

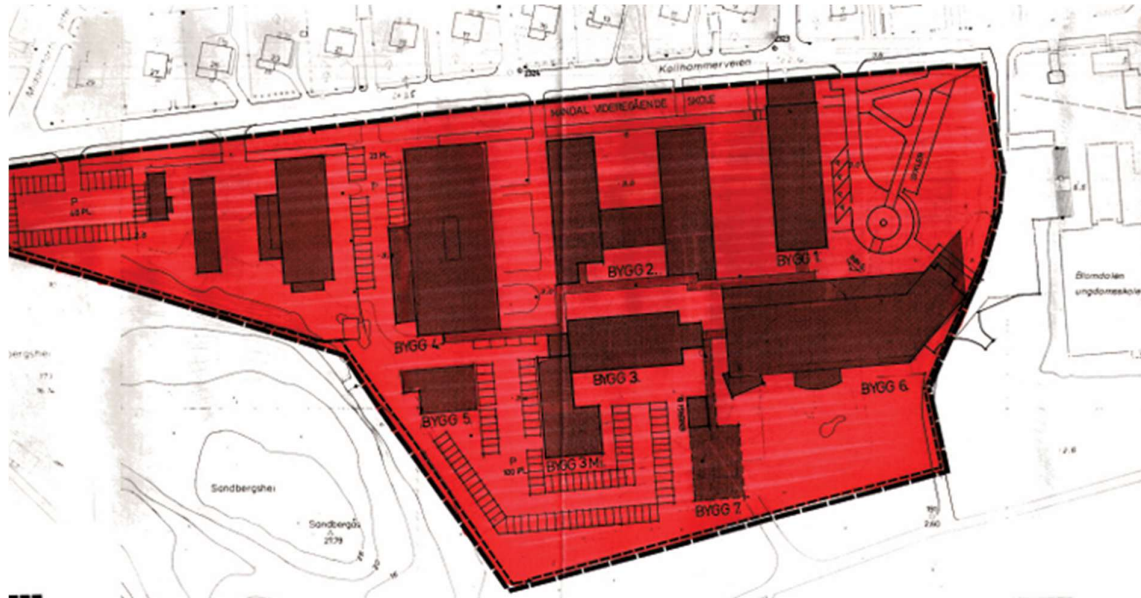
FORSLAG TIL REGULERINGSENDRING

av

Detaljregulering for Skoleområdet v/Kallhammerveien

PlanID:4205_8A

Dato: utarbeidet 22.06.1995



Gjeldende reguleringsplan

Frist for innspill: 1.des.2025

Innspill sendes:

Prosjektgruppen as

Sentrumsveien 27

4640 SØGNE

Eller epost: svein@pgas.no

Planendring 10.11.2025

Rev.11.12.2025 -etter høring

Innhold

1	Hensikten med reguleringsendringen	2
2	Planstatus	2
3	Forslagsstiller og plankonsulent	3
4	Dagens situasjon	3
4.1	Generelt	3
4.2	Barn og unges interesser	4
4.3	Folkehelse	4
4.4	Naturmangfold.....	4
5	Beskrivelse av forslag til endring	4
6	Forslag til nytt plankart og bestemmelser	5
7	Vurdering av § 12-14, 2.ledd	7
8	Virkninger av forslaget.....	7
8.1	Generelt	7
8.2	Barn og unges interesser	8
8.3	Folkehelse	8
8.4	Naturmangfold.....	8
8.5	Andre mulige virkninger/konsekvenser	8
9	Kommentarer til innspill	8
10	Oppsummering	9
11	Vedlegg	9

