

## MARVIKSLETTA - SENTEROMRÅDE - DETALJREGULERING. KONKLUSJON FRA HØRING AV PRINSIPPSAK

### Bakgrunn og prosess

I oppstartsmøte med kommunen den 28.11.2012, ble det tydelig signalisert at planprosessen kunne kjøres parallelt med områdereguleringen med den forutsetning at detaljreguleringen følger rammer og prinsipper i områdereguleringen. Hensikten med en parallell prosess er at planene vil gi et bedre samlet resultat, da det vil belyses om områdeplanen gir tydelige og kvalitetsfylte rammer for videre arbeid i detaljregulering av de enkelte delområdene. Detaljreguleringen for senterområdet vil likeledes gi innspill til forbedringer i områdeplanen.

En underliggende forutsetning for transformasjon av området har hele tiden vært at størsteparten av eksisterende bebyggelse skal rives og planområdet skal transformeres fra industribebyggelse til bybebyggelse. De ulike aktører i planområdet har samlet seg i selskapet Marvika Utvikling AS og ønsker å revitalisere eiendommene sine til ett attraktivt senterområde på Lund. Visjonen er at dette skal realiseres ved en kombinasjon av forretning, kontor, tjenesteyting og boliger.

Arbeidet med utvikling av senterområdet startet i 2008, og har vært gjennom ulike prosesser i form av forprosjekt og konseptutforming. Det har vært jobbet aktivt inn mot områderegulering for å sikre krav og føringer tilrettelagt for gode løsninger i detaljreguleringen for senterområdet.

Den 27.05.2013, oversendte Rambøll Norge AS på vegne av Marvika Utvikling AS forslag til detaljregulering for Marviksletta senterområde. Forslag til detaljregulering tok utgangspunkt i en høyere utnyttelse enn maksimal utnyttelse angitt i områdereguleringen. Den foreslåtte utnyttelse vil ha konsekvenser for resten av planforslaget, spesielt med tanke på trafikksystemet, grønnstruktur, nabobebyggelse, kvaliteter i gaterom og uterom. Plan-, bygg- og oppmålingsetaten har derfor bedt forslagsstiller revidere planforslaget med redusert utnyttelse. Utnyttelsen i områdeplanen bygger på politiske føringer, og det er ikke gitt signaler om at denne skal økes. Derimot har politikerne i byutviklingsstyret gjort et vedtak angående høyder i planen i møtet den 20.09.2012: «*Det åpnes for større variasjon i byggehøydene innenfor planområdet. I senterområdet kan byggehøydene variere mellom 5-8 etasjer, forutsatt at gode bokvaliteter opprettholdes. Det tilstrebes en urban bebyggelse. Mot tilgrensende boligbebyggelse i Nye Teglverksvei tillates maksimalt 3 etasjer med inntrukket 4. etasje. Mer eksakte høyder avklares i detaljreguleringen etter en detaljert analyse av konsekvenser for nabo- og uteområder.*»

Områdeplanens bestemmelse	Områdeplanens feltbetegnelse	Foreslått utnyttelse i områdeplanen % BRA / m2 BRA	Alternativt forslag til utnyttelse
Pkt. 1.2	BT1	% BRA = 175% / 6 332 m2	% BRA = 195% / 7 050 m2
Pkt. 1.3	S 1	% BRA = 175% / 27 587 m2	% BRA = 205% / 32 550 m2
Pkt. 1.4	S 2	% BRA = 175% / 13 006 m2	% BRA = 235% / 17 750 m2
Pkt. 1.5	BKH1	% BRA = 175% / 4 377 m2	% BRA = 250% / 6 400 m2
Pkt. 1.6	BKT1	% BRA = 175% / 7 399 m2	% BRA = 175% / 7 399 m2
		<b>Sum = 58 700 m2</b>	<b>Sum = 71 150 m2</b>

*Tabellen viser utnyttelse foreslått i områdeplanen og den alternativ utnyttelse foreslått i detaljreguleringen for senterområdet. Økning i bruksareal er på ca. 12 450 m2.*

### Samarbeidsgruppa for bydelen

Planforslaget ble diskutert i samarbeidsgruppa, hvor den økte utnyttelsen er møtt med stor skepsis med tanke på solforhold på utearealene, tilstrekkelig areal til sandlek på bakkeplanen og kvaliteter i byrommene.

