

Referat oppstartsmøte



Kristiansand
kommune

Endring av reguleringsplan for Benestad BB1 og BB5 - felt BBB4 og BBH

Plannummer: 1520 E6
Saksnr. plan&build: PLAN-25/00228
Saksnr. p360 online: [2025002473](#)
Møtedato: 11.04.2025
Saksbehandler: Linn Kristine Kvammen
Sidemannskontrollør: Jøran Syversen
Byggesaksbehandler: Lene Sørensen

MØTEDELTAKERE

Forslagsstiller Øyvind Lauvland, Drangsvann AS
Konsulent Svein Erik Bjorvand, Ly Arkitekter

Fra kommunen Plan og bygg:
- Eirik Heddeland Martens, Planleder
- Linn Kristine Kvammen, saksbehandler

REFERAT SENDES

Møtedeltakere
Samarbeidsgruppas medlemmer og sektorkontakter
By- og stedsutviklings ledergruppe
Planleder
Planforvaltning
[Agder fylkeskommune](#)
[Avfall Sør](#)

FORSLAGSSTILLERS BESKRIVELSE AV PLANIDÉEN

Planideen

Forslagsstiller ønsker å:

- Endre arealbruksformålet på dagens to tomter 67/8 (BBH) og 67/10 (BB4) til kun å omfatte barnehage. Hensikten er å tilrettelegge for en utvidelse av Drangsvann barnehage (som i dag har plass til 115 barn, men har konsesjon til 90).
- Det planlegges et nytt frittstående bygg i to etasjer, med tekniske installasjoner på tak. Disse skal innordne seg arkitekturen og vil fremstå som en inntrukken tredje etasje.
- Det nye bygget plasseres langs veien for å skjerme for trafikkstøy og oppnå et oversiktlig felles utelekeområde.
- Adkomst og parkering foreslås felles med dagens løsning.
- De to bygningene skal driftes som én barnehage med felles utelekeområde, personalgruppe og ledelse. Etter utvidelsen vil barnehagen ha en samlet kapasitet på totalt 230 barn med et personale på ca. 60 ansatte.



Foreløpig utkast til situasjonsplan.



Flyfoto over dagens barnehage med illustrert nytt bygg til venstre.

TILBAKEMELDING OG FØRINGER FOR PLANARBEIDET

Hovedgrep

Planinitiativet er i det vesentlige i tråd med overordnede planer og omhandler kun en utvidelse av eksisterende barnehage, innenfor areal som allerede er regulert til boligbebyggelse (leilighetsblokk med inntil 30 boenheter). Plasseringen er svært gunstig; ved innfartsåren til de omkringliggende boligområdene på Benestad/Drangsvann, med det tilhørende friområdet bestående av turløyper, fotballbane, klatrestativ m.m. Videre teller nærhet til kollektivsystem og etablert GS-system positivt.

Etter plan og byggs vurdering er utvidelse av barnehageformålet isolert sett en bedre utnyttelse av eiendommen enn den planlagte boligblokka i gjeldende plan. Dette fordi de to tomtene ligger adskilt fra resten av boligområdene. Det er positivt at de to tomtene ses i sammenheng og at infrastruktur til parkering, henting/levering og renovasjon kan være felles. Det må likevel belyses i planbeskrivelsen hvordan formålsendringen påvirker prisklasse og mulighet for boligkarriere i området.

Sentrale problemstillinger for det videre planarbeidet vil blant annet være størrelse og kvalitet på **utelekeareal** og **mobilitet** til, fra og rundt barnehagen.

Utelekeareal

Det er viktig at det opparbeides utelekeareal med tilstrekkelig størrelse og kvaliteter, i tråd med [NMBU-rapport for uteområder i skoler og barnehager](#) (som bygger på regjeringens veileder for utforming av barnehagens utearealer fra 2003).

Størrelse og kvalitet må vurderes nærmere ut fra et helhetsspektiv og avklares som en del av planarbeidet i felles dialog mellom forslagsstiller og kommunen ved plan og bygg, miljøretta helsevern, oppvekst og parkvesenet.

Dersom øvrig friareal i nærområdet skal brukes fast som avlastningsareal for barnehagens eget utelekeareal må konsekvenser og mulige interessekonflikter belyses og vurderes. Det tillates ikke inngjerding av regulerte friarealer. Bruk av friarealer må skje som sambruk der friområdet forblir åpent og inviterende for allmenheten.