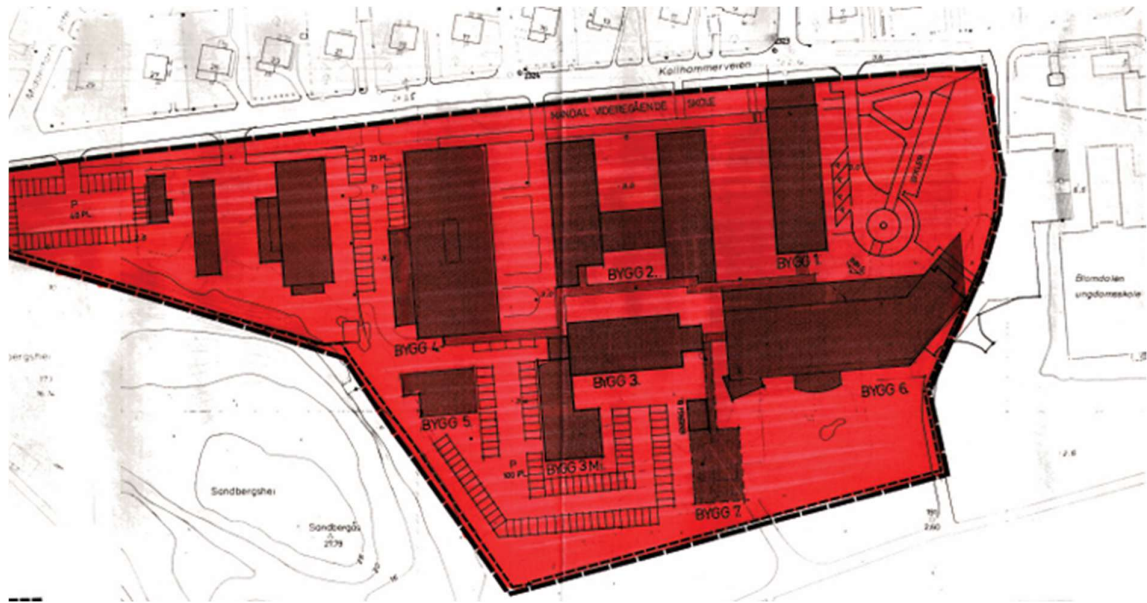
1 Hensikten med reguleringsendringen

Hensikten med planarbeidet er å oppdatere noen forhold med bestemmelsene for området, samt legge til rette for en videre utvikling av skoleområdet. Hovedendring er økt gesimshøyde. Øvrige forhold er langt på vei kun enn oppdatering til dagnes standard for reguleringsbestemmelser. Det er kun bestemmelsene som endres.

2 Planstatus

Reguleringsplan Skoleområdet v/ Kallhammerveien er gjeldende plan.

Den ble vedtatt 22.06.1995, og har planid: 4205_8A



Figur1. Utsnitt av gjeldende reguleringsplan.

3 Forslagsstiller og plankonsulent

Forslagsstiller: Agder Fylkeskommune.

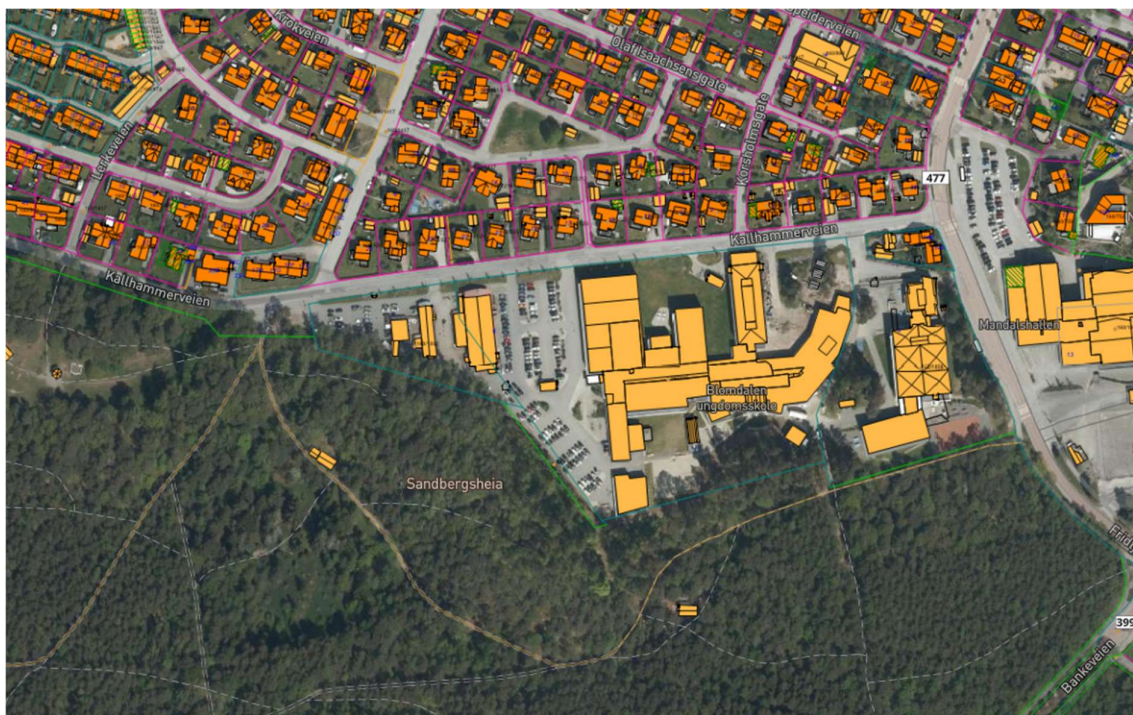
Plankonsulent: Prosjektgruppen as v/Svein Haugen