I et brev av 20.09.2013, ber Marvika Utvikling AS om å få hørt alternativ utnyttelse ved en prinsippsak. Saken ble behandlet i byutviklingsstyret den 10.10.2013 og lagt ut på høring den 18.10.2013.

## Offentlig ettersyn

Prinsippssaken lå ute til offentlig ettersyn i perioden 18.10.2013 – 29.11.2013. Det kom inn 13 merknader. Under følger sammendrag av hver enkelt uttalelse og plan-, bygg- og oppmålingsetatens kommentar.

Offentlig myndigheter
<p>1. <u>Fylkesmannen i Vest-Agder v/ Miljøvernavdelingen, brev datert 05.11.2013</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Fylkesmannens miljøvernavdeling er i utgangspunkt positiv til en høy utnyttelse av sentrumsnære og bymessige områder, med tanke på effektiv arealbruk og tilrettelegging for kollektivtransport, sykkel og gang. Samtidig er det viktig at boligområdene utformes med gode bokvaliteter og at hensyn til barn og unge ivaretas. Grønnstruktur og uteoppholdsarealer skal ivaretas i detaljreguleringen. Ut fra planskissene ser det ut til at den økte utnyttingsgraden ikke klarer å legge til rette for nok uteoppholdsareal på bakkenivå. Med hensyn til barn og unge og med tanke på godt bomiljø, rådes det til at beholde utnyttingsgraden angitt i områdereguleringsplanen.</li></ul>
<p>2. <u>Vest-Agder fylkeskommune v/ Regionalavdelingen, brev datert 18.11.2013</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Påpeker etablering av et lokalsenter for Lund som en av intensjonene for områdereguleringen, og at det er vektlagt at Østre Ringvei ikke skal framstå som en barriere mellom eksisterende bebyggelse på Lund og Marviksletta for øvrig. Med foreslått utnyttelse i områdereguleringsplanen kan Østre Ringvei utvikles med eksisterende veistandard.</li><li>- Fylkeskommunen er opptatt av effektiv arealbruk, tilrettelegging for kollektivtilbud, gang og sykkel. Bokvaliteter må ivaretas i form av f.eks. leke- og uteoppholdsareal på bakken, gode solforhold og hensyn til innsyn/utsyn. Fylkeskommunen uttrykker allerede skepsis til utnyttelse og høyder i sin uttalelse til områdereguleringsplanen (brev datert 31.10.2013) med tanke på størrelse på de grønne områdene. En økt utnyttelse vil ikke forbedre forholdene.</li><li>- Det er en forutsetning i områdereguleringsplanen at detaljreguleringen skal ivareta den lokale grønnstrukturen. Planskissen redegjør ikke for høyder, det mangler sol/skygge analyse, omfang av uteoppholdsarealene mangler, m.m. det er ikke vurdert hvilke konsekvenser den foreslått økte utnyttelse vil ha på veinettet og bokvaliteter. På bakgrunn av planskissene kan det tyde på at forslagsstiller ikke kan ivareta de kvalitetskravene som er satt i områdereguleringsplanen.</li><li>- Fylkeskommunen fraråder å åpne opp for den omsøkte utnyttelse. Detaljreguleringen må følge opp de forutsetningene og kravene som en har kommet fram til gjennom en lengre planprosess.</li></ul>
<p>3. <u>Statens Vegvesen, brev datert 21.11.2013</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Høyere utnyttelse vil skape mer trafikk enn det som trafikkanalyser og vurderinger baserer seg på. Spesielt uheldig med en trafikkvekst i den søndre del av områdereguleringen for Marviksletta, lengst vekk fra E18. Det vil innebære mer uønsket trafikk via Marviksveien. Utnyttelse i senterområdet bør begrenses til det som inngår i områdereguleringen.</li></ul>
<p>4. <u>Kystverket, brev datert 20.11.2013</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Ingen merknader.</li></ul>
<p><u>Plan-, bygg- og oppmålingsetatens samlet kommentar</u> <i>Det fremgår ingen grunnlag av de offentlige myndigheters uttalelse, for å endre den foreslåtte utnyttelse i områdeplanen. Signaler angående økt utnyttelse er negative og administrasjonens vurdering støttes. Foreslått økt utnyttelse følger ikke områdeplanens forutsetninger.</i></p>

