

FLEKKERØY STRUKTURUTREDNING



INNHold

FORORD	4
I. INTRODUKSJON	5
II. METODE	7
2.1. Kilder og fremgangsmåte	7
III. BEFOLKNINGSUTVIKLING	9
3.1. Kristiansand	9
3.2. Flekkerøy	9
3.3. Vekst scenario	11
IV. AREALOVERSIKT OG UTBYGGINGSRESERVE	14
V. DIMENSJONERING AV OFFENTLIGE TJENESTER OG INFRASTRUKTUR	16
5.1. Barnehager	16
5.2. Skole	17
Oppsummering	19
5.3. Tjenesteyting for de eldre	19
Oppsummering	20
5.4. Samferdsel	20
Veistandard på Flekkerøy	20
Gang- og sykkelveier og fortau	21
Kollektivnett	22
5.5. Grønnstruktur: friluftsområder og Lekeplasser	22
VI. UTFORDRING KNYTTET TIL AREALFORMÅL	24
6.1. Sentrum	24
Dagens situasjon	24
Foreløpig arbeid	25
Oppsummering	25

6.2.	Boligutbygging.....	26
	Utviklingsmønster	26
	Fordeling av boligmasse og boligtyper.....	26
6.3.	Kulturmiljø.....	28
6.4.	Næring.....	29
VII.	OPPSUMMERING OG VIDERE PROSESS	31
7.1.	Samarbeidsmuligheter og videre prosess	33
VIII.	KILDER.....	34

FORORD

Strukturutredningen tar utgangspunkt i kommuneplanen for Kristiansand og kommunedelplanen for Flekkerøy. Dokumentet skal fremstå som et verktøy ved regulering og utbygging på øya. Det sammenligner og beskriver mulige utviklingsscenario for Flekkerøy. Prognosene tar utgangspunkt i ulike beregningsmetoder, og resultatene settes opp mot hverandre og tillegges erfaringer fra reguleringsplaner og innspill fra andre sektorkontakter. Anslag og påstand i dokumentet er derfor resultatet av en vurdering og vekting mellom statistikk og erfaringer, som er tenkt å gi et mer konkret bilde for befolkningsutvikling og fremtidig utbygging. Dokumentet gir ikke fullstendige svar, men er et forsøk på å gi et samlet bilde av ulike utfordringer og muligheter. Temaer og tiltak vil fortsatt vurderes i hver enkelt plan- og byggesak.



Figur 1: Dokumentets oppdeling

To vedlegg følger dette hoveddokument:

- **Vedlegg 1:** Kartheft som viser dagens situasjon på øya innenfor ulike temaer;
- **Vedlegg 2:** Inspirasjonskatalog for mulige boligformer, sammensetting av funksjoner og formspråk som menes å kunne anvendes i prosjekter på øya.

Samlet rapport presenteres for byutviklingsstyret den 21.11.2013 og på bydelsmøte den 26.11.2013.

I. INTRODUKSJON

Bakgrunnen for arbeidet var den ferdig reviderte kommunedelplanen for Flekkerøy, samt kommuneplanen og et behov for å konkretisere rammene som er gitt av denne. Pr. i dag er det et gap mellom kommuneplan og reguleringsplan. Det er mange spørsmål som dukker opp i møte med konkrete reguleringsforslag, og plan- og bygningssetaten har behov for å møte disse spørsmålene med begrunnet argumentasjon. Samtidig er det felles problemstillinger som dukker opp i ulike planforslag, og det er et mål at disse skal behandles likt.

Tabell 1: Temaer og spørsmål ved reguleringsplaner

TEMAER I REGULERINGSPLANER	EKSEMPLER PÅ SPØRSMÅL
Senterområdet	Hva betyr senterområdet for Flekkerøy, i forhold til en tradisjon med sjøretta aktiviteter spredt langs kysten og opprinnelig bosetting rundt 6 historiske gårder? Hvor selvforsynt skal Flekkerøy være? Hvilke funksjoner skal prioriteres i senterområdet? Hvilken utforming og detaljer er viktig for å sikre et sammenhengende senterområde og en god overgang til tilstøtende områder?
Boligmasse og boligtyper	Hvor mange flere leilighetsbygg kan tillates på øya, og hvilken plassering er forsvarlig? Hvilke boformer kan anbefales i forhold til befolkningsveksten og familiestruktur på øya? Hvilken utforming, høyde og utnyttelse kan tillates for boliger og leiligheter i sjøkanten?
Skole og barnehager	Hvordan er skolekapasiteten per i dag og hvilken boligutvikling kan forsvares der? Er det plass og/eller planer til at bygge flere skoler/barnehager? Hvor er trygge skolevei sikret, og hvor må det foretas sikkerhets tiltak? Hvem skal ha ansvar for slike tiltak? Kan tursti og snarvei beregnes som skolevei?
Tjeneste for eldre	Er det nok boliger til de eldre? Er det god tilgjengelighet til butikk, tjenester og møteplasser? Er det behov for flere institusjoner eller service for eldre?
Næring	Kan mindre butikker (frisør, galleri, osv.) lokaliseres utenfor sentrumsområdet? Hvordan skal de sjøretta næringsarealene tiltrekke næringsfunksjonene? Kan flerbruk tenkes på disse arealer?
Grønnstruktur	Hva er viktig ved gjennomføring av tursti/kyststi? Hvor må det tilrettelegges for leketilbud? Kan bruken av friområdene for barn og unge regnes med som leketilbud? Er idrettsanlegg tilbudet tilfredsstillende?

Kulturmiljø og landskap	Hvordan defineres kulturmiljø på Flekkerøy? Hvordan skal utbygging av boligområder forholde seg til kulturmiljø og landskap: hvilken utnyttelsesgrad/fortetting tillates, hvordan sikres estetisk tilpasning? Hvordan skal boligutvikling, med de krav det medfører på f.eks. oppgradering av veistandard, forsøres/takles i områder med egenartet kulturmiljø og landskaps kvaliteter?
Samferdsel	Kan andre løsninger tenkes der hvor forbedring av veien vil medføre tunge landskapeleg grep, eller der hvor bebyggelsens tetthet gjøre det umulig å utvide veiens bredde? Hvilke veier utgjør en del av det historiske/typiske kulturmiljø og bør derfor ikke utvides? Hva mangler for å tilrettelegge for trygg skolevei og G/S-vei på strekningen Åshavn-Geiderøya?

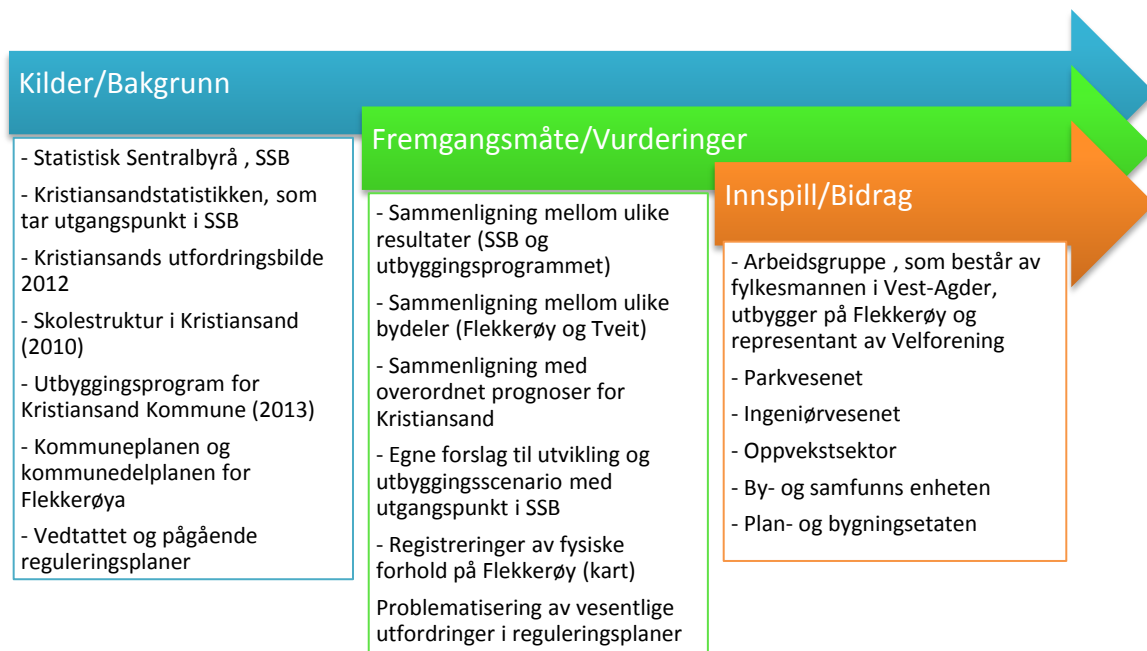
Det ble avholdt et seminar i april 2012 der grunneiere, konsulenter og offentlige aktører var invitert. Tema var de felles problemstillingene for utvikling av Flekkerøy. Som resultat ble det utarbeidet et notat der kommunen blant annet forpliktet seg til å si noe om de overordnede strukturene, samt ha en bevisst holdning til ønsket form for utvikling.