Fakturamottaker: Agder Fylkeskommune

4 Dagens situasjon

4.1 Generelt

Skoleområdet ligger ved Furulunden på Vestnes i Mandal, Lindesnes kommune. Mandal videregående ligger her i dag og er en velfungerende relativt ny-utbygd skole. Eiendommen er helt flat og har Vestnes boligområde på nordsiden og Furulunden naturområde på sørsiden. I øst ligger Blomdalen ungdomsskole. Mellom skolen og boligfeltet ligger Kallhammerveien med tilhørende fortau.



Figur 2. Flyfoto viser skolen med omkringliggende grøntområder og boligområde. Kommunens kart har feilplassert navnet på Blomdalen. Den skolen ute langs Fv477.

4.2 Barn og unges interesser

Området brukes i stor grad av unge fordi det er skole. Det er gode tilkomstløsninger med fortau og gang-/ sykkelveier. Hele planområdet er for øvrig tatt i bruk som skoleområdet, og planendringen gjelder tilrettelegging for mulighet til videre utvikling av skoleformålet.

4.3 Folkehelse

Planområdet har betydning for folkehelse gjennom tilbudet om utdanning som her gis. Det er i tillegg store grøntområder i Furulunden som planen grenser til. Planendringen skal legge til rette for videre utvikling av skoletilbudet og skal ikke endre noe i forhold til Furulunden.

4.4 Naturmangfold

Det er en registrering av fiskemåke som er markert innenfor planområdet. Dette vil ikke påvirkes av planendringen. Registreringen er knyttet til hekking på tak. Hekking i fremtiden vil ikke påvirkes av at planen endres. Det som kan påvirke hekkesuksess er hvorvidt det er forstyrrelse på taket eller ikke i hekkeperioden.

5 Beskrivelse av forslag til endring

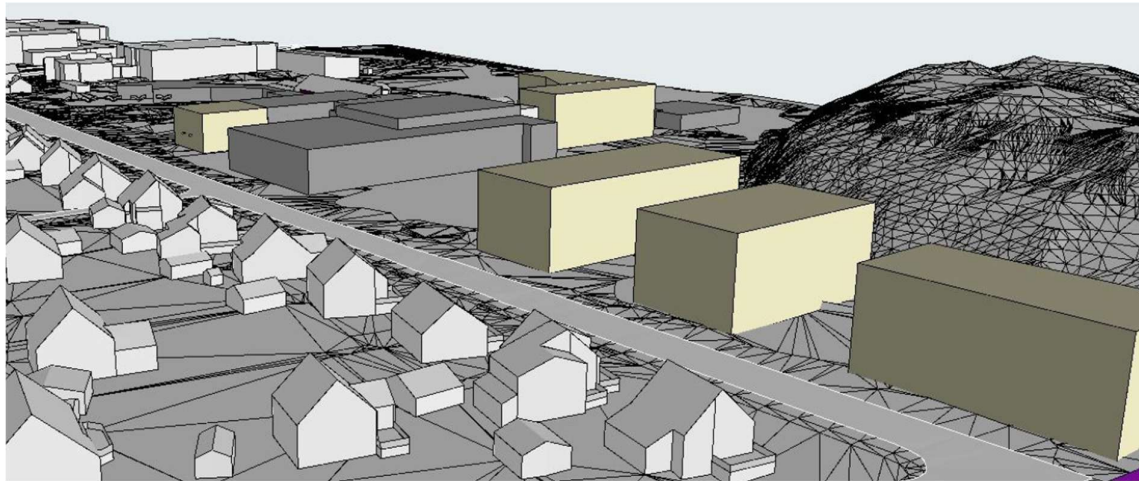
Endringsforslaget innebærer en økt byggehøyde, og dermed en økt utnyttelse. I tillegg oppdateres bestemmelsene til noe mer på linje med det som er dagens standard for utforming av bestemmelser.