## **Foreninger og organisasjoner**

### 5. Marvika velforening v/ Arne Karlsen, brev datert 30.10.2013

- Positiv for utvikling og fornyelse i tråd med områdereguleringsplanen, men mener at nytt forslag til utnyttelse er totalt uakseptabel, både på fotavtrykk og høyde.
- Ønsker at kommunedelplanen for Lund følges i stor grad. Velforeningen finner det beklagelig at utbyggere legger opp til en utbygging ut over hva kommunedelplanen og områdeplanen fremmer. Støtter kommunens administrasjon på sin anbefaling om at opprettholde utnyttelsen i områdereguleringen. Med tanke på uønsket økt trafikk, mindre harmonisk og tilpasset senterstruktur i forhold til de eksisterende boområdene og forringelse av kvaliteten inne på selve området, ber Marvika velforening om at planene om økt utnyttelse i senterområdet legges dødt.
- De spør hvorfor senterområdet plasseres helt sør i området. Viser til ulemper nevnt i uttalelse til områderegulering for Marviksletta (brev datert 21.10.2013). Mener at senterområdets plassering er uheldig med tanke på trafikale forhold, miljø, støy, sikkerhet og bokvalitet.

#### Plan-, bygg- og oppmålingsetatens kommentar

*Administrasjonens vurdering om ikke å øke utnyttelsen støttes.*

*Når det gjelder plasseringen av senterområdet og torvet, har temaet vært vurdert og landet i forbindelse med det tidligere planarbeidet for områdeplanen. Hovedargumenter ligger i kommuneplankartet, kommuneplanens retningslinjer for senterstruktur og videreføring av senterområdets plassering i den gamle kommunedelplanen for Lund.*

### 6. Framnes og Kuholmen velforening v/ sekretær Harald Arntsen, brev datert 29.10.2013

- Mener at utbyggingen er massiv og at uterommene skyggefulle og lite trivelige. Spør videre til hvor barn skal leke i slike uterom (på tak eller i skyggefulle gårdsrom). Ser ikke hvordan kvalitet og opplevelse sikres i gaterommene. Opplever ikke noen kvaliteter ved torvet som foreslås ved den gamle Texaco-stasjonen.
- Stiller seg spørrende til hvordan plan- og bygningsetaten kan fremme en plan som avviker fra kommunedelplanen for Lund på utnyttelse, etasjehøyder, gaterom og kvalitet på lek- og oppholdsrom. Økt utnyttelse vil gi økt trafikk som vil belaste tilførselsveiene til Wilds Minne skole og skape konflikter i planen. Ønsker at kommunedelplanens høyder beholdes med maks. 4 etasjer. Ønsker en ny plan for sentrum med lavere utnyttelse, bedre tilpasset skala og volum til Lund området.
- Spør hvorfor KNAS ikke lengere er medeier i planen og om avtaler er gjort med andre. Mener det er en beklagelig utvikling hvor kommunen eier og kommunens politikere deltar og bestemmer. Oppfatter at detaljplanen for senterområdet er laget av utbyggere, for utbyggere og uten at hensyn til naboer og merknader fra velforeningene er ivarettatt.
- Nevner i tidligere uttalelse til områdereguleringen at plassering av senterområdet er feil på grunn av dårlige trafikale forhold, barnas atkomst til skole og ferdsel mellom Roligheden gård og skolen. Ønsker at senterområdet flyttes til området rundt Sør Arena.