Med henblikk på dette, er det gjort en sammenstilling av registreringer av fysiske forhold på Flekkerøy som sier noe om dagens situasjon. Registreringene er en visuell tilnærming til en argumentasjon for videre planleggingstiltak. Det er også laget en oppsummering av forventet utvikling med grunnlag i eksisterende statistikk, som gir et bilde på mulig fremtidig befolkningsvekst og -sammensetning. Dette skal hjelpe til å definere hvem og hvor mange det skal bygges for, og hvilke tjenester er/blir nødvendig i tilknytning til de ulike befolkningsgruppene. Disponering av arealene må vurderes i tråd med veksten og utbygging på øya, og i samsvar med den lokale konteksten. Derfor, i tillegg til statistikkene og de målbare aspekter, belyser dokumentet en serie utfordringer og problemstillinger som utløses ved utvikling og fortetting på øya. Eksempler på nye boformer og arealbruk tilføyes i form av en inspirasjonskatalog.

II. METODE

Når slike tall og prognoser om fremtiden skal danne vurderings- og beslutningsgrunnlag for utvikling av kommunens tjenestetilbud, tilrettelegging av boligområder og andre funksjoner, er det viktig å kjenne til tallenes pålitelighet. Hva slags metoder brukes i tallfesting av fremtidige befolkningsstørrelser? Hvilke kilder brukes som bakgrunn for regnskapet? Hvilke ressurspersoner har vært involvert i arbeidet?

2.1. KILDER OG FREMGANGSMÅTE



Figur 2: Bakgrunn, fremgangsmåte og bidrag til rapporten

Statistisk Sentralbyrå (SSB) angir dagens situasjon for Kristiansands befolkning og utarbeider utviklingsprognosene derifra. Faktiske tall for fødsler, fertilitet, flyttefrekvens, dødelighet, aldersfordeling osv. i en bestemt referanseperiode (eksempelvis de 3 foregående år), er det som legges til grunn for framskrivningen. Ved å kombinere disse på ulikt vis, utarbeider SSB alternative utviklingsbaner. I tillegg kan

parameterne utvikle seg forskjellig fra det som skjedde i referanseperioden. Å beregne befolkningens størrelse og sammensetting er følgelig nødt til å gi mange varianter med til dels sprikende resultat. Eksempelvis for Vest-Agder varierer befolkningstallene som i 2002 ble beregnet for 2030, mellom 173.000 og 206.000 – helt ut avhengig av hvilke forutsetninger som legges til grunn.

Ulike rapporter gir tall og peker på utfordringer som må ivaretas ved Kristiansands utvikling. Kristiansandstatistikken og utbyggingsprogram for Kristiansand kommune informerer oss om forventet utbyggingstakt. Befolkningsutvikling og faktor for antall personer pr. boenhet i kommunen og på øya gir et resultat om boligbehovet. Utbyggingsprogrammet viser det antall boliger pr. år det er åpnet opp for, med utgangspunkt i nylig vedtatte og pågående reguleringer. Med utgangspunkt i de tallene, er det foreslått ulike vekst- og utbyggingsscenario som gir et anslag for fremtidig behov (i form av tjenestetilbud, infrastruktur forbedringer, osv.).

I tillegg er forutsetninger og utfordringer dratt ut av kommuneplanen, kommunedelplanen, vedtatte og pågående reguleringsplaner, og diskutert med relevant sektorkontakter: viktige utfordringer har vært drøftet i ledergruppa for teknisk sektor og orientert om i byutviklingsstyret, og fysiske forhold på øya er registrert i en samling av kart. Det er viktig å poengtere at dette ikke er en utdypende analyse med absolutte konklusjoner, men en sammenfatning av tall og temaer som kan gi oss mulighet til å si noe om Flekkerøys utvikling og samordne planlegging på øya i fremtiden. Dokumentet skal derfor brukes som verktøy og retningslinjer i fremtidig reguleringer og utbygging.

Ulike forutsetninger har betydning for utvikling og utbygging på Flekkerøy. Boligbygging, boligmasse, priser, befolkningsøkning, flytting, familiestruktur, sysselsetting, rentenivå er forhold som påvirker utviklingen. Derfor knyttes det en viss usikkerhet til prognoser og anslag som er gjort i dette dokument. I tillegg kan de ulike kildene gi ulike resultater angående befolkningsveksten og/eller utbyggingstakten. F.eks. kan resultatet av antall boenheter være forskjellig avhengig av hvilken kilde som brukes til å beregne. En viss usikkerhet henger også sammen med størrelsen på området som framskrivingen gjelder for. SSB's prognose er en trend-prognose som bruker snitt-tall for de siste fem år anvendt på fremtidig utvikling.

III. BEFOLKNINGSUTVIKLING

Befolkningsutviklingen har betydning for bolig- og tjenestebehovet på øya. Før vi kan regne på en mulig fremtidig utbygging av øya, må vi forsøke å danne oss et bilde av hvor mange vi bygger for, og hvor mange vi kan bygge for. Folketallet på Flekkerøy har økt kraftig etter at tunnelen ble åpnet. Her er det klar sammenheng mellom befolkningstilveksten, flyttestrømmene og antallet nye boenheter fra år til år. Det har vært restriksjoner på boligbyggingen, i hovedsak av hensyn til behandlingen av Flekkerøyplanen. Også manglende gang-/sykkelvei, trafikkfarlige skoleveier og begrenset skolekapasitet har spilt inn, det samme har den dårlige kapasiteten på Vågsbygdveien. Det kan forventes at når restriksjonene oppheves, vil det bli satt opp mange nye hus, med økt tilflytting som følge. Dette gir utslag på befolkningsfordelingen etter alder, fordi tilflytterne har overtallighet av familier med barn i skolepliktig alder. Dette har konsekvenser for skolebehovet og etter hvert også for andre aldersbetingede tjenester.

Poenget her er ikke å finregne på tallanslagene for 2025, men å finne grunnlag for en tilnærming for hva som kan bli nødvendig av funksjoner og arealer i fremtiden.

3.1. KRISTIANSAND

Pr. 1.1.2012 hadde Kristiansand kommune 83.243 innbyggere¹. Fra 2011 vises veksten ifølge SSBs prognoser at den årlige veksten ventes å være ca.1,5 % i begynnelsen av perioden, synkende til noe over 1 % 15 år frem. Den siste prognosen fra SSB har 2011 som basisår, og viser at nettoinnvandring og innenlandsk nettoinnflytting har gått ned fra 1,5 % til 1 %. I følge prognosene til SSB vil Kristiansand passere 90.000 innbyggere i 2016, og 100.000 innbyggere i 2024. Dersom veksten blir på 1 % fremover vil det ta lengre tid før disse befolkningstallene blir nådd.

3.2. FLEKKERØY

Pr. 1.1.2012 hadde Flekkerøy 3212 innbyggere. Tabellen viser befolkning på Flekkerøy fordelt over tiårsgrupper (Kristiansandstatistikken).

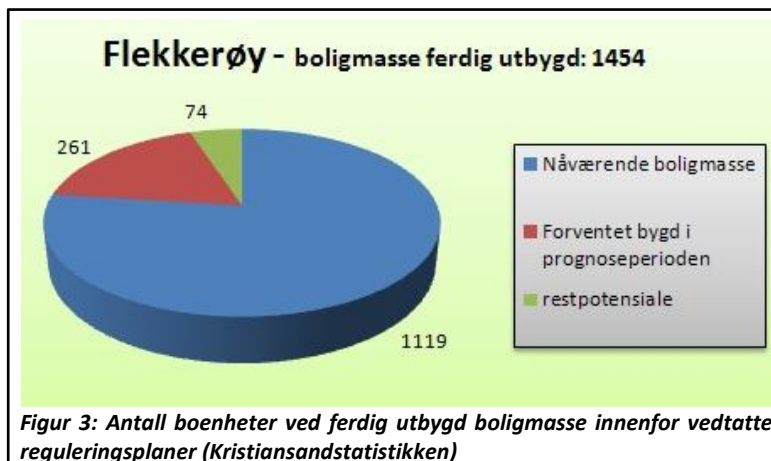
¹ Per 1.8.2012 er Kristiansand på 85 000 innbyggere, hvilket betyr allerede en vekst på ca. 1700 innbyggere.

