

## INNSPILL TIL PLANARBEIDET

Melding om oppstart av områdeplanen ble varslet 30.10.2009 med frist 18.12.2009. Samtidig med oppstartsvarselet, ble planprogrammet lagt ut på høring. Det kom inn til sammen 26 merknader. Disse er kommentert tidligere i forbindelse med fastsetting av planprogrammet, men mange innspill hadde synspunkter på innhold i planen og ikke utredningskrav. Derfor tas de med og kommenteres på nytt.

Gjennom planprosessen har det kommet nye innspill, både generelle innspill til planprosessen og merknader i etterkant av møter. Nedenfor følger sammendrag av hver enkelt uttalelse som er mottatt, og plan- og bygningsetatens kommentar. Merknadene er sortert etter dato og avsender:

### 1. Fylkesmannen i Vest-Agder v/ Miljøvernavdelingen, brev datert 19.11.2009

- Det ser i hovedtrekk ut til at planprogrammet fanger opp de interessene Fylkesmannens miljøvernavdeling er satt til å ivareta.
- Det er ikke sagt noe om området i sjøen nord for Sør- Arena. Dette området er sterkt forurenset, og det pågår opprydding i dette området nå. Hvis det skal gjøres tiltak i dette området må det søkes Fylkesmannen.
- Jamfør planprogrammet skal det fokuseres på åpne parker og byrom. Det påpekes også at det er utfordringer knytta til håndtering av overvann. Ser man dette i sammenheng bør åpne løsninger med overvann vurderes. Det bør i planarbeidet vurderes å åpne Prestebekken til å bli et flott naturelement.
- Det bør utarbeides risiko- og sårbarhetsanalyse.

*Plan- og bygningsetatens kommentar:*

- *Skal det tilrettelegges for tiltak i området bak Sør Arena må dette området undersøkes. Prestebekken er utredet med tanke på ytterligere tilrettelegging og åpning. Med hensyn på biologisk mangfold, stilles det krav om utomhusplan og at plan for gjenåpning skal godkjennes av Fylkesmannen.*
- *Det er utarbeidet en risiko- og sårbarhetsanalyse.*

### 2. Vest-Agder fylkeskommune v/ Regionalavdelingen, brev datert 04.12.2009

- For å vurdere ulike alternativer for framkommelighet for kollektivtrafikken anbefaler de at planområdet utvides ved E 18. Området syd for bensinstasjonen bør tas med i planområdet. Av samme grunn bør kommunen vurdere å ta med en mindre del av havneområdet rett øst for kolonihagen, slik at en kan få vurdert en veiforbindelse i dette området.
- I selve planprogrammet vil interessene til fylkeskommune i stor grad bli vurdert og ivaretatt. Det er noe uklart hvilke alternativer kommunen ønsker å utrede. Planprogrammet bør tydeliggjøre dette, og et av alternativene bør være økt satsning på kollektivtrafikk for å få nullvekst i biltrafikken.
- Dersom det legges opp til en firefeltsvei bør det utredes muligheten for at to felt prioriteres for kollektiv. Alternativene må synliggjøre gode kryssløsninger for å unngå barrierer. Hensynet til myke trafikkkanter må ha høy prioritet i alle alternativer.
- Det må også vurderes å omgjøre deler av Østre ringvei til ren bussgate. Dette er et viktig signal om at det ønskes høy kollektiv andel i området på bekostning av bilen. Dette igjen krever at det sees på gjennomgangstrafikk gjennom Kongsgård/ Vige. En større kollektivprioritering i området kan påvirke fordelingen av trafikk for hele bydelen. Konsekvensene av dette må utredes. Det må videre sees på muligheten til å koble kollektivtrafikken mot bussmetroen på Bjørndalsletta/E 18. Dette er avgjørende for å få til en god kollektivdekning på Lund. Universell utforming må tilføyes som et utredningspunkt under trafikk, særlig med tanke på bussholdeplasser.
- For barn – og unges interesser i området er det viktig å få utredet den overordna strukturen med tanke på lekeplasser og grøntstruktur. Ved en urban utbygging er det viktig å sikre gode utearealer på flater som skal bearbeides, som lokk på

parkeringskjeller. Takterrasser skal bare være et ekstra supplement og ikke utgjøre de reelle arealkrav for uteoppholdsareal.

- Planområdet bør ha en profil med tanke på bærekraftig utvikling, hvor "Framtidens byer kan være fokus på enkeltområder for å vise framtidsrettet utbygging.
- Sammen med kommunen er det foretatt en befaring for å avklare potensial for automatisk fredede kulturminner. Fylkeskonservatoren har sendt eget brev på dette.
- Gang – og sykkelveier bør så langt mulig tilrettelegges for universell utforming. Dette kommer også brukere med barnevogn og sykkel til gode. Fylkeskommunen vil også anbefale at det tilrettelegges for en rundløype som går innom attraktive grøntområder, Prestebekken, strandsonen, kulturaktiviteter, med mer.
- Fylkeskommunen er positiv til å delta i det videre planarbeidet.

*Plan- og bygningsetatens kommentar:*

- *Planområdet er ikke utvidet ved E 18 da dette området er berørt av kulturminner. Gang/sykkelveiløsning i samme område krever en del av tomten i nordvest, og det er ikke enkelt og utvide veiareal her med tanke på kollektivløsninger. Området i nordøst mot Kongsgård/Vige er vist med ny løsning for vei mot havna i forslag til områdeplan.*
- *Områdeplanen legges fram til politisk behandling med to alternative løsninger for Østre Ringvei, hvor 4 felts alternativet viser 2 felter for kollektivtrafikk.*
- *Områdeplanen fremmes med krav om 25 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal pr.bolig, hvor det er stilt kvalitetskrav i tillegg. Grøntstrukturen for området peker på nye områder innenfor planområdet og på områder som skal oppgraderes/bygges nytt utenfor planområdet.*
- *Om området blir med i "Framtidens bydel" er uklart. Dette er noe tiltakshaverne innenfor området må spille inn, før aktuelt område blir fastsatt av kommunen.*
- *Plan og bygningsetaten har hatt flere møter med fylkeskommunen hvor løsninger er diskutert, og det er god dialog.*

### 3. Statens Vegvesen, brev datert 11.12.2009

- Trafikkanalyser/-utredninger for å vurdere forskjellige veialternativer bør i tillegg til veier i planområde og veiforbindelser mot Vige/ Narviga, omfatte øvrige hoved- og samleveier på Lund og i Østre Kvadraturen, bl.a. Marviksveien, Østerveien, østre del av Dronningens gate, Jegersbergveien, Torridalsveien og E 18.
- Trafikkanalysene bør også omfatte trafiksikkerhetsmessige forhold bl.a. i tilknytning til kryssing av veier.
- Støyvurderinger må utredes for veger med stor trafikk.
- Vil ved behandling av reguleringsplanen legge vekt på arealer og løsninger for Østre ringvei, samt rekkefølgebestemmelser i tilknytning til vegnettet.