#### Plan-, bygg- og oppmålingsetatens kommentar

- *Høyder for senterområdet følger politisk vedtak i byutviklingsstyrets møte d.20.09.2012. Merknaden støtter opp om administrasjonens vurdering om ikke å øke utnyttelsen.*
- *Plan-, bygg- og oppmålingsetaten behandler utbygger for senterområdet på lik linje med andre utbyggere. Hensyn til naboer og merknad fra velforeningene er gjennomgått og vurdert. Oppsummering av dette fremgår av dette notat.*
- *Angående plassering av senterområdet, viser vi til kommentar til merknad fra Marvika velforening v/ Arne Karlsen.*
- *Viser også til vurderinger i områdeplanen når det gjelder utnyttelse, kvalitet for uteopphold og lek, gaterom for området. Torget i senterområdet er nå utvidet på østsiden av Industrigata, hvor det er mulig å få til gode kvaliteter for opphold.*

<p>7. <u>Studentsamskipnaden i Agder, brev datert 1.11.2013</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Eier Marviksveien 98, Gnr/BNr 152/996. Ønsker en økt utnyttelse på deres eiendom fra 175% til 195% dersom det blir innvilget en høyere utnyttelse i senterområdet.</li> </ul> <p><u>Plan-, bygg- og oppmålingsetatens kommentar</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Økt utnyttelse er ikke aktuelt i området.</li> </ul>
<p>8. <u>God Driv AS, brev datert 29.11.2013</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Påpeker den lange og komplisert planprosess i tett kontakt med kommunens administrasjon og politikere. Dersom utnyttelsesgraden ikke er tilstrekkelig høy, vil det ikke lønne seg å rive eksisterende bygningsmasse og utvikling i området vil ikke finne sted før langt frem i tid.</li> <li>- Påpeker at en god utnyttelse i området er god miljøpolitikk og i tråd med rikspolitiske retningslinjer.</li> </ul> <p><u>Plan-, bygg- og oppmålingsetatens kommentar</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Planen skal ha langsiktig perspektiv, og området vil bli transformert.</li> <li>- Miljø og bærekraftig utvikling har både en økonomisk (som diskuteres ifm utbyggingsavtalen) og kvalitetsmessig perspektiv. Å tenke miljø og bærekraftig løsninger er også å sikre god plass og kvaliteter i boligområdene og i uteoppholdsarealene, og å planlegge tett uten at kvaliteter belastes. Områdeplanen tilrettelegger allerede for en høy utnyttelse.</li> </ul>
<p>9. <u>Boligaksjeselskapet Haveby III, brev datert 26.11.2013</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Eiendommen vil bli berørt negativt med tap av utsikt mot sør-øst og økt trafikk. Ber om at høyder følger kommunedelplanen for Lund med maksimalt 5 etasjer. Viser til nærmere begrunnelse i merknad til områdereguleringen (29.10.2013).</li> <li>- Dersom det vedtas en økt høyde opp til 8 etasjer, forutsettes det at det ikke fører til tilsvarende økning i byggevolumet men at utnyttelsen i områderegulering liggjes til grunn for senterområdet.</li> <li>- Stiller seg undrende til kommunens dobbeltrolle i saken som grunneier på utbygger siden (gjennom sitt næringssselskap) og som reguleringsmyndighet. Påpeker en risiko for rollekonflikt hvor kommunen regulerer til «fordel for seg selv». Ber derfor om at temaet belyses i saken og at kommunen følger de faglige vurderinger i saken der hvor rollekonflikter er åpenbare.</li> </ul> <p><u>Plan-, bygg- og oppmålingsetatens kommentar</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Viser til tidligere merknader angående høyder i området.</li> <li>- Det politiske vedtak datert 20.09.2012 som omhandler høyder i senterområdet sier intet om utnyttelse i området. Plan-, bygg- og oppmålingsetaten ser ingen grunnlag for å anbefale en økt utnyttelse. Merknad er dermed tatt til etterretning.</li> <li>- Angående kommunens rolle vises det til kommentar til merknad fra Framnes og Kuholmen velforening v/ sekretær Harald Arntsen.</li> </ul>
<p>10. <u>Ytre Freyasdal borettslag (YFBL) v/ leder Randi Damgård, brev datert 28.11.2013</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Styret i borettslaget synes det er skremmende hvor dårlig konsekvenser for naboer blir behandlet i den utsendte høringsforslag. Påpeker økning i trafikk som konsekvens av forslaget.</li> <li>- Stiller seg imot forslag om økt utnyttelse så lenge støykonsekvenser og eventuelle avbøtende tiltak for naboområder ikke er dokumentert.</li> </ul> <p><u>Plan-, bygg- og oppmålingsetatens kommentar</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hensikten med prinsippssaken er å høre myndigheter, lokale interessenter og beboere. Merknad fra naboer og velforeningene er gjennomgått, vurdert og oppsummert i dette</li> </ul>