Tabell 2: Tiårsgrupper for Flekkerøy og Kristiansand

	0-9 år	10-19 år	20-29 år	30-39 år	40-49 år	50-59 år	60-69 år	70-79 år	>80 år
Flekkerøy	16,7 %	17,0 %	12,1 %	15,0 %	14,7 %	10,5 %	7,3 %	4,4 %	2,3 %
Kristiansand	12,6 %	13,4 %	14,4 %	13,7 %	14,2 %	12,1 %	9,6 %	5,8 %	4,1 %

Det observeres at de mest representerte tiårsgrupper på øya er 0-9 år, 10-19 år, 30-39 år og 40-49 år. Disse er generelt mer representert på Flekkerøy enn i hele kommunen. Gjennomsnittsalder er 33,1 år på Flekkerøy (Kristiansandstatistikken). En kan forvente at snittalderen på Flekkerøy vil øke, ettersom den reflekterer det store antallet barnefamilier, og mange av disse vil sannsynligvis fortsette å bo på øya i årene som kommer. Flekkerøy er på en typisk barnebølge, slik at innbyggere pr. bolig kan forventes å gå noe ned etter hvert. Samtidig kan det antas at flere eldre vil bli boende på øya dersom det bygges flere leiligheter.

Antall innbygger pr. registrert boenhet i Kristiansand utgjør 2,19 personer pr. boenhet. Boligmassen på Flekkerøy har 2,87 personer pr. bolig i 2012 (Kristiansandsstatistikken). Utbyggingsprogrammet angir antall boenheter som antas bygd innenfor den nærmeste fremtid. Det er knyttet stor usikkerhet til utbyggingsprogrammet fordi enkelte prosjekter stopper før utbygging, samtidig som andre kommer til. I tillegg er tidsperspektivet kort når en skal planlegge for mer langsiktige behov. Ferdig utbygd, utfra vedtatte planer, vil Flekkerøy ha nåværende 1119 boliger pluss restpotensiale 335 (ikke utbygd innenfor vedtatte planer), totalt 1454 boliger (SSB prognoser for Flekkerøy).



For øyeblikket er det bygging og tilrettelegging av småhus og leiligheter som preger aktiviteten i kommunen. Dette imøtekommer bl.a. forventet etterspørsel og trend om økende antall 1- persons-husholdninger. De siste 3-4 årene har realiseringen av leiligheter utgjort den dominerende andel boliger som er igangsatt. Økningen i antall husholdninger som består av bare en person er betydelig, og derfor vil etterspørselen etter mindre og sentrumsnære boliger trolig øke. Det sosiale livet er viktig, samtidig som mindre leiligheter er mer overkommelig prismessig.

Med Flekkerøys større andel barn og unge (se i tabell 4), antas det at bydelene har mye barnefamilier, og dette kan være et signal om at behovet for leiligheter vil være mindre på Flekkerøy enn for kommunen generelt. Pr. 1.1.2011 utgjorde eneboliger den største andelen av boligmassen på Flekkerøy og den andelen er en av de største sammenlignet med andre bydeler i Kristiansand² (Kristiansandstatistikken).

3.3. VEKST SCENARIO

En tilnærming av befolkningsveksten og maks antall innbyggere på øya beregnes for etter hvert å kunne undersøke hvilke betydning dette har for kapasitet på infrastruktur og offentlig tjenester. Kan eksisterende boligområder og reservearealer på øya romme beregnet vekst? Hvilken betydning vil den ha for de ulike aldersgrupper, for skolekapasiteten og tjenesteytinger på øya, for den eksisterende ferdselsinfrastruktur, osv.?

1. Faktoren pers/bolig kan multipliseres med forventet boligutbygging. Trendene og aktivitetene peker mot at en kan forvente et lavere antall personer pr. boenhet. Derfor kan en bruke antallet personer pr. bolig for Kristiansand (2,19). Dersom en ønsker å se en lignende bydel, kan Tveits faktoren legges til grunn. Tveit er en mer stabilisert bydel med en del likehetstrekk med Flekkerøy (perifer beliggende, mange eneboliger). Her er innbyggertallet 2,52 pr. bolig. Med Tveits faktor som utgangspunkt, blir da totalt befolkningstall 3664 innbyggere på Flekkerøy, mot dagens 3212, dvs. noe over 450 flere innbyggere. Tveits faktor kan brukes som et estimat fordi de to bydelene har flere av de samme utgangspunktene for utvikling,

² Boligsammensetning i 2011 viser en andel av 84,5 % eneboliger på Flekkerøy, i forhold til kommunens 38,5%. Bare Tveit og Ålefjær ligger høyere enn Flekkerøy, med hhv. 85,7 % og 97 % (Kristiansandstatistikken).

og det er ikke utenkelig at befolkningen på Flekkerøy vil endres på samme måte som Tveit sin befolkning, med noen års forskyvning mellom de to bydelene.

Tabell 3: Total befolkning ved ferdig utbygd boligmasse på Flekkerøy³

For 1454 boenheter:	
Kristiansand faktoren (2,19)	3945 pers.
Tveit faktoren (2,52)	4056 pers.
Flekkerøy faktoren (2,87)	4172 pers.

2. En annen tilnæringsmetode er å regne på ulike scenario som angir maksimalt innbyggertall. Det antas da at befolkningsveksten er lineær innenfor de ulike aldersgruppene. Beregning av disse scenario er etter egne metoder. Foreslåtte scenario er vist i tabellen under (dagens situasjon er tatt fra Kristiansandstatistikken) og er:

- A. økning til 4000 innbyggere
- B. økning hht. utbyggingsprogrammet
- C. økning til 4848 innbyggere (for beskrivelse av scenario, se kapitel IV, avsnitt 3)

³ Beregningen bruker Flekkerøy faktoren til nåværende boligmasse, da det er den forventede utbygging som kan ha mindre antall pers/bolig. Det vil si at regnestykket er: $(1119 * 2,87) + (335 * \text{faktor})$.

Tabell 4: Vekstscenario

Flekkerøy	0-5år	6-12år	13-15år	16-19år	20-29år	30-39år
Dagens situasjon	309	388	163	223	388	483
<i>Prosentdel</i>	9,6%	12,1%	5,1%	6,9%	12,1%	15,0%
Scenario 4000	385	483	203	278	483	601
Lineær økning	76	95	40	55	95	118
Scenario hht. utbyggingsprog.	401	504	212	290	504	628
Lineær økning	92	116	49	67	116	145
Scenario 4848	466	586	246	337	586	729
Lineær økning	157	198	83	114	198	246

Faktoren for Flekkerøy (2,87) legges her til grunn for beregning av antall boenheter, ut fra antall innbyggere. Antall boenheter vil være påvirket av familiestruktur f.eks. flere skilte par vil gi flere boenheter. Det vil si at antall boenheter angitt i utbyggingsprogrammet svarer til et lavere antall innbyggere (med Kristiansand faktoren vil antall innbyggere være 734, altså ca. 200 færre). Utbyggingsprogrammet gir et anslag av utbygging, hvor 261 av de 335 nye boenheter bygges før 2020. Det er usikkert når de bygges inn for den perioden og om de faktisk bygges før 2020. Det bemerkes også at beregning av befolkningsantall med de ulike faktorer holder seg unna utbyggingsprogrammet vekstscenario.

Befolkningsveksten og boligutbygging vil ha betydning for dimensjonering av barnehager, skoler og andre tjenesteyting til øyas befolkning. I tillegg må den skje i samsvar med at en rekke utfordringer løses (f.eks. samferdsel, fortetting og tilpasning til kulturmiljø og landskapsrom).

Tabell 4: Vekstscenario

40-49år	50-59år	60-69år	70-79år	80år+	TOTALT	Økning boenheter
472	336	235	141	75	3 212	0
14,7 %	10,5 %	7,3 %	4,4 %	2,3 %	100,0 %	
588	418	293	176	93	4000	
116	82	58	35	18	788	275
613	437	305	183	97	4173	
141	101	70	42	22	961	335
712	507	355	213	113	4848	
240	171	120	72	38	1636	570

IV. AREALOVERSIKT OG UTBYGGINGSRESERVE

Kommuneplanen skal ivareta fordelingen av ulike arealbehov i planperioden 2011 – 2022. Endringer som ligger i nær fremtid vil relativt lett kunne tallfestes, og justeringsbehovet fra ett år til det neste er overkommelig. Vanskeligere blir det å finne sikre nok tall for barnehagebehovet i år 2020, eller ungdomsskolebehovet i 2025, og derfor er det vanskelig å forutse når det må utføres bestemte tiltak, f.eks. etablering av en ny skole eller utbygging av eksisterende. Men vi kan, med stor grad av sannsynlighet, dokumentere at når utbyggingsbehovet for en bestemt tjeneste er blitt stort nok til å utløse tiltak, så vil også andre tjenester kreve utvidet kapasitet. Det betyr at en oversikt over arealreservene er nødvendig for å vite hvor utbygging kan skje, hvor det er mulig å etablere nye tjenester eller bygge ut eksisterende og hvor utfordringene kan oppstå ved utbygging på øya. Dette må utføres i samarbeid med andre sektorer og kommunale aktører. Det er viktig at utbygger kan få beskjed tidlig i prosessen om relevante behov og utfordringer i deres planområde, og sammenheng sikres mellom boligutbygging og gjennomføring av felles infrastruktur.