*Plan- og bygningsetatens kommentar:*

- *Trafikkanalysen har tatt for seg de punktene som er kommentert av SVV. Støyvurderinger vil utredes før den legges ut til offentlig ettersyn. PBE har hatt god dialog med SVV gjennom planprosessen og diskutert de løsninger som ligger til grunn i planforslaget.*

### 4. Kystverket, brev datert 16.12.2009

Etter deres vurdering syntes forslaget til planprogram for områderegulering å inneholde få momenter knyttet til interesser Kystverket skal ivareta. De er allikevel opptatt av at det ikke skal tilrettelegges for tiltak som kan ha negative konsekvenser for havneaktiviteten og manøvreringsforhold knyttet til sjøverts ferdsel.

*Plan- og bygningsetatens kommentar:*

- *Innspillet skal være hensyntatt, da det ikke er tilrettelagt for noen spesiell aktivitet utover det som ligger i gjeldende reg.plan for Sør Arena.*

### 5. Forsvarsbygg, datert 22.11.2009

- Forsvarsbygg har ingen merknader til planprogrammet så lenge planområdet i liten grad

influerer Forsvarets interesser.

- Oppfatter at siste del av Marviksveien inn til Marvika ikke er med, og at den opprettholdes kun som vei til boligområdet og Roligheden gård, altså ikke som hovedvei til Marvika.

*Plan- og bygningsetatens kommentar:*

- *Hovedvei til fremtidige Marvika er regulert fra området sørøst for Sør Arena.*

#### 6. Miljørettet helsevern, helse – og sosialsektoren, datert 24.11.2009

- Konsekvensutredningen må også inneholde de helse-, miljø-, og trivselsmessige forhold som områdeplanen vil medføre.
- Det må anlegges ut veiforbindelse til E18 med tunnel gjennom Ringknuten.
- Østre Ringvei vil bli en barriere som 4-felts vei. Dersom det er behov for 4-feltsvei bør denne legges under bakken.
- Trafikksikkerheten rundt Wilds Minne skole bør utredes.
- Antall boliger som reguleres vil generere behov for helse- og sosialarealer i et eventuelt senterområde. 10 % av boligmassen i området bør settes av til ulike kommunale behov.
- Det må opprettes gode møteplasser og grønne områder for felles aktivitet.
- Prestebekken og kolonihagene bør trekkes frem som sentrale kvaliteter i området.
- Valhalla verksted er en sentral arbeidsplass og bør ha mulighet for å utvide i fremtiden.
- Store matbutikker bør samlokaliseres for å frigjøre areal.
- Det må utredes om det er aktuelt med en større småbåthavn i Marvika.

*Plan- og bygningsetatens kommentar:*

- *Det vil bli utredet støyanalyse for området.*
- *Veiforbindelse til Vige er regulert i planforslaget.*
- *4 felt vei er langs Østre Ringvei er utredet og viser store barrierer.*
- *Planen viser løsninger med enveiskjørt vei forbi Wilds Minnes skole, med en Marviksvei som er innsnevret og deler av arealet kan brukes til torg.*
- *Det ligger til rette for seniorboliger, men det er ikke meldt inn spesielle kommunale behov.*
- *Det skal tilrettelegges for gode møteplasser, og områdene ved Prestebekken skal oppgraderes.*
- *Valhalla verksted kan fortsette sin virksomhet men må tilpasse seg området i forhold til at området får boliger som nabo.*
- *Det er gjort grep ved å sette begrensninger på handel . Det er gjort grep for å samle handelen innenfor senteret.*
- *Småbåthavn i Marvika er avklart i forslag til ny kommuneplan hvor det frarådes pga. nærhet til industrihavn.*

#### 7. Agder Energi Varme, brev datert 16.12.2009

Området ligger innenfor konsesjonsgrensen for fjernvarme i Kristiansand, og kommunen har vedtatt tilkøplingsplikt. Det vil si at alle nye og ombyggingsprosjekter skal tilkobles fjernvarmenettet. Agder Energi vil også se på muligheten for kjøling hvis det er et behov som gjør det forsvarlig å kunne bygge ut infrastruktur for fjernkjøling. Innenfor området er det noe infrastruktur allerede, men det er planer om å bygge ut dette. Det vil være behov for en spisslast sentral med ønsket lokalisering i nærheten av Sør Arena. Denne sentralen skal sikre forsyning til området i perioder med stor leveranse og ved back-up for driftsforstyrrelser. Det ønskes at det settes av en tomt for denne sentralen, og de vil bidra til at området får en framtidrettet miljømessig riktig energiforsyning.

*Plan- og bygningsetatens kommentar:*

- *Området skal ha en miljøprofil og Agder Energi er en viktig medspiller i dette. Det er innarbeidet i bestemmelsene tilknytningsplikt til fjernvarmenettet. Det er tiltenkt en tomt innenfor Kongsgård/Vige havneområde i vest mot Marviksletta, hvor en spisslastsentral kan etableres.*

#### 8. Norsk Sjøfartsmuseum, brev datert 30.10.09

Informerer om mulig behov for arkeologisk registrering dersom planen åpner opp for inngrep i sjø eller vassdrag. Kostnadene bæres av tiltakshaver. Hensiktsmessig å gjennomføre registreringen på et tidlig tidspunkt i planarbeidet. Ber derfor om å få oversendt første utkast av reguleringsplanen når den foreligger.