*notat. Trafikk og støy vurderes i forbindelse med områdeplanen.*

**11. Wilds Minne skole v/ Foreldrenes arbeidsutvalg FAU, brev datert 27.11.2013**

- Var til stede ved folkemøte på Roligheden gård og regner med at kritikken fra naboer og velforeninger innarbeides i planforslaget.
- Stiller seg positivt til at forbedre Marviksletta, men påpeker svakheter i planen som må endres.
- Ønsker ikke et sentrumsområde på ca. 70 000 m<sup>2</sup> med høyhus og tettbebyggelse vegg i vegg med Wilds Minne skole. Påpeker konflikt mellom elevene og annen trafikk når elevene går mellom skolen og Roligheden gård (hvor de har gymsal). Ber om at trafikken blir ført gjennom det planlagte nye boligfeltet på Marviksletta. Mener at senterområdet bør plasseres ved Sør Arena og at det bør tilrettelegges for boliger for unge barnefamilier. Dette vil være et elevvennlig nærmiljø for skolen og fritidstilbudet med Roligheden gård, samtidig som biltrafikken reduseres.
- Spør om det er mulig å bruke allerede utnyttede friområder som kvartalslekeplass inn i en ny plan. Påpeker at skolegården er allerede godt brukt av barna som bor i området. Reguleringsplanen må sette av plass til friområder og kvartalslekeplasser innenfor eget område.
- Påpeker et stort behov for friområder for Lundsområdet generelt. Skole benytter Marvika som turområde. Med en utbygging på 1000-1500 nye boenheter bør Marvika ikke utbygges til bolig eller næring, men bevares med de friområdene som finnes i dag og knyttes sammen med den gamle campingplassen.
- Etterspør hvilke belastning 1500 nye boliger vil ha for Wilds Minne skole. Spør om planen ikke burde sette av plass til mulig utvidelse av Wilds Minne skole.
- Mener at det er bra med ny adkomst til Lund og Marviksletta via Narviga, med senere tunnel under Kongsgård. Ser at imidlertid vil trafikken gå gjennom Nye Tegleverksvei. Ved stor trafikk vil kjørende risikere å ta snarveien gjennom Lund og Kuholmen, som ikke har tilstrekkelig kapasitet for slik belastning. Ber om at den nye vei knyttes direkte inn mot Østre Ringvei med egen rundkjøring og forgrenningsveier inn i Marviksletta.
- Ber om å orienteres om planens fremgang og videre utvikling.

**Plan-, bygg- og oppmålingsetatens kommentar**

- *Temaer som berør hele området er belyst i saksfremlegg for områdereguleringen.*
- *Spørsmål angående skole, skolegård, kvartalslek og friområder vurderes under ett og belyses i områdereguleringen.*
- *Angående plassering av senterområdet, viser vi til kommentar til merknad fra Marvika velforening v/ Arne Karlsen.*
- *Trafikk og veinett for hele området behandles i områdereguleringen.*

**Privatpersoner**

**12. Marit Borgen og Johnny Gundersen (Østre Ringvei 25), e-post datert 27.11.2013**

- Spør hvordan nåværende bokvaliteter vil ivaretas for beboer i Østre Ringvei med en høyde på 5-8 etasjer. Påpeker forverring av solforholdene, risiko for innsyn og følelsen av å bo i en trang mørk dal. Ønsker lavere bebyggelse mot Østre ringvei slik det planlegges mot Nye Tegleverksvei.
- Påpeker i tillegg den økte trafikk i forbindelse med fortetting.
- Oppfatter at det ikke ses på nåværende beboeres bokvaliteter.