Byggehøyde endres fra 11,0 m fra terreng, til kote 17,0 m. Dagens terreng ligger omkring kote 3,0 i hht kommune kart. Dette innebærer at byggehøyden økes ca 3 meter fra omtrent kote 14 i dag. Formålet er å gi tilstrekkelig høyde for fremtidige utbygginger og ombygginger. Med dagens krav til

innvendig høyder når det bygges passivstandard, så blir etasjehøyden stor. Eksempelvis så er ventilasjonskanaler nå over 1 m i diameter når det bygges passivstandard.

Utnyttelsen er i gammel plan gitt som bruksareal/netto tomt, og den var satt til 0,5. Hva som var inkludert er litt uklart, men parkering virker ikke å ha vært inkludert. I nye bestemmelser settes utnyttelsen til BYA 80%, og parkering er inkludert. Med denne utnyttelsen så beholdes omtrent det som i dag er opparbeidet med grønt (plenarealer). Det blir i praksis ikke endring i utnyttelsen.

Plankartet er det ikke gjort endringer på og byggegrense følger derfor plan og bygningslovens avstandsbestemmelser. Mot veg vil det være 15 m avstand til midt vei.



Figur3. Viser volumer ved maks høyde satt til kote 17,0.

6 Forslag til nytt plankart og bestemmelser

Plankart endres ikke. Bestemmelsene endres med en økt byggehøyde. For øvrig oppdateres bestemmelsene mere til dagens standard for utforming og innhold.

Følgende endringer i bestemmelsene foretas. Ny bestemmelse er satt med kursiv:

§5 Parkering skal sikres etter flg. krav:

- A. ~~1 plass per 4 lærer/ansatt.~~ *1p-plass for bil per 100 m² BRA.*
- B. ~~1 plass per 4 elev over 18 år.~~
- C. ~~1 sykkelparkeringsplass per 6 elev/ansatt.~~ *2p-plass for sykkel per 100 m² BRA.*
- D. ~~Plassene skal opparbeides etter behovet som beskrevet i pkt. A-C.~~

Å beregne parkeringskravet ut fra antall ansatte er lite etterprøvbart og ikke i hht teknisk forskrift. Parkeringskrav skal beregnes ut fra m² BRA. Det vil være entydig og etterprøvbart. Det er i dag omtrent 17 500 m² BRA på skolen, og det er 185 p-plasser for bil. 1P-plass pr 100m² harmonerer dermed også godt med dagens opparbeide p-arealer.

~~§7 Utnyttelsesgraden skal ikke overstige 0,5 og regnes som: Bruksareal/netto tomt. Det tillates maks 80 % BYA.~~

Høy utnyttelse er i hht dagens føringer for arealbruk. I tillegg er gamle bestemmelser uklare i forhold til hvorvidt parkeringen er en del av utnyttelsen. Nye bestemmelser med en %BYA vil også omfatte parkering. Videre planlegging for utvikling av skolen får tydeligere rammer å forholde seg til. I forhold til arealer opparbeidet i dag, så er også endringen innenfor det som er av arealutnyttelse. Skoletomten med regulert byggeformål er ca 35 000m². Av dette er omkring 7500 m² grøntareal med plen eller skog. Dette blir 21%. Dvs 79% av BYA er benyttet til parkering og bebyggelse.

~~§8. Krav om *bebyggelsesplan* er byttet ut med krav om *utomhusplan*. Bebyggelsesplan er ikke lenger et begrep i plan og bygningsloven, og for en langt på vei ferdig utbygd skoleeiendom, så vil fremtidige byggeprosjekter/utvikling best løses med en utomhusplan som viser hvordan nevnte forhold i §8 vises/ivaretas.~~

Videre fjernes setningen: ~~Hvilke trær som skal beholdes skal avklares med parkvesenet~~
Det er ikke parkvesenets myndighet å mene noe om.

~~§ 9. Containere o.l. som etter rådets skjønn er plassert på en uheldig måte, kan kreves fjernet.~~

Dette er ikke et forhold som trenger styres med reguleringsbestemmelser. Det håndteres med fordel gjennom skolens daglige drift.

~~§ 11. Rådet kan forlange at det fremlegges en beplantningsplan.~~

Dette er ikke et forhold som trenger styres med reguleringsbestemmelser. Det håndteres med fordel gjennom skolens daglige drift.