Mobilitet

Det må utarbeides en mobilitetsplan for å avdekke eventuelle behov for parkering eller andre tilretteleggingstiltak. Det opplyses om at den offentlige turparkeringsplassen (o_SPA6) planlegges skiltet med maks 6 timer, men at tiden også kan kortes ned ytterligere. Den kan dermed *ikke* benyttes- eller regnes med som parkering til barnehagens ansatte.

Sykkelparkering må opparbeides i tråd med § 22 pkt. 9 i KPA. Det anbefales A-stativ.

Planområdet

Planområdet er ca. 10,5 daa stort og omfatter Beinestadveien 100 (gbnr. 67/8) og 102 (gbnr. 67/10). Etter ønske fra ingeniørvesenet inngår også deler av gbnr. 67/252 (GF2 i

gjeldende plan). Dette er restareal mellom eksisterende barnehagetomt i vest og offentlig gang- og sykkelveg i øst, hvor det er bygget en natursteinsmur. Ettersom muren er bygget for å stabilisere massene på barnehagetomta, mener kommunen det er rimelig at arealet også eies og vedlikeholdes av utbygger.



Forslagsstillers utkast til planavgrensning.

Det er ikke avklart hvilke rassikringstiltak som må iverksettes, og kommunen anbefaler derfor at grønnstrukturen (o_G4) mellom det foreslåtte planområdet og *annen veggrunn* (o_SVG5) i gjeldende plan også inkluderes i planområdet når det skal varsles oppstart. Dersom det viser seg at det ikke er behov for tiltak utenfor de opprinnelige omsøkte tomtene så kan planområdet innskrenkes før offentlig ettersyn.

Grønnstruktur, møteplasser og parker

Parkvesenet viser til en positiv dialog om bruk- av offentlig friområder rundt barnehagen og ev. oppføring av gapahuk. Det vil ikke være anledning til å gjerde inn offentlige friområder, og bruk av benker, gapahuker o.l. kan ikke reserveres barnehagen.

Dette inngår ikke i reguleringsplanen, men er relevant som supplement for manglende størrelse på utelekeareal internt på barnehagetomta.

Kommunaltekniske anlegg

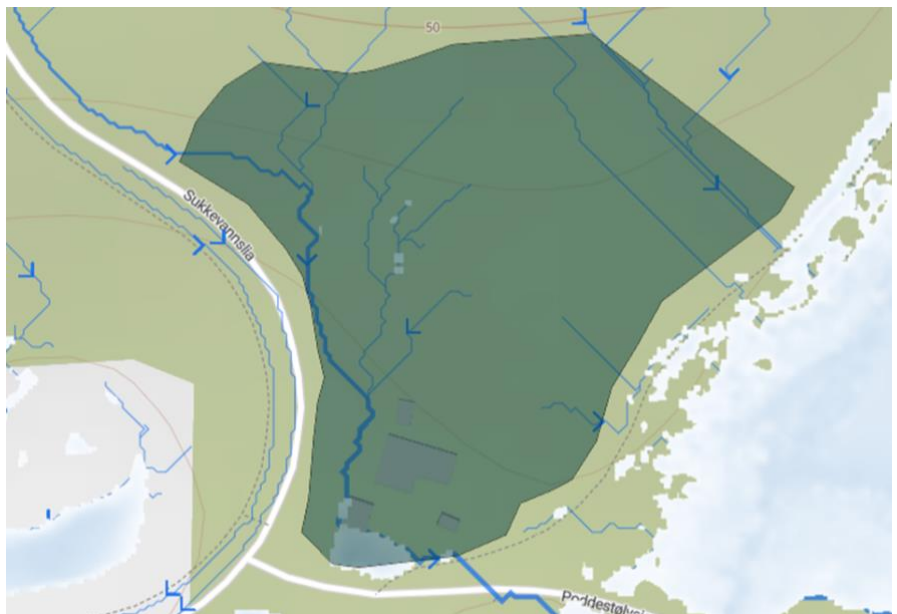
Beskrivelse av- og begrunnelse for avfallsløsning må fremgå av planbeskrivelsen. [Se avfallsteknisk norm](#) for anbefalinger og støtte i planleggingen av avfallsløsninger.

**Overvanns-
håndtering/
blågrønne
løsninger og
vannmiljø**

Overvann skal håndteres lokalt, og flomvei skal være sikret jf. kommunens overvannsveileder. Bebyggelse og utearealer skal utformes med blågrønne løsninger som bidrar til fordrøyning av overflatevann.