#### *Plan- og bygningsetatens kommentar:*

- *Planen legger ikke opp til noen tiltak i sjø, utover det som ligger i gjeldende reg.plan for Sør –Arena. Planforslaget blir oversendt i høringsperioden.*

#### 25. Fiskeridirektoratet, brev datert 14.12.2009

Ingen merknader

#### 9. Marvika velforening ved Arne Karlsen, datert 10.11.2009:

- Ønsker områdeplanen velkommen.
- Planprogrammet bør også omtale Marvika fordi aktiviteten som legges her vil få direkte konsekvenser for Marviksletta med tanke på trafikk, struktur, tilbud osv.
- En uforholdsmessig høy utnyttelsesgrad på Marviksletta kan få uønskede effekter og innvirkning på omkringliggende områder, som trafikk, kapasitet på skole/barnehage osv. Anbefaler at utnyttelsen i kommunedelplanen legges til grunn.
- Planprogrammet bør også ta med et punkt om mulig småbåthavn i sjøen ved Sør Arena.
- Deltar gjerne i planarbeidet.

#### *Plan- og bygningsetatens kommentar:*

- *Trafikkanalysen har tatt hensyn til fremtidig utnyttelse fra Marvika, samtidig begrunnes plassering av senterområdet med bl.a. nærhet til Marvika i aksen langs Marviksveien.*
- *Utnyttelsen i forslag til områdeplan er samme som hva kommunedelplanen for Lund viser, bortsett fra området ved Prestebekken og området mot havna i nordøst.*
- *I forhold til trafikk er bildet mer nyansert da fordeling av formål er avgjørende*
- *Områdeplanen viser mer boliger enn hva kommunedelplanen for Lund viser, men det er ikke kommet bekymrede merknader fra oppvekstsektoren på dette, annet enn at det vil bli behov for skoleutvidelser i fremtiden.*
- *Plan- og bygningsetaten mener og ha en god dialog med velforeninger/borettslag hvor flere møter har vært avholdt.*

#### 10. As Haveby III, datert 04.12.2009 og 09.02.2009:

- Forventer at planarbeidet vil føre til en forskjønning av området.
- Forventer at det gjøres konsekvensutredninger av økt biltrafikk og støy fra Tors gate til Wilds Minne skole. Ønsker at deres internvei som er lokal sykkel og kjørevei på vest sida av Østre Ringvei består, og at grøntarealer på begge sider av veien bevares. Ønsker heller ikke at det blir aktuelt å åpne Torsgate fra Østre Ringvei. Håper at man kan unngå å ta arealer av deres eiendom ved en eventuelt ny kryssløsning inn til Stadionveien. Trafikksikkerheten ved Marviksveien spesielt med kryssing til Wilds Minne skole må bedres.
- Det legges opp til en alt for høy utnyttelse. Kommunedelplanens utnyttelse er også for høy. Høyden på bebyggelsen må underordne seg bebyggelsen i randsonene av planområdet. Byggehøyden bør ikke overstige 3 etasjer, men at det kan åpnes for tilbaketrunket 4 etasje i noen områder. Byggelinjen langs Østre Ringvei bør følge eksisterende bygninger.
- Forventer at det tas tilstrekkelig hensyn til grønt- og lekeområder for barn.
- Ønsker ikke at økonomi skal være førende for en økt utnyttelse av området. Bærekraftighet kan ikke knyttes til et spørsmål om økonomi, og omkringliggende områder kan ikke ta de negative konsekvensene av utbyggingen.
- Merknadshaver påpeker at 0 –alternativet også kan bety en oppgradering av området, men det må vises en offensiv holdning fra eiere/festere.
- Merknadshaver deltar gjerne i den videre planprosessen.

*Plan- og bygningsetatens kommentar:*

- *Det er utført trafikkanalyse som skal vedlegges ved utleggelse til offentlig ettersyn. Planen viser ikke noen nye grep langs sørvest siden av Østre Ringvei. Alleen langs Østre Ringvei vil bevares, men det er forslag om gang/sykkelvei på østsiden av alleen.*
- *Utnyttelsen i forslag til områdeplan er samme som hva kommunedelplanen for Lund viser, bortsett fra området ved Prestebekken og området mot havna i nordøst, men i forhold til trafikk er bildet mer nyansert da fordeling av formål er avgjørende.*
- *Områdeplanen forholder seg til de høydene som er anbefalt i kommunedelplanen utover to områder. Viser til vurdering av høyde i planbeskrivelsen for ytterligere kommentar.*
- *Konsekvensutredningen tar utgangspunkt i dagens situasjon med naturlig utvikling og vurderer forslaget opp mot det. I forhold til å ta i bruk nye utbyggingsområder, vil det være viktigere å kunne fortette området på Marviksletta, men da med de kvalitative kravene som skal ligge til grunn for et godt bomiljø og et godt område for næringslivet.*
- *Plan- og bygningsetaten mener og ha en god dialog med velforeninger/borettslag, flere møter har vært avholdt.*

#### 11. Framnes og Kuholmen velforening, datert 09.12.2009

- Framnes og Kuholmen velforening ønsker er å være med i den videre prosessen i forbindelse med utforming av planen.
- Ønsker å få tilsendt det som omhandler saken, for å kunne være oppdatert på det som skjer i planarbeidet.

*Plan- og bygningsetatens kommentar:*

- *Plan- og bygningsetaten mener og ha en god dialog med velforeninger/borettslag, flere samarbeidsmøter har vært avholdt.*

#### 12. Ytre Freyasdal borettslag, datert 10.12.2009

- Borettslag med 32 enheter midt i området.
- Støysonekart for Østre Ringvei er vedlagt. Økt trafikk vil føre til at flere boliger i borettslaget vil ligge i rød sone. Det blir vanskelig å støyskjærme disse boligene, og det må finnes alternativ veitrasé mot E 18, for om mulig å bedre forholdene langs Østre Ringvei.
- Har atkomst fra Nye Teglværksvei og Njordsvei. Opplever mye ulovlig gjennomkjøringstrafikk til industri og butikker. I planen bør veisystemet utarbeides slik at ikke boligveier blir attraktive til annen trafikk.
- Det må legges opp til trygg skolevei til Wilds Minne skole.
- Overvannskapasiteten må forbedres for eksisterende områder samtidig som ny utbygging må få dekket sine behov.
- Eksisterende lekeplasser og grønne lunger må bevares.