~~§ 13. Bebyggelsen kan oppføres i en max høyde på 14,5 m målt fra ferdig planert terreng. For eksisterende bygninger godtas at ventilasjonsanlegg kan monteres på tak når det skjer på en hensynsfull måte etter rådets skjønn.~~

~~Det tillates både pulttak og saltak.~~

~~Ved pulttak og flatt tak er maks gesimshøyde kote 17,0, og ved saltak er maks mønehøyde kote 17,0. Oppbygg for heis/trapp og ventilasjon unntas fra bestemmelsene om maksimale byggehøyder. Oppbygg over maks gesims skal ikke være større enn 10 % av byggets grunnflate og være inntrukket 3 meter fra gesims.~~

Bestemmelsen oppdateres med byggehøyder. Dette er hovedendringen i planendringssaken. Øvrige endringer er naturlig tilpasning/oppdatering. Det er ikke naturlig at ventilasjonsanlegg på tak tas til politisk behandling når det ikke er spesielle forhold som for eksempel bevaringshensyn tilstede. Men det legges inn en liten skjerpene bestemmelse med at ventilasjon må trekkes inn minst 3 meter fra gesims. Når gesimshøyden økes, så er dette vurdert å være en fornuftig innskjerping. Muligheten til flatt tak tas inn i bestemmelsene. Mange bygg på skolen er bygd med flatt tak i dag.

~~§ 14. Bygningsrådet kan på særlige betingelser dispensere fra reguleringsplanen/bestemmelsene.~~

Dette er en unødvendig bestemmelse. Hva som skal være tilstede for å innvilge dispensasjon og hvem som skal ha hjemmelen til dette styres av plan og bygningsloven.

7 Vurdering av § 12-14, 2.ledd

Mulighetene for endring av en reguleringsplan fremkommer av plan- og bygningslovens § 12-14. I første ledd fremkommer det som er hovedregelen, nemlig at endringer skal følge samme bestemmelser som ved utarbeidelse av ny plan.

I andre ledd kommer et unntak fra hovedregelen, mulighet for å gjøre reguleringsendringer med en forenklet prosess. Dette leddet regnes som bakgrunnen for det som man ennå betegner som «mindre endring». Videre er det gitt tre betingelser for at man kan behandle en endring etter § 12-14, 2. ledd.

Betingelsene for å kunne behandle en endring etter § 12-14, 2. ledd er at:

1. endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig.

Dette vurderer vi fullt ut er innfridd. Endringen øker muligheten for videre utvikling av skolen og påvirker gjennomføringen av planen og dens intensjon kun i positiv retning.

2. ikke går utover hoveddrammene i planen

Hoveddrammene for planen er i første rekke hvilke formål det er regulert til. Dette blir ikke endret. I tillegg er endringen med økt høyde vurdert for naboeiendommene. Det er gjort sol-skygge beregninger, og det viser seg at endringen i byggehøyde heller ikke gir merkbar endring. Kun midt på vinteren (22.des.) vil byggene kaste skygge inn i hagene over veien på nordsiden av skolen. Dette er en tid på året da hage brukes svært lite til opphold og påvirkningen vurderes å være svært begrenset, og til ikke å gå ut over hoveddrammene i planen.

3. ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder.

Endringen påvirker ikke viktige natur- og friluftsområder. Planområdet ligger langs Furulunden, men påvirkningen der blir ikke endret. Økt byggehøyde gir ikke flere etasjer men legger til rette for fremtidige utbygginger i hht dagens behov for etasjehøyde for å bygge med moderne tekniske løsninger for ventilasjon mm.

Etter en samlet gjennomgang kan man ikke se at endringen strider med betingelsene for å endre planen, og konklusjonen er endringen kan behandles etter forenklet prosess.

8 Virkninger av forslaget

8.1 Generelt

Virkninger/konsekvenser ved foreslått **endring** i forhold til gjeldende reguleringsplan dreier seg om mulighetene man får til å utvikle skolen på mest gunstige vis bygningsteknisk. For å oppnå dette er endret byggehøyde viktig.

Endring i utnyttelse oppdaterer planen til dagens måte å beregne påkrevd parkering på og følger kommuneplanen. Dagens skole har et BRA på 17 500 m². Dette gir med nye bestemmelser krav om 175 parkeringsplasser. Til sammen er det i dag opparbeidet 185 parkeringsplasser til skolen.

Øvrige oppdateringer i bestemmelsene har ingen praktisk bygningsmessig betydning. Det er kun oppdatering til dagens standard.

8.2 Barn og unges interesser

Planendringen medfører ikke negativ endringen i konsekvenser for barn og unge. Formålet er likt som tidligere, det er ingen omdisponeringer som foretas, og endringen legger til rette for å utvikle skolen videre og er slik sett vurdert til å være i barn og unges interesser.