Det er utført en foreløpig plan for vann, avløp og overvannshåndtering, datert 17.02.2020 i forbindelse med gjeldende reguleringsplan (plan ID 1520 Benestad felt BB1 og BB5). Denne kan brukes som utgangspunkt, men må suppleres med et oppdatert fagnotat som omhandler det spesifikke planområdet med dagens- og planlagt situasjon. Videre må det fremgå om endringen har konsekvenser for kvaliteten på vannmiljøet i Rundetjønn og Sukkevannet.

Oversikt over flomveier, hentet fra flomkuben, viser en relativt stor avrenningslinje gjennom planområdet i vest, som må hensyntas. Det ligger en overvannsledning langs veien, men det må tas høyde for at denne ikke tar unna alt ved større nedbørshendelser.



Dagens flomveier basert på terrengdata fra 2020, hentet fra flomkuben

I tillegg vises en forsenkning sør i planområdet – denne er trolig håndtert i forbindelse med bygging av eksisterende barnehage. Utgangspunktet for beregningene baserer seg på terrengdata fra 2020 og må derfor oppdateres med dagens situasjon.

**Mulige/sannsynlige
rekkefølgekrav**

- Krav til størrelse og kvalitet på utelekeareal, med utgangspunkt i anbefalingene fra *NMBU-rapport for uteområder i skoler og barnehager*.
- Øvrige rekkefølgekrav fra gjeldende plan bør videreføres (utforming og plassering av bygg, uteoppholdsareal, gatetrær, rassikring, gjennomgang av sulfidforekomster, parkering og opparbeiding av friområder (o_FR13, VFS og o_GF2). Se s. 12-13.
- Eventuelle rekkefølgekrav til parkering kan tilkomme, basert på resultatene av mobilitetsplanen.

Klimakonsekvenser og klimatilpasning

Det må redegjøres for planens klimakonsekvenser og klimatilpasning (inkl. transportbehov). Det skal fastsettes avbøtende og kompenserende tiltak.

Det skal velges materialer med lavest mulig klimagassutslipp. Det er positivt at bygget planlegges oppført i tre. Dette bør også sikres i bestemmelsene.

Byggesak

Forslagsstiller vurderer felles behandling av plan- og byggesak etter plan- og bygningsloven § 12-15. Dersom dette skal være aktuelt må det utarbeides tegninger og dokumentasjon til rammesøknad som da ev. kan sendes på høring samtidig som planforslaget legges ut til offentlig ettersyn.

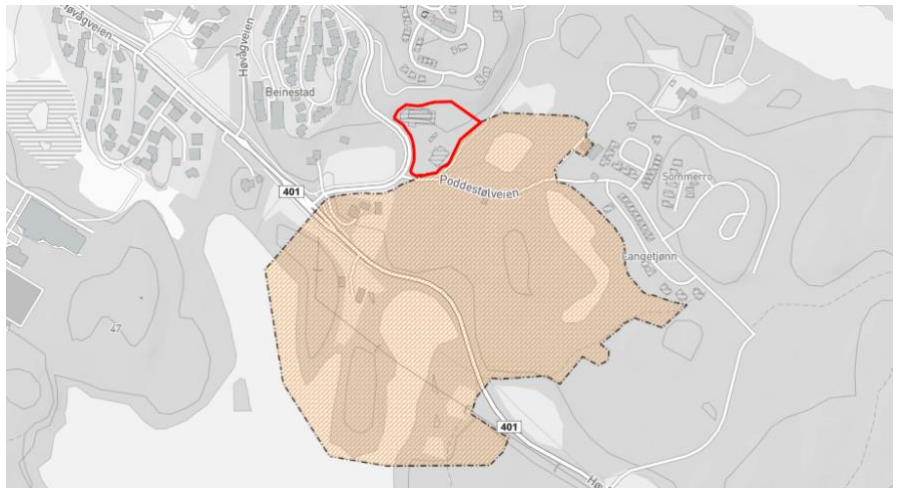
Skole og barnehage

I Barnehagebehovsplanen for 2025-2034 ligger utvidelse av Drangsvann barnehage inne med 70 plasser fra 2027 og 100 plasser i 2028.