I kommuneplanen 2011 – 2022 er det anslått at det i hele kommunen er en utbyggingsreserve på omtrent 16.000 boliger. I utbyggingsreserven inngår alle kommunens byggeområder. Tilrettelegging og bygging av nye boliger i Kristiansand skjer i hovedsak i privat regi. Byggeaktiviteten har variert mellom 300 og 700 boliger per år. De siste 4 årene har kommunen i snitt realisert ca. 500 enheter pr. år.

På Flekkerøy har vi identifisert arealer, uregulerte boligområder angitt i kommuneplanen som byggeområder, men som ikke er utbygd eller regulert ennå. De utgjør øyas utbyggingsreserve arealer og er i overkant av 200 000m². Mesteparten av disse arealene ligger på Vesterøya. En øvelse har vært å tenke mulig boligtype for hvert av de identifiserte områdene, for deretter å omregne det til antall boenheter og antall beboer deres utbygging kan medføre. Valg av boligtype vil selvsagt være avhengig av boligmarkedet og vurdering i hver enkelt reguleringssak, og derfor er resultatet kun en form for pekepinn til antall boenheter og innbyggere disse arealer kan forventes å inneholde. Dersom vi ser for oss at arealreservene har en fordeling av boenhetene mellom boligtyper på 50% i eneboliger, 37% i tomannsboliger (eller rekkehus) og 13% i leilighet, får man et innbyggertall på 4848⁴. Fordeling av boligmassen på Flekkerøy beskrives nærmere i avsnitt 6.2.

⁴ Beregningen for tallet 4848 tar utgangspunkt i byggeområder som ikke er utbygd på øya. Deretter er det gjort et anslag på fordeling av boligtyper som kunne forventes innenfor disse arealene. Gjennom et reguleringsarbeid vil en med en større nøyaktighet kunne avklare fordeling og antall boenheter som kan forventes av boligtyper. Dersom en ser for seg at arealene kun bygges ut med eneboliger, vil dette gi en pekepinn på minste utbygging innenfor arealreservene. Resultatet vil da være et totalt innbyggertall på 4536.

V. DIMENSJONERING AV OFFENTLIGE TJENESTER OG INFRASTRUKTUR

En forutsetning for at byen skal kunne vokse, er at det offentlige tjenestetilbudet kan håndtere veksten. Et område kan være ferdig utbygd fordi veikapasiteten ikke kan ta mer trafikk, skolekapasiteten kan være sprengt, eller kloakksystemet kan være maksimalt utnyttet. Skal det komme flere boliger, må infrastrukturen forbedres. Det er nyttig å se sammenhengen mellom kapasitet på institusjonene og mulig befolkningsvekst for å kunne planlegge og koordinere med tanke på fremtidens situasjon.

5.1. BARNEHAGER

Det er alltid vanskelig å bedømme elevtallet etter at området er fullt utbygd og barnetallet stabilisert. Flekkerøy er populær for barnefamilier, og vil nok fortsatt ha en høy barnefaktor pr. bolig. Flekkerøy har en stor andel av boligmassen er eneboliger⁵. Dette gir erfaringsmessig en barne-”bølge” som Flekkerøy nå er inne i. Det kan derfor påregnes en nedgang etter prognoseperioden 2022, som kan kompensere barnetallet knyttet til utbygging i den nærmeste fremtid, gitt at denne ikke skjer for raskt (Kristiansand utfordringsbilde, 2012).

I kommunen kan behovet for tjenester rettet mot barn under skolepliktig alder forventes å øke jevnt fremover. Samtidig forventes andelen barn i aldersgruppen 0-5 år å øke med 20 % fram til 2022 (Kristiansand statistikk). Dette kan innebære et behov for ca. 1500 nye barnehageplasser i Kristiansand.

I og med Flekkerøy er på en barnebølge, og denne har en opp-side og en ned-side, kan en forvente at det blir færre småbarn i forhold til dagens befolkning på øya, mens de nye innflytterne vil bidra til en økning. På Flekkerøy vil en 20 % økning av barn i denne aldersgruppen innebære ca. 50 barn basert på dagens tall.

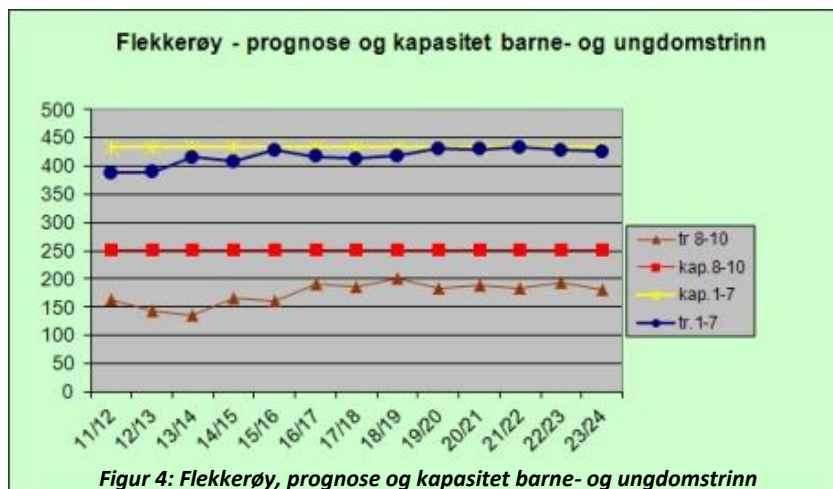
Eksisterende barnehager er Flekkerøy barnehage og Taremareskogen. Det er regulert to barnehager som ikke er bygget⁶, og med dagens størrelse for barnehager bør dette dekke den fremtidige veksten. Oppvekstsektoren nevner likevel at det kan fort bli behov for flere barnehageplasser, og boligutbygging må derfor samordnes med barnehagekapasiteten.

⁵ Per 1.1.2013 hadde Flekkerøy 83,8% eneboliger, hvor andel eneboliger i hele kommunen var på 38,2 % (Kristiansandstatistikken).

⁶ Hhv. Lindebøskauen og Mæbø, hvor Lindebøskauen skal bygges inn for nærmeste fremtid.

5.2. SKOLE

Prognosene viser at elevtallet i grunnskolen i Kristiansand fra 2013 vil stige med ca.1800 (Kristiansands utfordringsbilde, 2012) fram til 2022. Skolestrukturen er kostnadskrevende med gjennomgående få elever pr. skole sammenlignet med andre storbyer.



Skolene på Flekkerøy har plass til 433 elever på barnetrinnet (gul strek i tabell herunder) og 255 elever på ungdomstrinnet (rød strek i tabell herunder). I sammenligning med andre bydeler, betyr det at med Flekkerøys utvikling vil grunnskolen snart bli større enn hva Grim skole er pr. i dag⁷.

Dersom en regner på tidligere presentert vekstscenarior, kan følgende elevtall angis (se Tabell 5: røde tall indikerer at skolekapasiteten blir sprengt).

Når denne utbyggingen vil skje vet vi ikke, og dermed er det vanskelig å definere når skolekapasiteten presses.

⁷ Grim skole har 471 elever (Skolestruktur i Kristiansand, April 2010).

Tabell 5: Skolekapasitet ut ifra vekstscenario i tabell 4

Flekkerøy	0-5år	6-12år	13-15år	TOTALT	Økning boenheter
Dagens situasjon	309	388	163	3 212	0
Prosentdel	9,6 %	12,1 %	5,1 %	100,0 %	
Skole kapasitet		433	255		
Scenario 4000	385	483	203	4000	
Lineær økning	76	95	40	788	275
Skole plasser		-50	52		
Scenario hht. utbyggingsprog.	401	504	212	4173	
Lineær økning	92	116	49	961	335
Skole plasser		-71	43		
Scenario 4848	466	586	246	4848	
Lineær økning	157	198	83	1636	570
Skole plasser		-153	9		

Ut fra prognosen under er det tilstrekkelig kapasitet, bortsett fra en mindre underdekning på barnetrinnet i perioden 2015-21. Utbyggingstakten påvirker prognosene for skolekapasitet, og forutsatt at denne følges, vil det ikke være behov knyttet til utbygging av skole. Usikkerheten øker med tidshorisonten, og det kan ikke sies med garanti at utbyggingstakten vil skje slik vist i tabellene. Derfor kan en revisjon av disse tallene være nødvendig underveis.