*Plan- og bygningsetatens kommentar:*

- *Valg av veiløsning på Østre Ringvei har klart innvirkning på deres boligområde, og dette er ikke endelig løst. Ved å legge ut to alternativ veiløsninger til offentlig ettersyn håper vi å få belyst alle sider, før endelig valg skal tas.*
- *Plan- og bygningsetaten mener alle andre merknader er ivaretatt i planforslaget.*

#### 13. Beboer i Marineveien 11a, datert 18.11.2009

- Er svært fornøyd med at det nå utarbeides planer som tar hensyn til de som bor i området.
- Postens omfordelingssenter og Rema 1000 varelevering medfører mye støy, og ønskes omplassert.
- Videre er høyde på bygg viktig i forhold til sol/skygge. Sol/ skygge diagram, samt 3 D modell er viktig i forhold til dette.
- Veien mellom Marvika og Marvikskrysset må ikke stenges. Trafikken må ikke ledes via Nye Teglværksvei, da det vil føre til økt trafikk her.

- Det dobbeltparkeres langs Nye Teglverksvei som fører til problemer med framkommelighet.
- Det foretrekkes boliger og grøntområder i stedet for næring i dette området.

*Plan- og bygningsetatens kommentar:*

- *Det er lagt opp til at varelevering skal foregå langs Industriveien.*
- *Høyde på bebyggelsen langs Nye Teglverksvei forholder seg til gjeldende kommunedelplan med 3 etasjer, tilbaketrasket 4 eg.*
- *Veien langs Marviksveien er foreslått enveiskjørt, men hvordan innkjøringen til Industrigata skal foregå er ikke endelig avklart.*
- *Planen legger opp til boliger langs Nye Teglverksvei.*

#### 14. ICA Eiendom Norge AS, eiendom 152/1596, datert 25.11.2009

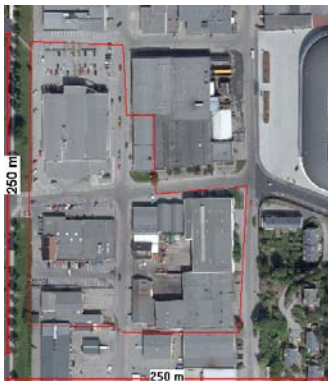
ICA ønsker å fortsette med dagens virksomhet på eiendommen med ICA MAXI og ønsker tomten regulert til dagligvarehandel med bakkeparkering som i dag. BTA er rundt 3800 m<sup>2</sup>.

*Plan- og bygningsetatens kommentar:*

- *I forslag til områdeplan er matvarehandelen omtalt som et viktig grep (se planbeskrivelsen, under senterområde eller under næring). Matvarehandelen ønskes redusert da den fører med seg mye fremmedtrafikk inn i området. Trafikksystemet er overbelasta.*
- *Innenfor området som Ica Maxi er i dag, foreslås det bolig/kontor/håndverksvirksomhet. Handel ønskes konsentrert innenfor senteret, og blandet bruk med boliger er med på å binde sammen hele området (se planbeskrivelsen for utdyping av dette).*

#### 15. Harald Hertzberg på vegne av hjemmelshavere, datert 01.12.2009

Harald Hertzberg representerer eiere innenfor eiendommene gnr. 152, bnr. 439, 442, 1580, 1596, 445, 447, 1929, 1583, 449 og 1597, se utsnitt nedenfor. Eierne er interessert i samarbeid med planetaten i det videre arbeidet med områdeplanen, og deltar gjerne i arbeidsgrupper.



Utsnitt av merknadshavers område

*Plan- og bygningsetatens kommentar:*

- *Merknadshaver er invitert med i møter og mener medvirkningsprosessen har vært god.*

#### 16. Beboer i Marineveien 9a, mail datert 02.12.2009

Det er positivt at det utarbeides nye planer i området da trafikksituasjonen har forverret seg med etablering av postomdeling og nye næringsetableringer, i tillegg til etablering av ny stor barnehage på Roligheden. Dette kan føre til farlige trafikksituasjoner. Planen om å stenge veien mellom Marvika og Marvikskrysset vil medføre enorm trafikkøkning i Nye Teglverksvei og de andre småveiene. Bygging av leiligheter og grøntområder høres flott ut. Som nabo til Nye Teglverksvei er det viktig at det ikke bygges for høyt pga. sol/skygge. Merknadshaver ønsker ikke at det bygges høyere en 2 etasjer ved Markisebutikken, og går utfra at det lages modell av planforslaget.

*Plan- og bygningsetatens kommentar:*

- *Det er lagt opp til at varelevering skal foregå langs Industriveien.*
- *Høyde på bebyggelsen langs Nye Teglverksvei forholder seg til gjeldende kommunedelpen med 3 etasjer, tilbaketrasket 4 eg.*
- *Veien langs Marviksveien er foreslått enveiskjørt, men hvordan innkjøringen til Industrigata skal foregå er ikke endelig avklart.*
- *Planen legger opp til boliger langs Nye Teglverksvei.*

#### 17. Beboer i Njords vei 2E, datert 07.12.2009

- *Det er positivt at det skjer noe med området som gjør at det får et helhetlig preg.*
- *Industrigata må få en oppgradering med fortau, da denne veien brukes av mange barn til skolevei.*
- *Njords vei har i lengre tid vært plaget med gjennomgangstrafikk, også av tyngre kjøretøy. Det har tidligere vært henvendelser til kommunen om behovet for å stenge Njords vei ved Nye Teglverksvei, slik at innkjøringen ved Kongsgård Alle blir en blindvei. Håper at det tas hensyn til dette i planarbeidet.*

*Plan- og bygningsetatens kommentar:*

- *Industrigata vil få en oppgradering til bygate med fortau. Samtidig legges det opp til å få gang/sykkelvei langs østsiden av Østre Ringvei på østsiden av alleen. Kongsgård Alle foreslås stengt fra øst, men hvordan det interne veisystemet blir er avhengig av valg av 4 felt eller 2 felts løsning på Østre Ringvei.*