Antall barnehageplasser	2024	2025	2026	2027	2028
Antall barnehageplasser i kommunen nå	6 135	6 135	6 135	6 135	6 135
Drangsvann - P (Tar i bruk hele dagens kapasitet)		20	20	20	20
Drangsvann barnehage - P Utvidelse				70	100

Kunnskapsgrunnlag[Kulturminnevernregistreringen:](#)

Like sør for planområdet er det registrert en hensynssone for et område med kulturmiljø med middels verdi. Planendringen vil trolig ikke ha noen innvirkning på dette.



Kartutsnitt fra kommunens temakart T8- kulturmiljø

[Økologiske grunnkart:](#)

Det er registrert fire fremmede arter i planområdet (Busknellik, Fjærnellik, Krypfredløs, Klinte og pepperrot). Tiltak mot spredning av disse må håndteres i tråd med gjeldende regelverk og sikres i bestemmelsene.

Det er registrert en rødlistet art (Rødsmelle, nært truet) i planområdet, i tillegg til en annen art av nasjonal forvaltningsinteresse (småsnelle, ansvars art). Konsekvenser for disse artene må beskrives og vurderes i planbeskrivelsen.

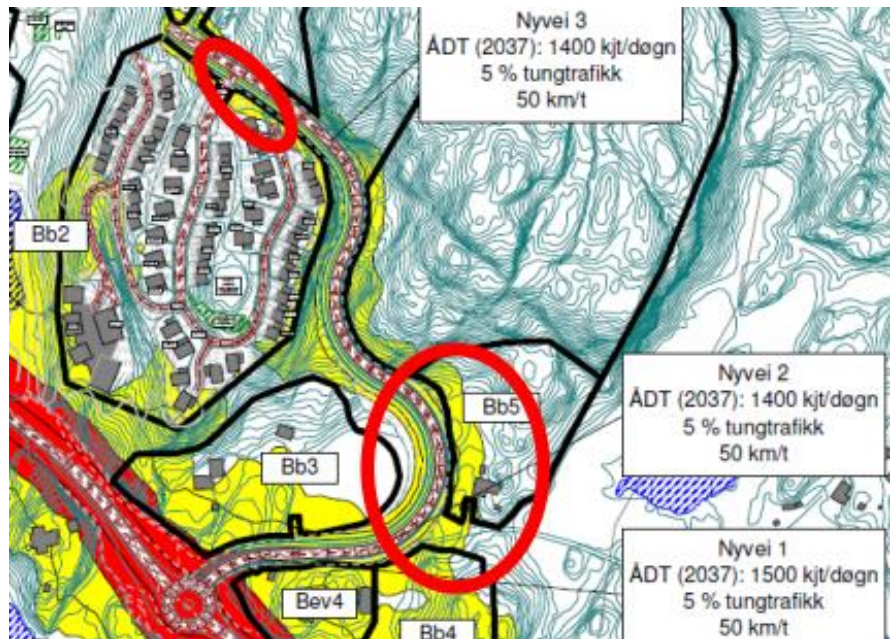
Rasfare:

Planområdet ligger nedenfor en fjellskrent som må rassikres. Dersom rassikring skal plasseres i grøntområdet (o_G4) må dette inngå i planområdet og reguleres (og eies) privat (felles).

Omfang av sprenging av fjell må beskrives.

Kjente støykilder:

Det må gjennomføres en oppdatert støyfaglig analyse og vurdering av behov for ev. støyreducerende tiltak.



Støykart utarbeidet ifm. gjeldende reguleringsplan for Benestad BB1 og BB5, plan ID 1520. Rød ring indikerer område med behov for støytiltak.

Sulfid:

Hentet fra planbeskrivelsen til gjeldende plan, s. 62:

«En undersøkelse gjort i hele Benestadområde viste at det nesten ikke fantes sulfidkilder i undersøkelsesområdet. Hverken på feltarbeid eller gjennom undersøkelser av steinprøver ble det funnet nevneverdige mengder av de vanlige sulfidkildene (magnetkis, svovelkis, pyritt m.fl.) Det anbefales at undersøkelsen følges opp med en befaring i de utviste sprengningsområdene etter at vegetasjonen er ryddet for å bekrefte resultatet av befaringen.»

Det må dokumenteres at dette er fulgt opp, eller legges inn som rekkefølgekrav.

Kart

Nyeste grunnkart for området må brukes. Ved innsendelse av planforslag, bør ikke basiskartet være eldre enn 6 måneder.