**Plan-, bygg- og oppmålingsetatens kommentar**

- *Høyder for senterområdet følger politisk vedtak i byutviklingsstyrets møte d.20.09.2012.*
- *Støtter opp om vurdering om ikke å øke utnyttelsen.*
- *Merknad fra naboer og velforeningene er gjennomgått, vurdert og oppsummert i dette notat.*

**13. Tom Fedog (Bergstien 14B), e-post datert 31.10.2013**

- Generelt sett, synes merknadshaver at det er urimelig at byutviklingsstyret gir etter for en kommersiell aktør som Marvika A/S og åpner for en detaljregulering før områdeplanen er vedtatt. Beskriver en massiv motstand på folkemøtet og en fellesfølelse fra alle tilstedeværende om «overhodet ikke å bli hørt, men bare overkjørt».
- Ber om at høyere utnyttelse ikke godtas, at høyder over 5 etasjer ikke godtas og at det gis større hensyn til miljøet rundt Wilds Minne skole. Ber om at planprosessen på detaljregulering ikke videreføres før områdeplanen er vedtatt.

#### Plan-, bygg- og oppmålingsetatens kommentar

- *Angående hensyn til naboer, viser vi til kommentarer til merknad til Ytre Freyasdal borettslag (YFBL) v/ leder Randi Damgård og til merknad fra Framnes og Kuholmen velforening v/ sekretær Harald Arntsen.*
- *Støtter opp om vurdering om ikke å øke utnyttelsen. Høyder for senterområdet følger politisk vedtak i byutviklingsstyrets møte d.20.09.2012.*
- *Detaljreguleringen skal følge områdereguleringens forutsetninger.*

## PLAN-, BYGG- OG OPPMÅLINGSETATENS VURDERING

Det har vært en forutsetning for detaljreguleringen for senterområdet at denne skal følge områdeplanens rammer, som med sin utnyttelse og byggehøyder allerede legger opp til en tett og urban bydel. Plan-, bygg- og oppmålingsetaten har vært veldig skeptisk til en økt utnyttelse i senterområdet med tanke på kvaliteter for dagens og kommende beboere og brukere. De ulike aktører i området (representert av MAS) har påpekt at en økt utnyttelse er nødvendig for å danne grunnlag for en bærekraftig utvikling av senterområdet. Høring av prinsippssaken hadde for hensikt å belyse de ulike hensyn og innhente innspill fra offentlig myndigheter, velforeninger og beboere. Tilbakemeldinger på en alternativ økt utnyttelse er generelt sett negative. Argumenter som fremheves er en uønsket økning i trafikken med følgende konsekvenser for støy, mindre harmonisk tilpasning til eksisterende boligområde, forringelse av kvaliteter på torget og i uterommene, barnas muligheter for lek og sikker ferdsel i området (og rundt skolen).

Plan-, bygg- og oppmålingsetaten har spilt inn til tiltakshaver at innsendte innspill fra høringen ikke legger opp til å øke utnyttelse i senterområdet. Her vektlegges konsekvenser for omkringliggende boligområder, trafikk og kvaliteter på uterom og gateløp. I tillegg har administrasjonen vært opptatt av fremdrift på områdeplanen, og ønsker ikke å endre et så vesentlig tema som kan medføre presedens-virkning og omkamp på utnyttelsen ved detaljregulering av andre delfelter i etterkant av vedtatt områdeplan. MAS har svart på plan-, bygg- og oppmålingsetatens argumenter i en epost datert 5. mars 2014 og etter hvert i brev datert 31. mars 2014. Kommentarer fra de to tilbakemeldinger er belyst under oppsummeringen av diskusjonstemaene.

### Følgende temaer har med tanke på utnyttelse vært sentrale i diskusjonen for senterområdet:

#### **Senterstruktur**

Vurderinger i kommuneplanen om Kristiansands senterstruktur tilsier at Lund skal være et områdesenter dvs. en sosial møteplass i et boligområde, med nærbutikk, offentlig og private tjenesteyting. Mindre virksomheter kan etablere seg her med kontor, forretning eller utstilling. Andre områdesenter i Kristiansand er bl.a. Grim, Tinnheia, Voie. Senterområdet på Marviksletta/Lund tar for seg større ambisjoner når det gjelder det urbane preg og aktivt byliv, men fortsatt inne for en skala som svarer til Kristiansands senterstruktur.