#### 18. Prestebekken Eiendom as v/Torkell Tofte, brev datert 09.12.2009

Tiltakshaver mener ikke det bør tilrettelegges for 4 felts vei i Østre Ringvei da det vil medføre en barriere som deler Lundsområdet i to. Eksempelvis kan trafikken ledes via Vige. Krysset ved Bispegra må opprettholdes, men det kan oppjusteres ved å lage et avkjøringsfelt i sørgående retning langs Østre Ringvei. Hvis firefelts vei skal bygges kan det lages avkjøring kun for høyresving, og etablering av rundkjøring ved krysset Østre Ringvei – Kongsgård Allè. Turveien langs Prestebekken bør inngå i byggeområde for detaljplanområdet slik at bebyggelsen og turveien kan tilpasses hverandre. Det kan så legges føringer i bestemmelsene til områdeplanen om utforming av turveien. Områdeplanen må ta stilling til kvartalslekeplass i området. Støyen fra Østre Ringvei er så stor at bebyggelsen må brukes som en støyskjerm, med en sammenhengende bygningskropp. På denne måten oppnår man tilfredsstillende kvaliteter på uterommet innenfor. Ved å slippe til mer luft ut mot Prestebekken med åpne lameller vil bebyggelsen oppnå kvaliteter på uteoppholdsarealene fra dette landskapsrommet. Områdeplanen må vise avgrensinger som er hensiktsmessige i forhold til realisering av byggeprosjekter, og sett i sammenheng med 5 års regelen fra plan – og bygningsloven.

*Plan- og bygningsetatens kommentar:*

- *4 eller 2 felts løsning for Østre Ringvei er konsekvensutredet, og begge alternativene legges ut til offentlig ettersyn.*
- *Rundkjøring ved Kongsgård Alle er ikke anbefalt da denne veien er tenkt som en viktig trasee for gående og syklende.*
- *Den viktige turveien langs Prestebekken er tiltenkt innenfor regulert friområde.*
- *Kvartalslekeplass er tiltenkt i området ved Njordsvei.*
- *Støyanalysen er ikke gjennomført ennå, men området langs Østre Ringvei er støyutsatt og bruke bebyggelsen som støybarriere er et viktig grep.*

#### 19. Rasmussen gruppen, brev datert 15.12.2009

- *Merknadshaver har tidligere kommet med innspill om å legge til rette for en småbåthavn i Torsvika, øst for Sør – Arena. Hvis det fram i tid viser seg at området skal settes av til fremtidig industrihavn kan det anlegges småbåthavn fram til en slik realisering.*
- *For området Marvika utenfor planområdet og Torsvika er det viktig å tenke på dette som*

et verdifullt areal som ligger lett tilgjengelig for allmennheten, og som kanskje ikke skal bygges ned til industrihavn. Merknadshaver mener planområdet må utvides for å belyse denne problemstillingen og ser fram til å følge og bidra i den videre prosessen.

*Plan- og bygningsetatens kommentar:*

- *Småbåthavn i Torsvika er tatt stilling til i kommuneplanen, hvor det ikke ble anbefalt anleggelse i dette området pga. naboskapet til industrihavnen.*
- *Området i Marvika er ikke vurdert utover at trafikkanalysen har med seg dette områdets utnyttelse i forbindelse med vurdering av veiløsninger. Dette av hensyn til at områdeplanen har mange nok komplekse temaer å ta stilling til, og at utnyttelsen av Marvika ligger noe lenger fram i tid.*

#### 20. Salem misjonsmenighet, datert 15.12.2009

- *Stiller seg positiv til at området er under utvikling, og ønsker å bidra til at Lund utvikles til en pulserende bydel med et balansert innhold.*
- *Salem har en omfattende virksomhet som i tillegg til ordinær misjonsvirksomhet bl.a. inneholder et stort barne- og ungdomsarbeid. Det foreligger planer om å utvide dette med tilbud til elever etter skoletid og om mulig barnehage. Allerede i dag fungerer Salem som en "storstue" for Lund med godt samarbeid med bedrifter og skoler i området.*
- *I et fremtidig tilbud med forretning/restauranter og leiligheter i området vil Salem være en positiv miljøfaktor og viktig fritidstilbud til barn og unge.*
- *Håper at planen gir rammer for utvidelsesmuligheter i høyde og bredde, gode løsninger for trafikk og parkering og at mulighet for forsamlingslokale legges inn i planen.*

*Plan- og bygningsetatens kommentar:*

- *Planen legger opp til at Salem kan fortsette sin virksomhet og utvikle denne, og det er lagt til rette for at barnehage kan etableres her. Dette må sees i sammenheng med utvikling av hele kvartalet hvor samarbeid med alle eiendomsbesittere er avgjørende for å lykkes.*

#### 21. Skeie Real Estate v/Tom Bredesen på vegne av eiendommene Ægirsvei 2-4-6-8-8a og 10b, brev datert 16.12.2009 (finner ikke brevet)

Områdeprofil: Merknadshaver merker seg at det har skjedd en dreining mot mer handel enn tidligere forutsatt og ber kommunen se på hvilke konsekvenser dette får for kapasitet på veier og infrastruktur for øvrig.

Det er viktig å se på Lundsområdet rolle i forhold til Sørlandsparken og Kvadraturen hva gjelder handel. Den overkapasitet området har på dagligvarehandel fører til mye trafikkgenerering, Hvis man får til en riktig utvikling av Lund med hensyn på behov som kommunen har, kan dette styrke Kvadraturen. Med en langsiktig og helhetlig løsning på Marviksletta vil en kombinasjon av boliger med vekt på leiligheter, samt et lokalt servicetilbud være en riktig senterutvikling. Hovedvekt på kontor med noe faghandel vil være riktig lenger nord i planområdet.