Tabell 6: Elevtallsprognose i forhold til forventet boligbygging (Skolestruktur i Kristiansand, April 2010)

Prognosen i tall	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Trinn 1-7	335	338	352	383	397	419	424	446	445	446	442	441	434
Trinn 8-10	176	172	177	160	148	143	172	170	198	201	217	201	197
Forventet boligbygging	13	18	30	35	29	34	31	31	24	9	5	5	264

I følge den vedtatte skolestrukturutredning er det pr. i dag ingenting som tilsier at det vil være behov for mer areal til skole, da den forventede underdekningen vil kunne løses ved alternativer som bussing, brakker osv. Skolene på Flekkerøy har passende størrelse pr. i dag, utvidelse av eksisterende skole er ikke aktuelt.

Oppsummering

Flere barnehager i Kristiansand bygges ut i privat regi. Skolekapasiteten blir den mest prekære i forhold til arealsikring for offentlig tjenesteyting. En eventuell etablering av ny barnehage/skole og stiller visse krav til kvalitet og arealstørrelse.

Når en ser på arealreservene og planlagt utbygging av institusjoner er det ikke et umiddelbart behov som melder seg. Etablering av en ny skole/barnehage vil kun være aktuelt dersom feltutbygging av mange boenheter (slik ved Hamrevann eller Dvergsnes) vil skape et tilstrekkelig sterkt behov. Erfaring med regulering på Flekkerøy viser at planer sjeldent inneholder et så høyt antall boenheter at det vil utløse behov for en ny skole. Men reguleringsplaner og byggesaker vil fortsatt dukke opp og utfordre skolekapasiteten. Det er vedtatt at boligbygging må samordnes med skolekapasiteten. Plan- og byggesaker på Flekkerøy må derfor samordnes med oppvekstsektorens meldinger om skolekapasitet. Dersom samordning ikke føres, vil barnehager og skoler bli presset, og det kan bli nødvendig å pålegge byggestopp over vedtatte planer.

5.3. TJENESTEYTING FOR DE ELDRE

Etter 2024 blir det betydelig flere over 80 år i Kristiansand. En viktig del av planleggingen av morgendagens samfunn vil handle om å gjøre boliger og omgivelser gode å bli gamle i. Det er derfor viktig med sterkt fokus på hvordan eksisterende boliger og omgivelser kan moderniseres og ombygges for å tilpasses framtidens behov. Det vil være behov for å øke antallet heldøgns pleie- og omsorgsplasser, enten i sykehjem eller omsorgsbolig i hele Kristiansand. Fram mot 2050 har det vært anslått at antall plasser må fordobles i forhold til dagens nivå. Antallet nye sykehjem-/omsorgsboligkomplekser som trengs vil være avhengig av hva som anses å være en hensiktsmessig størrelse på bygningskompleksene.

Tallene fra statistikken viser også at det er en generell eldrebølge i hele Kristiansand i tiden fremover (Kristiansand utfordringsbilde, 2012). Med en økt utvikling av leilighetsprosjekter på øya kan det tenkes at

flere i eldre vil fortsette å bo på øya. Eldrepotensialet på øya viser at en bør være i forkant med å planlegge bolig- og pleietilbudet for eldre på Flekkerøy. Tallet for pleietrengende over 80 år vil øke såpass at det må etableres ytterligere institusjonstilbud på øya. Arealbehov, lokaliseringskriterier og stedsvalg må defineres. Pr. i dag finnes det allerede omsorgsboliger og arealer som er avsatt til tjenesteyting på Lindebø. Som nevnt tidligere, har kommunen ingen planer om å etablere fremtidig sykehjem på Flekkerøy. Det kan tenkes at dette bør endres ved neste kommuneplanrevisjon, og det bør tas stilling til avsatt areal på Lindebø: når skal det bygges ut, og kan det brukes annerledes i mellomtiden.

Det er i dag seks omsorgsboliger og 16 serviceboliger i kort avstand fra rundkjøringa på Flekkerøy. Kommuneplanen legger ikke opp til etablering av sykehjem på Flekkerøy i denne perioden, sannsynligvis pga. kommunens strategi om å bygge større og sentraliserte sykehjem.

Oppsummering

I forhold til arealreservene og planlagt utbygging av tjenesteyting for eldre er det ikke et umiddelbart behov som melder seg. Føringer/strategier i dagens pleie- og omsorgstjenester tilsier at det er lite sannsynlig at det bygges sykehjem på Flekkerøy i nærmeste fremtid. Likevel bør mer fleksible boformer tilpasset denne gruppen vurderes og kombineres med universell tilgjengelighet og nærhet til butikk og buss. Arealreserven til tjenesteyting på Lindebø bør vurderes nærmere med tanke på avstand til kollektivakse og butikk.

Det vil også være aktuelt å ha fokus på andre boformer. Boliger som er universelt utformet, med gode uteoppholdsarealer og møteplasser, gjerne i nærheten av lekeplasser eller funksjoner som tiltrekker andre, kan bidra til gode bokvaliteter for eldre, og kanskje bygge på lokal omsorgsfølelse, samvær og naboskap, slik at de eldre kan bli boende lengere tid på øya. Mer hensiktsmessige boliger for eldre og utvikling av velferdsteknologi skal muliggjøre en selvstendig boform som optimaliserer den enkeltes egenomsorg. Hvor mange boenheter og hvor disse bør lokaliseres er ikke tatt stilling til.

5.4. SAMFERDSEL

Veistandard på Flekkerøy

Store deler av veisystemet på øya er dårlig og av trafiksikre årsaker er det behov for å utbedre enkelte veistrekninger. Veiene på øya er smale og bygninger ligger tett på veien på enkelte partier. Dårlige siktlinjer

og bratt veikurvatur er også vanlig flere steder. Flekkerøy bærer preg av å ha utviklet seg isolert fra fastlandet. Denne strukturen kan også sies å være karakteristisk for Flekkerøy og veinettet utgjør en viktig del av kulturmiljøet på Flekkerøy. Den etablerte strukturen på øya skaper derfor utfordringer knytta til å imøtekomme kommunens veinormal når veier skal oppgraderes eller nye boliger skal bygges. Krav om oppgradering av vei slår inn ved utarbeidelse av reguleringsplaner. Størrelse og omfang på oppgradering vurderes ut fra behovet for utbedring av dagens situasjon og hvor mange nye boenheter et område kan tåle.

Når en går i gang med regulering vil kommunens veinormal alltid legges til grunn, men for enkelte steder på Flekkerøy kan det vise seg å være vanskelig å oppfylle kravene i veinormalen. Det kan derfor være nødvendig å se på andre løsninger i områder hvor det ikke er fysisk mulig å imøtekomme kravene i veinormalen. Utvidelse til standard veibredde vil kunne medføre store inngrep i eksisterende landskap, eller beliggenhet av eksisterende bygg gjør det umulig å utvide veien med mindre de rives. Problemstillingen ble allerede løftet i den eldre Flekkerøyplanen der opprusting og utvidelse av veiene er en stor utfordring, hvis miljøet skal tas fullt hensyn til. Målene til den eldre Flekkerøyplanen er blant annet at anlegg og utbedring av veier må ta hensyn til boligmiljøet.

Plan- og bygningsetaten har tatt opp temaet med ingeniørvesenet i forbindelse med pågående revisjon av veinormalen. Dersom veinormalens krav ikke kan innfris, kan alternative løsninger vurderes. Vurderingen blir tatt i den enkelte plan i samarbeid med ingeniørvesenet. Alternative løsninger må ikke gå på kompromiss av sikkerhetsaspektet. Intensjonen om trafiksikkerhet som ligger i veinormalen må ivaretas, men løsningen kan tenkes å være en annen. Veisystemet må sees i sammenheng med resten av øyas infrastruktur og bebyggelsesstruktur. Landskapeleg kvalitet og kulturmiljø må vektas i vurdering av veiløsninger.

Gang- og sykkelveier og fortau

Kartheftet viser temakart over regulert og/eller gjennomført G/S-vei på øya. Etablering av G/S-veier og sikre skoleveier utgjør en utfordring for gjennomføringen av vedtatte planer på øya, spesielt på Vesterøya. Tidsplan og prioritering for etablering av G/S-veien er lagt inn i trafiksikkerhetsplanen.

I samarbeid med ingeniørvesenet, fylkeskommunen og statens vegvesen, forsøker plan- og bygningsetaten å få løsnet opp i G/S-vei situasjonen på Vesterøya bl.a. ved vurdering av bruk av midlertidigtrasé. Midler for

gjennomføring av G/S-vei langs fylkesveien skal komme fra fylkeskommunen i form av bypakke eller myk pakke. Tiltak på privat vei må bekostes av private utbyggere.

Kollektivnett

Bussmetroen M1 kjører per i dag frem til rundkjøringa. Lokal buss 07 kjører på fylkesveien på Østerøya og Vesterøya. Med tanke på et forbedret kollektivtilbud, kan en tenke seg å vurdere forlengelse av bussmetro traséen ut på Østerøya og Vesterøya.