Det er et felles ønske å tilrettelegge for et senterområde på Lund med urbant preg. Regulant påpeker at senterområdet skal utgjøre tyngdepunktet på Marviksletta og ha høyere utnyttelse. Høyder, tetthet, utnyttelse, blanding av funksjoner (handel, tjenesteyting, kontor og bolig) og et aktivt byliv har vært diskutert i denne forbindelse.

- Høyder i senterområdet er definert av politisk vedtak fra den 20.09.2012. Plan-, bygg- og oppmålingsetaten mener at området kan tåle en viss høyde og tetthet i utbyggingen. Overgang mellom den nye utbygging og omkringliggende bebyggelsesstruktur er viktig.
- Tetthet og utnyttelse: Plan-, bygg- og oppmålingsetaten mener at planen ligger opp til en tilstrekkelig høy utnyttelse slik den ble lagt ut til offentlig ettersyn.
- Blandet funksjoner og byliv: Utforming av gateløpene og etablering av ulike funksjoner på gatenivå vil ha en stor virkning på hvordan et urbant preg skapes.

Plan-, bygg- og oppmålingsetaten mener at ønsket om urbant preg ivaretas med de høyder, utnyttelse og funksjoner som er foreslått for senterområdet i områdeplanen.

Området ønskes utviklet på en bærekraftig måte. Det er en forståelse for at bærekraftig utvikling er både økonomisk (forbundet med gjennomførbarhet) og kvalitetsorientert (fokus på miljø og helse). Hvor regulant mener at begge ivaretas ved en høyere utnyttelse, er det administrasjonens vurdering at kvalitetene i senterområdet og omkringliggende områder ikke opprettholdes. Tiltakshaver har signalisert at første byggetrinn i område transformasjonen står og faller på den økonomiske gjennomførbarhet.

### **Trafikk**

Trafikkavvikling er utredet og beskrevet for hele områdeplanen. I tillegg har regulant oversendt et notat som belyser konsekvensene av økt boligutbygging i senterområdet. Notatet beskriver at forslag til økt utnyttelse (tilsvarende ca. 100 leiligheter) vil generere 350 ekstra bilturer per døgn. Trafikkavviklingen vil hovedsakelig skje ved etablering av Ny Vige Havnevei. Plan-, bygg- og oppmålingsetaten har påpekt at en økt utnyttelse åpner opp på nytt diskusjonen om en 4-feltsvei på Østre Ringvei. Regulant mener at den økt utnyttelse vil ikke påvirke diskusjonen om 4-felts Østre Ringvei og at boligutbyggingen i senterområdet vil strekke seg over 20-30 år – et tidsperspektiv som gir stor usikkerhet på beregninger.

### **Barn og unges interesser**

Administrasjonens fokus har vært på lekeplasser, barnas sikre ferdsel i boligområdene, til skole og andre aktiviteter i nærheten (f.eks. nærmiljøpark, Roligheden gård). Om kvalitet og tilstrekkelig areal til uteopphold og lek på bakken fremdeles klares med en økt utnyttelse er et kritisk punkt i uttalelsene fra velforeninger og øvrige instanser. Tilgjengelighet til grønnstruktur er også viktig. Regulant har beregnet at alle kvalitetskrav kan klares med den foreslåtte alternative utnyttelsen.

### **Grønnstruktur og uteoppholdsarealer**

Utnyttelsen i områdeplanen legger til rette for urbane kvaliteter med høy utnyttelse, men skal også tilpasse seg omgivelsene på Lund med bygg på 2 -3 etasjer. Kravene til uteoppholdsarealer er i løpet av prosessen blitt akseptert til å være de samme som for sentrumsområdene i kommuneplanen med 25 m<sup>2</sup> pr boenhet. Å etablere uteoppholdsarealer på bakkeplan med kvalitet, og som virkelig blir tatt i bruk kan allerede være en utfordring med dagens planforslag for områderegulering. Tiltakshaver vurderer at innsendte planforslag klarer områdeplanens arealkrav for uteopphold per boenhet, og viser til at minimum krav for areal (ihht. områdeplanen) og sol (ihht. kommuneplanen) for uteoppholdsarealer på bakken, klares totalt sett når alle arealer legges sammen. Plan-, bygg- og oppmålingsetaten vurderer at oversendt regnskap bygger på feilaktig tolkning av kravet og er derfor misvisende.