Ettersom det allerede er gjort store terrenginngrep i området er det behov for oppdatert kartgrunnlag. Dette må bestilles og bekostes av forslagsstiller. Nøyaktig terreng er særlig relevant for å kunne vurdere kvalitet og løsning for utelekeareal, samt plassering av ny bygningsmasse.

Eiendomsforhold	Forslagsstiller er grunneier på gnr. 67, bnr. 8 og 10. Dersom det er ønskelig å slå sammen disse eiendommene kan dette gjøres i plankartet. Arealet hvor muren som stabiliserer barnehagetomta er etablert (GF2) eies i dag av kommunen, men må overføres til Drangsvann barnehage AS. Ved behov for rassikringstiltak på kommunal grunn (o_G4) må det inngå i planområdet og eies av forslagsstiller. Virksomhet for prosjekt og eiendomsutvikling i Kristiansand kommune må kontaktes.
Veinavn	Eksisterende veinavn dekker planområdet.
Illustrasjoner	Det må utarbeides illustrasjoner som på en god og objektiv måte viser planlagt bebyggelse og utelekeareal sett i sammenheng med eksisterende og fremtidig terreng. Hvilke deler av planområdet som inngår i regnestykket for størrelse på utelekeareal må illustreres. Illustrasjonene må også beskrives med tekst i planbeskrivelsen.
Utredninger og fagrapporter som skal leveres med denne planen	- planens klimakonsekvenser, inkl. klimagassberegning og arealregnskap, jf. kommuneplanens arealdel (KPA) § 3 - overvannsutredning, jf. KPA § 3, inkludert vurdering av eventuell påvirkning på vannmiljø jf. vannforskriften. - prinsippløsninger for vann, avløp og overvann, inkludert sammenheng med eksisterende systemer, jf. KPA § 3. - støy etter T-1442, inkludert støy i anleggsfasen, jf. KPA § 3 - luftkvalitet etter T-1520, jf. KPA § 3 - sulfid, jf. KPA § 25 - mobilitetsplan, jf. KPA § 21 - rassikringsrapport
Konsekvensutredning og planprogram	Planen utløser ikke krav om konsekvensutredning. Dette er fordi tiltaket omhandler en utvidelse av eksisterende og regulert formål på naboeiendommen i gjeldende plan. Utvidelsen av barnehageformålet planlegges på bekostning av regulert boligformål. Den foreslåtte bygningsmassen er vesentlig mindre enn i gjeldende plan, og påvirkningen på natur- og miljø er vurdert som uendret sammenlignet med gjeldende plan.
Samarbeid og medvirkning	Forslagsstillers forslag til møter med naboer og velforening bør gjennomføres tidlig i prosessen. Videre må barn, foreldregruppe og ansatte ved Drangsvann barnehage involveres (før offentlig ettersyn). Det er forslagsstiller som skal organisere og gjennomføre medvirkningen, men Plan og bygg ønsker å delta på medvirkningsmøtene. For detaljering rundt utelekeareal må Miljøretta helsevern og Oppvekst involveres. Ved dialog og møter med andre

kommunale enheter skal saksbehandler fra Plan og bygg inkluderes.

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

Fagkyndighet

Kravet til fagkyndighet jf. plan- og bygningsloven § 12-3 fjerde ledd anses å være oppfylt.

Fremdrift

Foreslått fremdrift fra planinitiativet, fremskjøvet etter tid for oppstartsmøte:

- Drøfting av hovedgrep: vår 2025
- Innsending av komplett plan: august 2025
- Tilbakemelding på mottatt planforslag: høst 2025
- Offentlig ettersyn: høst 2025
- Forventet tidspunkt for sluttbehandling: vår 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

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

Linn Kristine Kvammen, 11.04.2025
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

**Kommuneplanens
arealdel 2024 –
2035**

**Plan ID: 1600
Vedtatt: 28.2.2024**



Utsnitt fra kommuneplanens arealdel – planområdet vist med rød linje.

Formål: Bebyggelse og anlegg

Særlig relevante bestemmelser og retningslinjer:

§ 8: Lokalisering av virksomheter, bestemmelse:

Nye barnehager kan etableres innenfor formål bebyggelse og anlegg. Ved større utbygginger av skoleanlegg skal flerbrukshall vurderes innpasset i anlegget.