Østerøya ser ut til å ha størst potensiale til en forlengelse av bussmetroaksen da det er mer tilstrekkelig areal til å etablere traséen med nødvendig snuplass. Det er også her det bor flest folk sammenlignet med Vesterøya som

har større ubebygde friområder. En forlengelse av traséen må sies i en større sammenheng for hele Kristiansand. Muligheten for en kommunedelplan for bussmetroen har vært diskutert men det er stor usikkerhet om slik arbeid igangsettes, og det kan ikke forventes i den nærmeste fremtid.



5.5. GRØNNSTRUKTUR: FRILUFTSOMRÅDER OG LEKEPLASSER

Flekkerøy har en god dekning av lekeplasser. Temakart viser at sandlekeplastlestilbudet er fordelt over øya. I tillegg prosjekteres det sandlekeplasser i forbindelse med pågående reguleringsarbeid (f.eks. Vraget, Lindebø). Kvartalslekeplasser og nærmiljøparkanlegg dekker behovet for de eldre barna. Tre kvartalslekeplasser er regulert og delvis gjennomført. I tillegg er opplevelsen på Flekkerøy at nærliggende friområder brukes som lekeområder for barna, og sandlekeplastlestilbudene er like mye møteplasser for foreldre og voksne som følger de små barna. Ytterst på Østerøya og Vesterøya kan de nærliggende grøntarealer derfor også regnes som en «del av leketilbudet».

Nye prosjekter må bygges ut med bakgrunn i en samlet reguleringsplan som sikrer gjennomføring av lekeplasser gjennom rekkefølgekrav. Det er to områder på Vesterøya som per i dag har en svak dekning av lekeplasser (se illustrasjon):

- Kvartalslekeplass ved Alsvika (se Figur 6) er nødvendig for å sikre tilbudet for boliger i området. Det er det eneste område på øya hvor avstand til nærmeste kvartalslekeplass er for langt og dermed er ikke dekningen i området tilstrekkelig.
- Dagens balløkke ved Åshavn/Andås skal utvides til kvartalslekeplass (se Figur 7). Arealet er offentlig eid og formålet er sikret som friområde i reguleringsplanen. Utydelig rekkefølgebestemmelse i planen har medført at gjennomføring og opparbeidelse av kvartalslekeplassen gjenstår. Dette må sikres ved utbygging og fortetting i området.



Det må vurderes nødvendige krav til opparbeiding av tursti eller etablering av snarvei ut til grønnstruktur ved nye reguleringer. Kyststi, turstinettet og snarveier er viktige for å skape forbindelser mellom boligområdene, lekeplassene og friområdene. I tillegg kan de brukes som sikker skolevei for øyas elever. Strekninger på kyststien som ennå ikke er etablert må vurderes ved innkommende planer. Gjennomførbarheten og god plassering i terrenget vil være viktige temaer.

Flekkerøy har en god dekning av parkeringsplasser knyttet til friluftsområder. Det ligger fortsatt to parkeringsplasser som ikke er overført til kommunal eie. Dette vil være et viktig premiss for utbygging av gjeldende planer i disse områdene.

VI. UTFORDRING KNYTTET TIL AREALFORMÅL

For at kunne si noe om hvordan utviklingen på Flekkerøy vil skje de neste årene, hvilke utfordringer som må besvares og forutsetninger som skal vektes, legges statistikken og beregninger sammen med erfaringer, observasjoner og registreringer utført i forbindelse med dagens planarbeid. Noen av disse emnene har vært diskutert i ledergruppa for teknisk sektor og byutviklingsstyret. Dette er for å bidra til en felles forståelse av utfordringer og felles holdning når vi behandler planer.

6.1. SENTRUM

På bakgrunn av den siste tids transformasjon og henvendelser angående resterende eiendommer, tegner det seg et bilde av et senterområde som fort kan ende i en *senterdannelse*, der kortsiktige interesser prioriteres til fordel for de langsiktige. Kommuneplanen beskriver senterområder som steder som skal inneholde et mangfold av funksjoner, samt være møteplass for flere. Plan- og bygningsetaten ønsker å koordinere alle aktuelle utbyggings- og transformasjonsområder nær rundkjøringa i en samlet plan. Da vil området utvikles på bakgrunn av felles løsninger og har et mål om å sørge for en helhetlig utvikling for et attraktivt senterområde.

Dagens situasjon

Det er mange interesser som skal ivaretas innenfor et begrenset areal. Sentrumsområdet er et viktig knutepunkt både for handel og trafikk, i tillegg er det et samlingspunkt for religiøse aktiviteter med kirke og bedehus. I 1989 ble rundkjøringen etablert og dette var starten av senterområde. Bussmetroen ble knyttet opp med rundkjøring som vendepunkt og busstopp langs fylkesveien. De siste årene har det pågått en utbygging av området der leiligheter og butikk er etablert, med en ny struktur i forhold til omgivelsene. Det er bygd tettere og med ny byggeskikk. Det er også gjort inngrep i terrenget av nye dimensjoner. Utbyggingen og de nye funksjonene har medført et behov for parkeringsplasser. Disse utgjør en stor del av senterområdet, og har direkte tilknytning til rundkjøringa.

Foreløpig arbeid

Våren 2012 ble det avholdt en samling for grunneiere og interessenter for området der Plan- og bygningsetaten presenterte utfordringene knyttet til utvikling av senteret. Møtedeltakerne ga også innspill vedrørende interesser, tanker og ideer for enkelt eiendommene:

- **Eier av 1/118 ser for seg butikker** i 1.etg, rundt 150m² med leiligheter i etasjene over og parkering i kjeller. Tanken er at varelevering og butikkparkering samordnes med Kiwi, mens leilighetene har direkte atkomst ut på Flekkerøyveien.
- **Eier av 1/377 ønsker å etablere næringsbygg**, men ser at det er vanskelig å få noen til å etablere seg her.
- **Den norske kirke og bedehuset** har felles bruk av parkering i dag. Det er et stort parkeringsbehov pga. mye aktivitet utover søndagene. Det er planer om utvidelse av eksisterende kirke. Benkene utenfor kirken er mye brukt, og er en møteplass som fungerer i dag.

Oppsummering

Området er utviklet stykkevis og delt, med lite fokus på skjøtsel av grønne arealer og helhetlige løsninger når det gjelder bygg. Premisser for området må på plass i en mer helhetlig tenkning. Målet må være å klarlegge mulighetene som området har som øyas fremtidige senter. Det må gjøres en prioritering av hvilke egenskaper som skal ligge i bunnen og hvordan arealene bør disponeres i et langsiktig perspektiv.

Plan- og bygningsetaten ønsker at det utarbeides en stedsanalyse som beskriver både korte- og langsiktige behov. Analysen må ta stilling til en naturlig avgrensning av senterområde, plan for disponering av eiendommene, gi en definisjon på områdets kvaliteter og peke ut en retning for forholdet mellom bebyggelse og grønt. Analysen skal danne et grunnlag for fremtidig planarbeid der virkemidler som byggelinjer, arealformål og høydeangivelser vil kunne følges opp i den enkelte reguleringsplan. Detaljer i utforming av bebyggelsen og tilhørende uteområde bør også beskrives for å gi en bevissthet i sammenhengen på dette nivået. Det er ikke hensiktsmessig å fortsette utviklingen av området før en har gjort en overordnet vurdering som beskrevet.

6.2. BOLIGUTBYGGING

Utviklingsmønster

Historisk utviklingsmønster kan hjelpe oss med å si noe om hvordan øya kan eller bør utvikles fremover. Det beskriver også noen kvaliteter som må ivaretas i nye reguleringsplaner på øya. På Flekkerøy har bosettingen opprinnelse fra seks gårder og sterk stedstilknytning har vært med å prege bosettingsmønsteret. Boligbebyggelse ble plassert med avstand fra sjøen ofte mellom knauser og koller for å skjerme seg mot vær og vind. I nyere tid har det vært endringer i utbyggingstakt og mønster som har preget øya. Flere områder er blitt fortettet der nærhet og utsikt til sjøen har trukket flere boliger og hytter ned til sjøkanten eller på toppen av koller/knauser. Etter tunellforbindelsen ble etablert, endret utviklingen seg ved at det ble laget flere reguleringsplaner, med en høyere arealutnyttelse enn tidligere. Det er Østerøya som har hatt den største utbyggingen, mens Vesterøya foreløpig har vært skjermet pga. manglende veistandard og gang- og sykkel-vei. Samtidig har Vesterøya større LNF-områder som er en del av offentlig sikret friområder. Bebyggelsestrukturen på Vesterøya er fortsatt preget av den «selvgrodde» utviklingen som i hovedsak har foregått uten reguleringsplan. Noe av dette er med på å definere bebyggelsesstrukturen på Vesterøya, og er samtidig sterkt forbundet med historie og identitet. I nye reguleringsplaner som skal utarbeides blir det derfor viktig å sørge for at disse elementene videreføres.