Minimum krav for sol klares stort sett ikke på de arealene på bakken (kun i et delfelt). Regnskapet jevnes ut når alle uteoppholdsarealer (dvs. bakkeplan, balkong og takterrasser) medregnes. Når en betrakter daglig bruk av uteoppholdsarealene i praksis, er det forståelse for at balkonger er viktig uteoppholdsareal for leilighetene, men uteopphold på bakken er like viktig, bl.a. for barna, unge og eldre. Mye skygge på disse arealer kan skape et kaldt mikroklima mellom byggene og mindre trivelig opplevelse av disse arealene.

For 3 delfelter, er arealer over 1.etasje medregnet som areal på bakkeplan. Et av disse inneholder et parkeringsanlegg som administrasjonen har gitt aksept for. Dette medfører at



uteoppholdsarealene ligger over 1.etasje. Men her klares minimum krav for sol ved vårjevndøgn ikke heller.



Modell per 12.12.2013  
Sol/skygge analyse 20. Mars kl.15:00



Uteoppholdsarealer over 1.etasje «øvre bakkeplan»

### Presedens for pågående og fremtidige planer

Flere planer venter på områdeplanen for å starte opp planarbeid. Dette gjelder blant annet følgende prosjekter i Marviksletta og i omkringliggende områder (se kart herunder):

- Studentboligene på Bispegra
- Handel i delfelt BKH5
- Kontor i delfelt KIH1
- Høyhus ved Stadion
- Senterområdet
- Leiligheter på Roligheden, utenfor planområdet.



Det er ikke ønskelig å åpne for en omkamp om utnyttelse på disse arealer og flere i fremtiden. Det oppleves allerede under høring av prinsippssaken at Studentsamskipnaden i Agder ønsker høyere utnyttelse på sitt område dersom det tillates økt utnyttelse for resten av senterområdet.

### **Kommunens rolle i planprosessen**

Flere uttalelser etterspør avklaring av kommunens rolle i planprosessen og det antydes uklarhet i kommunens behandling av regulant og KNAS' rolle i forhold til den kommunale planmyndighet. Plan-, bygg- og oppmålingsetaten har ansvar for Marviksletta områdeplan. Detaljreguleringen fremmes av MAS som representerer de ulike grunneiere hvor KNAS er en av disse. Plan-, bygg- og oppmålingsetaten behandler regulant for senterområdet på lik linje med andre tiltakshavere, etter vanlig reguleringsprosess. Uenighetene i denne prinsippssaken belyser at vurderingene som gjøres av tiltakshaver og av administrasjonen er gjort ut ifra ulike hensyn og prioriteringer. Det er tatt hensyn til innspill fra naboer og velforeninger. Prinsippssaken ble lagt ut på høring for at politikerne kunne høre berørte og offentlig myndigheter. Prosessen i etterkant og de temaer som har vært diskutert med utgangspunkt i høringen er belyst i dette dokument.

### **Plan-, bygg- og oppmålingsetaten konklusjon**

Hensikten med prinsippssaken har vært å høre berørte og andre myndigheter på spørsmålet om økt utnyttelse og hvilke konsekvenser dette vil ha for Marviksletta og tilstøtende områder. Regulant har vært åpen for å inngå i en dialog med kommunen for å vurdere utnyttelsen på hvert delfelt. Plan-, bygg- og oppmålingsetaten ønsker ikke, med bakgrunn i uttalelser til prinsippssaken og i egen vurdering, å åpne opp for en økt utnyttelse. Vi anbefaler fremdeles at utnyttelse i senterområdet følger det som områdeplanen legger opp til.

Senterområdet skal være funksjonelt og kvalitetsfylt. Det fremgår tydelig av belyste temaer at regulant og administrasjon er uenige i hvorvidt en høyere utnyttelse vil understøtte eller vanskeliggjøre utviklingen av senterområdet. Plan-, bygg- og oppmålingsetaten mener at en høyere utnyttelse vil påvirke trafikken negativt, presse grøntområder samt uteoppholdsarealer (med konsekvenser for barn og unge i tilstøtende boligområder) og at det vil danne presedens for kommende detaljreguleringer.

Christina Rasmussen  
06.05.14