8.3 Folkehelse

Endringen gir ikke negative konsekvenser i forhold til folkehelse. Tilstøtende turområder berøres ikke, hverken i forhold til støy, uteområder, solforhold eller mulighet for gang- og sykkeladkomst osv. Estetisk blir uttrykket litt endret fordi bygg tillates å bygges høyere, men det påvirker ikke turområdet fordi det ligger på sørsiden av skolen. På nordsiden av skolen er det kommunal vei mellom skolen og hagene i boligområdet, noe som gjør at påvirkningen er liten denne veien også. I sommerhalvåret vil skygge fra bebyggelsen være langt fra å nå disse hagene. Vinterstid vil skygge kunne nå hagene, men ikke boligene på nordsiden av veien.

8.4 Naturmangfold

Endringen har ingen konsekvenser i forhold til naturmangfoldlovens forhold.

8.5 Andre mulige virkninger/konsekvenser

Andre temaer vurderes ikke å være relevant.

9 Kommentarer til innspill

Søknaden om planendring har vært på høring og det er kommet to innspill til saken fra private naboer. Offentlige høringsinstanser har ikke uttalt seg.

Benjamin Nørgaard, 23.11.2025

Merknaden går på trafikkforholdene og belastningen på Kallhammerveien. Det påpekes at trafikken i stor grad ikke overholder fartsgrensen på 30 km/t, og at utviklingen med flere kjøretøyer fra el-sparkesykler til ATV-er og biler og busser gjør situasjonen der uoversiktlig og utrygg for de mykeste trafikantene som bruker den som gangatkomst til skole. Han mener at det må sees på løsninger for økt trafiksikkerhet og å få ned trafikken.

Nørgaard mener byggehøyden blir for høy med de visuelle- og skyggekonsekvenser det vil ha.

Forventer en trafikkanalyse og risiko og sårbarhetsanalyse for Kallhammerveien. Vurdering av parkeringsgrad. Og konkrete forslag til fysiske tiltak i og langs kallhammerveien.

Nørgaard har til slutt lagt ved

Kommentar:

Kallhammerveien er i utgangspunktet oversiktlig og sikker med god sikt i begge retninger, fortau, gatelys, og lav fartsgrense. Når fartsgrense ikke overholdes og kjøremønster ikke brukes som tiltent, så er det andre virkemidler enn reguleringsbestemmelser som må til.

Det er mange gode grunner for å jobbe for mindre motorisert ferdsel og mer bruk av kollektivtransport og sykkel og gange. Men løsningen er ikke å redusere antall parkeringsplasser, det vil bare forskyve utfordringen ut i boligfeltet.

I forhold til skyggeeffekt så er det utarbeidet sol-skygge analyse som viser at det vil ikke være noen skyggeeffekt inn i hagene på nordsiden av veien i sommerhalvåret. Midtvinters vil byggene kunne kaste skygge inn i hagen kl 12, men fortsatt ikke nå boligene. Det vurderer vi som fullt akseptabelt og innenfor hva man må påregne i en by.

Når det gjelder forventningene til Nørgaard så inngår ikke Kallhammerveien i reguleringsplanen for skolen og som er varslet endret her. Videre bør vurdering av trafiksikkerhetstiltak i Kallhammerveien gjøres separat da evt påviste behov fortore vil kunne komme til utførelse enn hvis det tas gjennom en planendring hvor det egentlig ikke foreligger noen byggeplaner pr nå.

Oddbjørg Salthaug

Hadde flere innspill, alle er vedlagt. Etter prat med rektor fikk hun bekreftet at det ikke foreligger byggeplaner pr nå. For øvrig mener hun at det å rive det røde bygget og sette opp nytt skolebygg er akseptabelt.

Viser til at dette er kommunal parkeringsplass for statlig vernet område og at det er stor politisk enighet om å bevare p-plassen for furulunden, og at andre bygg plasseringer kan medføre protest.

10 Oppsummering

Konklusjon før høring er at endringen kan gjennomføres etter reglene for forenklet prosess.

11 Vedlegg

- Reviderte bestemmelser (word-format)
- Sol/skygge beregninger
- Varslingsliste -etter høring
- Innkomne merknader:
 - o Benjamin Nørgaard
 - o Benjamin Nørgaard -avis artikkel
 - o Salthaug 1 - 2 – 3 - 4