§ 18: Utearealer, bestemmelse:

Ved etablering av nye eller utvidelse av eksisterende barnehager og skoler, skal kvaliteter på tomten og trygg tilgang til andre utearealer/friområder vektlegges i en helhetligvurdering av tomtestørrelse og utearealer. Mindre arealstørrelse enn gjeldende nasjonal norm kan vurderes, særlig innenfor sentrumsområdene. I så fall skal det legges særlig vekt på kvalitet på utearealet og nærliggende områder.

§ 18: Utearealer, retningslinje:

Med norm vises det til veileder IS-2072, miljø og helse i barnehagen, utgitt av helsedirektoratet og NMBU-rapport uteområder i skoler og barnehager, 2019.

§ 22: Parkering, bestemmelse:

Parkeringskrav for sykkel, for barnehage: Langtidsparkering – min.0,8 pr årsverk og korttidsparkering – min.1 pr 10 barn

§ 22: Parkering, retningslinje:

Sykkelloppstillingsplasser for langtidsparkering skal være tilpasset ulike typer sykler, som lastesykkel, sykkelvogn mv. med lademuligheter. Alle sykkelloppstillingsplasser skal ha låsbare løsninger for både ramme og hjul.

**Reguleringsplan for
Benestad felt BB1
og BB5**

**Plan ID: 1520
Vedtatt: 27.5.2020**



Dagens plansituasjon i området – planområdet vist med rød linje.

Formål: Barnehage og boligbebyggelse

Særlig relevante bestemmelser:

1.6 Utnyttelse (pbl §12-7):

$$BBB4 = 1300 \text{ m}^2 \text{ BYA}$$

1.8 Utforming av bebyggelsen (pbl §12-7):

For BBB4 skal bebyggelsens sør-, vest- og østlige fasader brytes opp for å gi bebyggelsen et varierende uttrykk og framtoning.

Følgende bebyggelse skal ha flatt tak: BKS11, BKS12, BKS13, BKS14, BBB2 og BBB4.

2.1 Bebyggelsestype og utnyttelse (pbl §12-7):

Innenfor felt BBH skal det etableres barnehage. Maks utnyttelse for feltet er = 1000 m² BYA

2.2 Plassering og utforming av bebyggelsen (pbl §12-7):

All bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankartet. Bebyggelsen skal tilpasses terrenget. Maks høyder fremgår av plankart. Bebyggelsen skal oppføres med konstruksjon i tre. Tekniske installasjoner skal inngå i byggets volum og takform. Fargebruk på bebyggelse skal ha hovedvekt av naturtoneskala.

2.3 Krav til uteoppholdsareal (pbl §12-7):

Arealet skal være egnet til opphold. Følgende arealer tas ikke med i beregningen av uteoppholdsareal: Areal brattere enn 1:3, arealer i gul eller rød sone for henholdsvis støy (T-1442) og luftkvalitet (T-1520).

2.4 Parkering (pbl §12-7):

All parkering skal løses innenfor feltet. Parkering skal fortrinnsvis løses i parkeringskjeller. Krav til antall biloppstillingsplasser og sykkelparkeringsplasser fastsettes ved byggesøknad i tråd med gjeldende kommuneplan.

3.3 Gatetrær:

Det skal etableres trær på rekke langs med grøft/sideareal på områdene f_SVT1 ved f_SKV8. Ved felt BBB4 skal det etableres trær mot samlevei B. Plassering av trær skal vises i teknisk plan.

Rekkefølgekrav:

Før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse i felt BBB4 og BBH skal:

- *grønnstruktur være tilgjengelig for allmennheten og ferdig opparbeidet og godkjent iht. godkjent utomhusplan:*
 - *Sandlek innenfor feltet*
 - *Friområder/grønnstruktur: FR13, GF2 og VFS*
- *ras- og fallsikringstiltak være gjennomført.*
- *det foretas ny gjennomgang av sulfidforekomster etter vegetasjon er ryddet*
- *det foretas rasvurdering av svakhetssoner*

Ny reguleringsplan vil erstatte deler av denne reguleringsplanen. Bestemmelser fra gjeldende plan bør likevel videreføres i reguleringsendringen.

Kommunale føringer

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)

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 oppstartsvarselet.

Adresseliste må bestilles fra plan og bygg v/ saksbehandler.

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:

Drangsvann barnehage AS (org nr 929985230)

Co/ Hilde Sundstøl

Dvergsneslia 36

4639 Kristiansand S