Arealreserver for større kontorbygg og kontorcluster er små i bynære områder, nå når Kjølita snart er ferdig utbygd. Arealene nord for Stadionveien er moden for transformasjon, og denne delen egner seg til næringseiendommer med hovedvekt på kontorformål med noe faghandel i 1 etasje. Man bør også se på muligheten for boliger i grensen mot senterutviklingsområdet, altså nord for Stadionveien. Merknadshaver mener det kan bli et betydelig kontorcluster miljø rundt stadion med de arealer som er regulert i dag, og med deres planer for området.

Omgjøring av havneveien ved Kongsgård/Vige til avlastningsvei vil tjene Lundsområdet spesielt i forhold til østgående/kommende trafikk.

*Plan- og bygningsetatens kommentar:*

- *Innspillene er stort sett i samsvar med de vurderinger som er gjort av plan- og bygningsetaten.*



22. Merknad fra festere og grunneiere i det nordlige industriområdet, ved Roar Nilsen. Brev datert 17.12.2009

Merknadshaver syntes det er positivt at området er i en utvikling, og vil være med å bidra til at Lund går en balansert utvikling i møte. For å ivareta våre interesser er det viktig at området blir lagt til rette for lettindustri, kontor, næring og allmenntilgjengelig formål. Ref. Salem og attføringsbedriften på Vallhalla sin virksomhet. Den virksomhet som er i området ønsker rammebetingelser som gjør at de kan utvikle seg med muligheter for utvidelser, og festerne gis mulighet til å kjøpe opp sine eiendommer.



Utsnitt av merknadshavers område.

*Plan- og bygningsetatens kommentar:*

- Hovedgrepet på planen legger til rette for en kombinasjon av formål, hvor boliger kan kombineres med mange formål. Området i nordøst er tiltenkt lettindustri.
- Omdanningen av området vil ta tid, og det er vanskelig å forutse over hvor lang tid dette vil foregå.

23. Skeie Real Estate v/Tom Bredesen på vegne av Industriplast Eiendom as, 1152/1597, brev datert 17.12.2009

Eiendommen representerer en av de største gjenværende industrieiendommer på Lund. Selv om ikke eiendommen nå er realiserbar for transformasjon, vil det være aktuelt fram i tid. Eierne ser positivt på å være med i prosessen for å utvikle området.

*Plan- og bygningsetatens kommentar:*

- Eiendommen er representert ved Tom Bredesen og det er god dialog med tiltakshavere innenfor planområdet.

24. Kvadraturforeningen, brev datert 17.12.2009

Kvadraturforeningen vil på det sterkeste protestere mot og advare mot enhver plan som går utover Fylkesdelplan for senterstruktur og lokalisering av handel og tjenester i Vest – Agder. Der defineres det krystallklart at det ikke skal etableres kjøpesenter eller detaljhandel som overskrider grensen på 3000 m<sup>2</sup>. Lund er klart definert som nærmarked til Kvadraturen som handelsområde, og det er ikke rom for konkurranse fra et områdesenter.

*Plan- og bygningsetatens kommentar:*

- Planen legger til rette for et områdesenter, og legger ikke opp til noen økning av forretningsandelen. Det viktige grepet med et områdesenter, vil være å få til synergier mellom privat/ offentlig tjenesteyting og den handel som skal tjene nærområdet på Lund.

## **Innspill utenom høringsperioden:**

### Kristiansand Havn KF, brev datert 22.01.2010

Kristiansand Havn KF (KH) er kjent med at trafikksituasjonen i området ved Østre Ringvei allerede er belastende, og at en utvidelse til 4 felts vei av Østre Ringvei er en mulig løsning på problemet, samtidig mener de en utvidet bruk av den offentlige veien i bakkant av havneområdet i Kongsgård/ Vige ikke kan aksepteres utover en offentlig busstrase med gang/sykkelveiforbindelse. En forutsetning for å flytte havnevirksomheten vekk fra sentrum var bl.a. for å unngå at de blir bygget inne fra trafikkproblemer slik det har vært i sentrum. KH har bevist satsset på å separere havnetrafikken og den offentlige trafikken, og skal raskest mulig ha en forbindelse fra havna og mot E 18. En økning i trafikken på den offentlige veien vil kunne hindre denne trafikkflyten. Uansett bør næringsutviklerne som skal etablere seg på Marviksletta pålegges å finansiere de veiløsninger som blir nødvendige i form av rekkefølgebestemmelser.

Sjøarealene foran Sør –Arena og Marvika er potensielle områder for utvidelse av havneavsnittet for Kongsgård/ Vige. Utviklingen med at mer gods skal overføres fra vei til sjø tilsier at utbyggingstakten for gjeldende havneavsnitt vil være utbygd betydelig tidligere enn 2055 som før antatt. Dette tilsier at man allerede nå må se på muligheten for utvidelser, og nevnte områder kan lett knyttes til og havnetrafikken på landsiden kan knyttes sammen med interne havneveier. Der er viktig at områdeplanen for Marviksletta ikke reduserer det utviklingspotensialet man har for Kristiansands rolle som en av de fem hovedhavnene i Norge.

#### *Plan- og bygningsetatens kommentar:*

- *Et viktig grep med områdeplanen er å åpne opp veiforbindelse fra Marviksletta til Vige. I trafikkanalysen er det testet kapasitet mot kryss i Vige, og det er ikke vist tegn på for lite kapasitet her.*
- *Planen regulerer sjøarealene øst for Sør Arena slik gjeldende plan er for området uten å ta stilling til nye grep.*

### Miljøvernenheten, datert 14.01.2010

Dersom det er mistanke om forurenset grunn, skal tiltakshaver sørge for grunnundersøkelser og behov for tiltak vurderes.

På Marviksletta er det flere områder som kan ha forurenset grunn fra tidligere virksomhet. Blant annet avfallsfylling i Torsvika (Sør Arena), bensinstasjon ved rundkjøring i Østre Ringvei gir mistanke om forurenset grunn.