Når veistandarden og G/S-vei løses på Vesterøya er det flere vedtatte planer som kan bygges ut, og det forventes at nye reguleringsplaner vil komme. Det er viktig å være oppmerksom på at tidsperspektivet i trafiksikkerhetsplanen kan forventes forskjøvet noe lengere ut i tid. Trafiksikkerhetsplanen angir prioritering av de ulike strekninger på G/S-vei langs fylkesveien. Østerøya har gjennom løpende fortetting og utbygging løst flere av de samme utfordringene. Bl.a. er G/S-vei etablert frem til Lindebø og fortau frem til Tyttebærheia.

Fordeling av boligmasse og boligtyper

Tallene som er presentert for arealreserver (se kapittel IV) kan si noe om antall enheter som finnes og som eventuelt må bygges i fremtiden. Tabell 7 viser at per i dag utgjør eneboliger den største andel av boligmassen på Flekkerøy. Det kan forventes at slik blir det også fremover, mens andel av tomannsboliger og flermannsboliger (vertikalt-delt og horisontalt-delt) vil øke. Tallene for befolkningsutviklingen og husholdninger gir en pekepinn i forhold til hva slags boliger som vil etterspørres og sier noe om hvordan

folk bor i dag, men ikke hvordan og hvor de kunne tenke seg å bo. Derfor kan det anbefales at fremtidige utvikling og utbygging skjer i tett dialog med innbyggerne for å identifisere deres behov og utvikle øya i forhold til deres visjoner. Undersøkelser viser at en majoritet av befolkningen føler seg “i noen grad -” eller “sterkt knyttet” til området de bor i. Tilknytning og identitetsfølelse representerer en sterk ressurs for fremtidig utvikling.

Tabell 7: Boligsammensetning på Flekkerøy per 1.1.2013 (Kristiansandsstatistikken)⁸

Boligtypeinndeling	Eneboliger	Vertikalt-delt	Horisontalt-delt (≤ 3.et)	Blokk	Forretningsgård /Institusjon
Boligmasse 1.1.2013	963	83	59	12	32
Andel boligtyper	83,8 %	7,2 %	5,1 %	1,0 %	2,8 %

Utbyggerne kjenner markedet og de er en viktig samarbeidspartner i forhold til hva behovet og ønsker fra kjøperne er. Samtidig er det viktig at kommunen er pådrivere for å sikre variasjon av boligtyper på øya og eventuelt peke ut aktuell plassering av enkelte boligtyper (boliger egnet til eldre, funksjonshemmede, osv) og andre tjeneste og handelsfunksjoner. Med bakgrunn av Flekkerøys avstand til Kristiansand sentrum og dagens befolkningsstruktur er det naturlig å tenke seg at andelen barnefamilier kommer til å være høy. En bør derfor i planleggingen av leiligheter ta høyde for unge som er i etableringsfasen. Leilighetsbygg som også innehar kvaliteter som er attraktivt for førstegangsetablerere eller mindre familier bør vurderes i hvert enkelt prosjekt, eksempelvis ved variasjon i leilighetsstørrelsen, eller mulighet for direkte utgang til hage. En variasjon av leilighetsstørrelse innad i et prosjekt kan også bidra til blandet boform med brukere i ulike aldersgrupper. Det er et ønske å styrke møteplassene på øya i forhold til dagens situasjon. Dette er spesielt viktig dersom andelen eldre øker på øya. Eldre mennesker har kanskje desto større behov for en god møteplass i kort avstand fra egen bolig.

Regulert areal for tjenesteyting på Lindebø samsvarer med formål i kommuneplanen, men er plasseringen er ikke i tråd med retningslinjer i kommuneplanen. Retningslinjer sier blant annet at arealer til tjenesteyting

⁸ Boligtypeinndeling følger GAB-registrets klassifisering. Siste type gjelder bolig i forretningsbygg eller institusjon med felles husholdning (Kristiansandsstatistikken).

bør samlokaliseres i bydels- og områdesentre med godt kollektiv- og gang- og sykkelveitilbud. Området på Lindebø har ikke umiddelbar nærhet til buss og butikk, og atkomst vil skje gjennom eksisterende boligområder. Ved en revisjon av kommuneplanen bør en vurdere nytt reserveareal til tjenesteyting formålet nærmere bussaksen og sentrumsområdet.

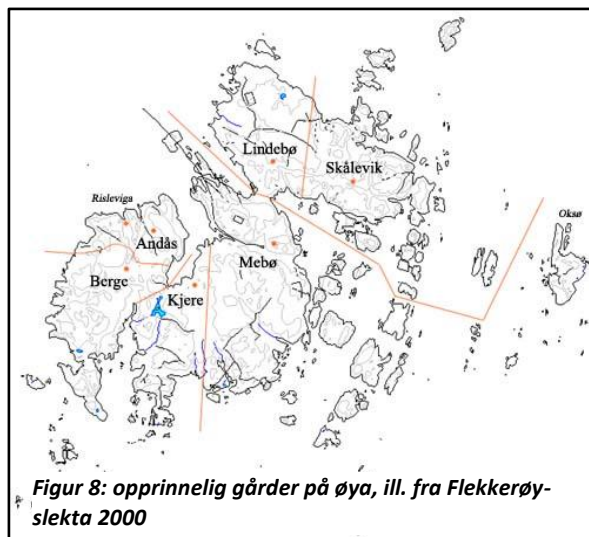
Leiligheter forventes etablert langs bussaksen og/eller nær sentrumsområdet, i tråd med kommuneplanens føringer. Leiligheter i eksisterende boligområde er mindre sannsynlig, men må vurderes for hver enkelte sak. Fortetting med eneboliger og flermannsboliger er lite aktuelt innenfor bevaringsområder. Når det gjelder fortetting i hensynssoner (f.eks. for kulturmiljø) er tilpasning til eksisterende miljø mer viktig å belyse. Uansett boligform er det viktigste i hver bygge- og plansak at prosjektene inneholder kvalitet for boligen og for lokalområdet.

6.3. KULTURMILJØ

Kommuneplanen angir hensynssoner for kulturmiljø og beskriver viktige kulturmiljøer på øya. Det antas at disse har utviklet seg rundt de opprinnelige gårdene på øya.

Begrepet kulturmiljø defineres som område hvor kulturminner inngår som del av en større helhet eller sammenheng (Kulturminneloven § 2). Også naturelementer med kulturhistorisk verdi kan inngå i et kulturmiljø. Kulturmiljøer kan for eksempel være et byområde, et fiskevær eller et industriområde med fabrikker og boliger (ordforklaring på Riksantikvaren, 2013).

Områdenes egen karakter betyr at tiltak innenfor eksisterende kulturmiljø, nær kulturminner eller bevaringsverdig bebyggelse forutsettes vurdert ved hver enkelte plan- og byggesak. Eksempel på viktige temaer i disse planer er avstand til eksisterende tidstypisk bebyggelse, tomtestørrelse, bygningsvolum,



møneretning, materialvalg og farger. Veiforhold og landskapstilpasning må vurderes i et totalbilde og beskrives konkret for hver enkelt plan. Det er nødvendig å trekke inn Byantikvaren i slike plansaker.

6.4. NÆRING

På Flekkerøy er de fleste næringsarealer knyttet til sjøen. Generelt er sjøretta næringsarealer under stort press i Kristiansand, og en nøye vurdering må gjøres ved regulering og bruk av disse. I den gamle Flekkerøyplanen fra 1995 er det avsatt 11 næringsområder, hvor 9 har tilknyttet sjøen. De fleste har opprinnelse i fiskerinæringsområder. Flere ble omgjort til annet formål ved siste revisjon av kommuneplanen (f.eks. ble område på Lindebø omgjort til tjenesteyting og område på Vraget til bolig). Derfor er det viktig at de resterende næringsarealer ikke omdisponeres til boliger.



Figur 9: Eksisterende og planlagte næringsområder fra Flekkerøyplanen fra 1995 (Kommunedelplan for Flekkerøy, 2011)

I sammenligning med sjøretta næringsarealer i resten av kommunen, kan størrelsen og plassering på næringsområdene vise seg å være utfordrende for å tiltrekke virksomhetene til disse arealene. På Geiderøya samles fiskerivirksomheter noe som utgjør øyas viktigste mottak. På andre og mindre næringsarealer på øya kan det tenkes at sjøretta næring kan kombineres med andre sjøretta aktiviteter (f.eks. kajakk utleie, marina). Det kan være aktuelt å se for seg hvordan kunnskap, opplevelse og verdiskaping kan fremmes i forbindelse med disse områder. Eventuelt kan turisme koples til noen funksjoner for å styrke lokalsamfunnet og kulturen. Spørsmål som kan tas opp ved tilrettelegging og bruk av disse arealene er:

- Hva kan representere øyens historie - herved folk, steder, tradisjoner, kunnskaper og håndverk?
- Og hva kan representere dagens aktiviteter og ressurser, f.eks. kunst og kreativitet, lokal kunnskap, aktiviteter og bedrifter?
- Hvilke type bedrift eller næring trengs på øya, i tråd med identitet og behov til lokalsamfunnet?
- Er det aktuelt å omregulere sjøretta næring til kombinert formål på noen deler av øya?

