svein Erik Bjorvand