Gisline viser kart med områder hvor det er mistanke om, og ikke påvist forurensning. Ved terrenginngrep må det derfor vurderes om det kan være forurensning i grunnen. '

#### *Plan- og bygningsetatens kommentar:*

- *Dette er hensyntatt i bestemmelsene og poengtert i ROS-analysen.*

### Byantikvar i Kristiansand kommune, datert 10.12.2010

- Garveriet ble etablert av den irske politiske flyktingen Robert Major som kom til Kristiansand i 1798. Garveriet var lenge byens nest eldste industribedrift fram til nedleggelsen i 1970 åra.
- Bebyggelsen er tidstypisk for industribygg i mellomkrigstiden og må tillegges bevaringsverdi. Det er murhusene som er bevaringsverdige, men sett i sammenheng med den lave delen i tre, bør denne om mulig også beholdes.

#### *Plan- og bygningsetatens kommentar:*

- *Påpekte bygninger er regulert til bevaring i områdeplanen.*

### Esso Norge v/CBRE-Atrium, datert 28.04.2010

Esso ønsker å ivareta sikten til stasjonen fra gateplan og ønsker ikke at støyskjerm, bygninger eller lignende skal skjerme for bensinstasjonen. Det er viktig at atkomsten blir

ivaretatt v/ bredde på inn-/utkjøring og at det ikke plasseres midtrabatter som vil bli en barriere i veien.

Oversiktskart er vedlagt.

*Plan- og bygningsetatens kommentar:*

- *Bensinstasjonen ligger vanskelig til i forhold til å få til en god effektiv Østre Ringvei ut mot E 18. 4 felts veialternativet på Østre Ringvei viser at mye av arealet til bensinstasjonen blir berørt. En oppgradert to felts Østre Ringvei bør ha midt rabatt slik at du ikke kan svinge inn til bensinstasjonen fra nord, men kun svinge inn fra sør.*

Studentsamskipnaden i Agder, gnr./bnr.152/996, datert 19.01.2011

- Er positive til at de inngår i områdeplanen, og ønsker at det legges opp til en høy utnyttelse på deres eiendom.
- Ser et økende behov for små studentboliger, og ønsker at det legges til rette for dette. Ønsker at parkeringskravet kan reduseres eller bortfalle slik at man fremtvinger bruk av gang- og sykkelveier eller kollektivtransport.

*Plan- og bygningsetatens kommentar:*

- *Planen legger til rette for at studentsamskipnaden kan videreutvikle sine eiendommer og prosjekter i samarbeid med private. For tiltenkt studentboligprosjekt mot Bispegra er det lagt til rette for en høy utnyttelse, men ikke med de høyder som er foreslått. For området i sør ved Roligheden er det vist en utnyttelse som følger kommunedelplanen for Lund.*

Advokatforum på vegne av eier av 152/453, 1051, 1052 1056, Løvaas Flak og Løvaas Gundersen, brev datert 14.01.2010.

Bygningenes standard er av en slik beskaffenhet at disse ikke legger noen bestemt føringer for hvordan eiendommen kan utnyttes. Konkretisert innebærer det at eierne kan interessert i å sannere bebyggelsen i den grad formål og utnyttelse blir slik at det er regningsvarende. Oppsummert er det få føringer for hvordan arealet kan utnyttes. Eiers arkitekt har utarbeidet skisser som foreslår en kombinasjon av bolig, kontor og forretningsvirksomhet på deres eiendommer.

*Plan- og bygningsetatens kommentar:*

- *Plan- og bygningsetaten har god dialog med tiltakshavers konsulent, og viser til detaljprosjekt for Nye Teglverksvei som er kommentert i eget vedlegg.*

Sameiet Kongsgård Allè 54 v/Rønnaug Volden datert 30.04.2010

Har problemer med at huset rister når store kjøretøy passerer fartsdump, og gulv og vegger har blitt skjeve. Spør angående planene for nedre del av Kongsgård Allè – om tungtrafikken skal legges om, samt muligheter for å erstatte eksisterende fartsdump med en fotoboks.

*Plan- og bygningsetatens kommentar:*

- *Detaljer omkring veiføringer i Kongsgård Alle vises til planforslaget, men løsninger her avhenger av valg av løsninger for Østre Ringvei. Det er lagt opp til at Kongsgård Alle ikke skal være en gjennomkjøringsvei, men en vei som er tilrettelagt for gående og syklende.*

Jon Nordmo, fester av Industrigata 4, datert 16.05.2010

Lunds næringsliv er med tiden redusert

Trafikken har variert noe, gang- og sykkelveier er godt utbygd

Fordelen med å bo på Lund er at man kan sykle/gå til jobb, skole, butikk osv.

Det er mange ulike møtesteder på Lund som er med på å skape trygghet.

Blanding av næring og bolig er viktig for å unngå økt biltrafikk, samt å vanskeliggjøre bilbruk.

Refererer til Grünerløkka som er en bydel med høy boligtetthet med gode vilkår for myke trafikanter og kollektivtransport.

Ønsker langsiktig tenkning, og ikke at utvikling av Lund skal gå på bekostning av kvadraturen. Forholdene bør legges til rette på Lund for næring og bolig.

*Plan- og bygningsetatens kommentar:*

- *Områdeplanen viser løsninger på mange av de tanker merknadshaver er opptatt av.*

Kongsgård allè 64 v/Line Nordbye, datert 25.05.2010

Leier ut eiendommen til Dekkmann og har ingen planer om videre utbygging på eiendommen i nærmeste fremtid. Er klar over at en potensiell utvikling med annen virksomhet og høyere utnyttelse vil øke verdien.

*Plan- og bygningsetatens kommentar:*

- *Eiendommen er regulert delvis til friområde, delvis til havneområde i Kongsgård/Vige havneplan. Områdeplanen viser ikke nye føringer for denne eiendommen. Eventuelle nye føringer må være i forbindelse med justering av veilinje som fører til Vige Havnevei.*

Østre Ringvei 82,84,86,88 v/Borgar Haugland, datert 26.05.2010

Ønsker å opprettholde sin virksomhet som i dag, men har sett at alternativer som er drøftet i forbindelse med reguleringsplanen medfører at virksomheten må opphøre, og foreslår alternative tomter dersom flytting blir aktuelt.