VII. OPPSUMMERING OG VIDERE PROSESS

Følgende tabell oppsummerer konklusjoner for hvert tema som er diskutert i rapporten. Planlegging og utbygging strekker seg over et langt tidsperspektiv og forhold som gjelder i dag kan endre seg over tid. Det er derfor noen konklusjoner og vurderinger som det er mer sikkerhet knyttet rundt. Mens andre utfordringer gjenstår til vurdering i fremtiden.

Tabell 8: Oppsummering av rapportens konklusjoner

Utfordringer/Forutsetninger	Hva er sikkert?	Hva må vurderes i fremtiden?
Barnehager og skoler	<p>Økt elevtall medfører press på barnehage- og skolekapasiteten. Eksisterende og planlagte barnehager bør kunne dekke fremtidig vekst slik den er antatt i utbyggingsprogrammet.</p> <p>Skolen har en passende størrelse. Utbygging er ikke aktuelt. En midlertidig underdekning må løses med buss/skyss.</p> <p>Utbygging på øya skal samordnes med barnehage- og skolekapasiteten.</p>	<p>Sted og størrelse på eventuell ny barnehage/skole må defineres når behov er tilstrekkelig sterkt (f.eks. ved utbygging på Vesterøya).</p>
Tjenesteyting for de eldre	<p>Økning av antall eldre medfører behov for institusjoner og hensiktsmessige boliger.</p> <p>Det er ikke planer om etablering av sykehjem på Flekkerøy, men areal er avsatt til tjenesteyting på Lindebø.</p> <p>Å tilrettelegge for eldreboliger betyr å etablere blandet/fleksibel boformer som kan lett brukes av og innrettes til alle aldersgrupper. For den eldre befolkning er gode utearealer, møteplasser og tjenester for eldre, kort avstand til buss og butikk.</p>	<p>Arealreserven til tjenesteyting som ligger på Lindebø bør vurderes plassert nærmere kollektivtilbudet og butikker. Vurderingen må tas opp i neste revisjon av Kommuneplanen.</p>
Samferdsel	<p>Gjennomføring av veinormalen kan være vanskelig på Flekkerøy. Dersom det vises nødvendig, vil alternative veiløsninger vurderes i planer, med fokus på helhetlig løsninger hvor trafiksikkerhet, forhold til</p>	<p>Det jobbes med revisjon av veinormalen hvor det vil tydeliggjøres hvilken prosess, dokumentasjonskrav og detaljeringsnivå som trenges, i de tilfelle av et fravik fra veinormalen. Dette er for å kunne vurdere</p>

	<p>eksisterende bebyggelse og landskap er vesentlige temaer.</p> <p>G/S-vei er etablert mellom Fløybakken og Tyttebærheia (på strekningene Lindebø-Tyttebærheia og Fløybakken-Skudeviga er det bare etablert fortau), planlagt ut til Berge og Skålevigsgården. Gjennomføring av strekningene ligger i trafiksikkerhetsplanen for Kristiansand kommune og er fylkeskommunens ansvar. Eventuelle alternativ løsninger og tiltak på privat grunn må bestes privat.</p> <p>Kollektivnett er etablert med bussmetro frem til rundkjøringa og buss ut til Østerøya og Vesterøya.</p>	<p>veiløsninger og gjennomførbarhet i en tidlig fase av planarbeidet.</p> <p>Oppstart av planer må vente på ferdig gjennomføring av G/S-vei. Kommunen undersøker mulig alternativ trasé på Vesterøya.</p> <p>Bussmetrotraséen må vurderes i sammenheng med resten av kommunen (evt. gjennom kommunedelplan).</p>
Grønnstruktur	<p>Etablering av kvartalslekeplass på Vesterøya (Åshavn/Andås og Alsvika). Tre kvartalslekeplasser skal fortsatt gjennomføres.</p> <p>Det finnes tilstrekkelig etablert og planlagt offentlige parkeringsplasser til friområdene. To skal fortsatt etableres for allmenheten (på Østerøya ved Skålevik og på Vesterøya ved Berge).</p>	<p>Lekeplasser, kvartalslek og balløkke ligger i noen områder veldig nær hverandre. En bedre fordeling kan vurderes. Sikker skolevei og forbindelse til grøntområdene er viktig i forbindelse med nye reguleringer.</p> <p>Vurdering av opparbeiding av snarvei/tursti og kyststi er viktig i hvert enkelte saker. Trase i kommunedelplanen er foreløpig, og vurderes i de enkelte saker med tanke på stigningsforhold, tilgjengelighet og optimal plassering.</p>
Sentrumsformål	<p>Stedsanalyse må utarbeides. Tidsperspektiv er forår 2014.</p>	<p>Andel bolig/kontor/næring/tjenesteyting i senterområdet er ikke konkret tatt stilling til ennå. Sosial infrastruktur (type møteplasser, osv.) må beskrives.</p>
Boligutbygging	<p>Fortetting begrenses på Vesterøya på grunn av status på G/S vei og mangel på sikker skolevei. I fremtiden må en fortetting på Vesterøya vurderes i forhold til avstand til barnehage og skole, avstand til butikk, sikker skolevei, eksisterende bebyggelsesstruktur.</p>	<p>Det må vurderes hvordan Vesterøya kan utvikle seg etter at utfordringer forbundet med G/S-vei er løst.</p>

	<p>Arealreserve til utvikling og utbygging på øya er tilstrekkelig.</p> <p>Variasjon i boligtyper skal sikre tilgjengelig bolig for ulike aldersgrupper og befolkningsgrupper i private planer. Leilighetsbygg plasseres sentralt eller nær bussaksen.</p>	
Kulturmiljø	<p>Tiltak innenfor kulturmiljø vurderes for hvert enkelte sak. Veiforhold og landskapstilpasning må vurderes i et totalbilde og beskrives konkret for hver enkelt plan.</p> <p>Byantikvaren skal uttale seg i saker der kulturmiljø inngår i planen.</p>	
Næring	<p>Sjøretta næringsarealer bør ikke omdisponeres til bolig.</p>	<p>Fleksibelt arealbruk, omregulering til kombinert formål. Evt. samle sjøretta virksomheter/bedrifter i klynge i et område.</p>

7.1. SAMARBEIDSMULIGHETER OG VIDERE PROSESS

For å få til en utvikling og utbygging av øya som reflekterer det lokale behov og markedet, må offentlig og private aktører gå sammen.

Som avsluttende del i denne strukturutredning arrangeres det et bydelsmøte hvor beboer og utbygger på Flekkerøy har mulighet for å komme med spørsmål og innspill til dokumentet. Planlegging er et dynamisk fag og derfor bør en se på dette dokument også som dynamisk: dersom nye utfordringer oppstår, løsninger og konklusjoner utformes, bør det legges opp til en oppdatering av dokumentet.

VIII. KILDER

Agder kollektivtrafikk as, 2013, <http://www.akt.no>

Elevtallsprognoser for Flekkerøy: <http://www.kristiansand.kommune.no/no/Om-Kristiansand/Kristiansandstatistikken/Befolkning-1/Prognoser/Elevtallsprognoser/Flekkeroya/>

Flekkerøy-Slekta, 2000, <http://asbjorn.info/slekta/Asbjorn/Flekkeroya/>

Kristiansand kommune utbyggingsprogram 2010-2013

Kristiansands utfordringsbilde 2012, Utviklingstrekk, utfordringer og muligheter

Kristiansandstatistikken, 2013, <http://www.kristiansand.kommune.no/no/Om-Kristiansand/Kristiansandstatistikken/>

Kulturminneloven, 1992, <http://www.lovdatab.no/all/nl-19780609-050.html>

Prosjektrapport nr. 30/2002 Et boligmarked i utakt, Kartlegging av boligsituasjon og demografisk utvikling i Kristiansand kommune av Jens Kristian Fosse, James Karlsen, Jørn Cruickshank og May-Linda Magnussen.

Regionalplan for Kristiansandsregionen 2011-2050 ATP samarbeidet.

Riksantikvaren, 2013, <http://www.riksantikvaren.no>

Skolestruktur i Kristiansand, Utredning april 2010, utarbeidet av Skolestrukturutvalget