*Plan- og bygningsetatens kommentar:*

- *Viser til merknad fra Esso Norge og svar der. Avhengig av valgt løsning for Østre Ringvei vil detaljer omkring spørsmål fra merknadshaver kunne besvares.*

Brev fra Rasmussengruppen, Skeie Real Estate, Orkla Finans, Start Toppfotball, Garveriet Invest, Mesel Invest, Industriplast Eiendom, datert 17.10.2010

Eierne av Stadionveien 15 ønsker kombinert formål der bolig inngår med ca 50% De undertegnede mener området bør brukes til kontor/ næring fordi det kan bidra til å skape næringsclustre, det ligger sentralt i Kristiansand og Knutepunkt Sør, det ligger nærme E-18 og bysentrum og vil gi flere besøkende, samt havneområder med betydning for behov til oljevirksomheter.

*Plan- og bygningsetatens kommentar:*

- *Konseptet til områdeplanen viser samsvar med merknadshavers syn på utvikling av området.*

Advokatforum på vegne av Eli Løvaas Gundersen og Bente Løvaas Flak, datert 13.12.2010

Ber om oversikt over eier/festeforhold på diverse eiendommer

*Plan- og bygningsetatens kommentar:*

Valhalla verksted AS, på vegne av Industrigata 13, 15 og 17, datert 21.01.2011

- Felles ønske for feltet, er at det åpnes opp for 4 etasjer med tilbaketrasket 5. etasje, og at det er mulighet for fleksible bruksmuligheter.
- Industrigata 13 ved Infos Eiendom AS: Blir i dag utleid til lettindustri, lager og kontorer. Dette er aktuelt også i fremtiden. Ønsker rammer som gir muligheter for fremtidige behov med tanke på arealutnyttelse og byggehøyder med 4 etasjer med tilbaketrasket 5. etasje.
- Industrigata 15 og 17 ved Valhalla verksted: Valhalla verksted er 100 % eid av kommunen, og er en attføringsbedrift. I dag disponeres eiendommen til produksjonshall, lettindustri, lager, næring, kontorer, undervisning og fellesarealer til ulike aktiviteter og allmenntilgjengelig formål. Dette ønsker vi å fortsette med. Ser for seg at et nybygg i nr. 15 kan kobles opp i nye tjenester for helse og sosialetaten, som dagsenter, boenheter osv.

*Plan- og bygningsetatens kommentar:*

- *Konseptet til planforslaget viser boliger i området med kombinasjon kontor og håndverkertjenester. Industri med lager er en dårlig kombinasjon i forhold til konseptet,*

*samtidig vil området ikke kunne utvikles uten vilje fratiltakshaver.*

Kristian Omestad, datert 03.02.2011

Behovet for nærhet til marka (Jegersberg) vil bli større ved en boligutbygging på Marviksletta. Vedlagt er idéskisse med tekst som viser inngangen til Jegersberg. Dette var innspill til kommuneplanen fra ulike friluftsansjoner.

*Plan- og bygningsetatens kommentar:*

- *Områdeplanen legger til rette for at Prestebekken skal vitaliseres, og er i tråd med de tanker merknadshaver kommer med.*

RICO invest, Industrigaten 13, datert 28.02.2011

- *Overrasket over at det foreslås grønt areal hvor det i dag er plassert nødvendige parkeringsplasser. Berørte eiendommer har helt klart behov for de parkeringsplassene som finnes i dag, både til ansatte, kunder og varetransport. Ber om at dette blir vektlagt i arbeidet.*

*Plan- og bygningsetatens kommentar:*

- *Området er avsatt til friområde i kommunedelpen for Lund og viser en fortsettelse av aksene fra Agder alle. I områdeplanen er dette videreført hvor området tenkes utviklet til en grønn akse med park, lekeplass, møteplass for området.*
- *Ved ny bebyggelse i området vil det meste av parkering foregå i kjeller. Områdeplanen viser muligheter i en fremtidig utvikling av området, men er avhengig av tiltakshavers vilje til gjennomføring.*

Salem misjonsmenighet, datert 28.02.2011:

- *Er positive til at nabolaget er i utvikling.*
- *Ønsker og håper at det er plass til Salems virksomhet også på framtidens Lund.*
- *Salems mange aktiviteter, spesielt for barn og unge (etter skoletid er et kommunalt delfinansiert prosjekt som er et eksempel på positive tiltak for ungdom på Lund) bør kunne fungere sammen med boliger, kontor og forretninger.*
- *Er i dialog med naboer om hvordan en sammen kan få til en fremtidig utvikling.*
- *Er avhengige av at det åpnes opp for allmenntilgitt formål i deres område i planen.*

*Plan- og bygningsetatens kommentar:*

- *Viser til plan og bygningsetatens tidligere kommentar fra samme merknadshaver.*

Framnes og Kuholmen Velforening, datert 04.04.2011

Ny vei via Narviga bør knyttes direkte mot Østre Ringvei med rundkjøring, for å unngå snarveiskjøring gjennom Lund og Kuholmen.

Østre Ringvei bør forbli tofelts vei med evt. egen bussfil.

Kongsgård Allè bør beholdes sammen med området rundt Urdsvei og videreutvikle bokvaliteter. Kommunedelpenens krav om 3 og 4 etasjer bør fastholdes.

Marvika bør bestå som friområde pga. den planlagte arealutnyttelsen på Marviksletta.

KNAS bør også følge kommunens regelverk i forholdt til utnyttelse og etasjehøyder.

*Plan- og bygningsetatens kommentar:*

- *Beregninger i trafikkanalysen, viser at det ikke blir stor gjennomkjørings trafikk i Marviksveien.*
- *Planen viser både 2 felt og 4 felts løsning for Østre Ringvei, og belyser alternativenes konsekvenser.*
- *Boligområdet rundt Kongsgård Alle i sør blir ikke berørt av planen utover nye veiløsninger for området.*
- *Høyder i området viderefører grepet i kommunedelpen, men senterområdet i sør og området rundt Sør-Arena har forslag om høyder på henholdsvis 12 og 10 etasjer for to enkeltbygg.*

- *Utviklingen av Marvika ligger noe fram i tid og er ikke vurdert utover i trafikkanalysen.*
- *KNAS sammen med flere tiltakshavere følger prosessen med sitt prosjekt innenfor senterområde, og planforslaget forholder seg til kommunedelplanens utnyttelse, men som sagt vurdert noe endret i forhold til høyde.*