

## **Kommentering av merknader, datert 06.05.14**

### 1. Fylkesmannen i Vest Agder, datert 15.10.2013

#### **Grunnforhold**

- Den nye rapporten i forhold til geologisk grunnforhold med nye bestemmelser og hensynsone for ras, ivaretar fylkesmannens merknad i forhold til dette.

#### **Støy**

- Fylkesmannen anser merknadene i forhold til støy som imøtekommet ved at det er innarbeidet hensynsone støysoner på plankartet.
- Vurderer at det er usikkerhet omkring støytiltak for eksisterende boliger langs Østre Ringvei, og planen viser ikke hvilke tiltak det er snakk om. Det må også sikres støytiltak langs andre veier som blir påført økt støy. Det bør avklares når hvilke støytiltak som er nødvendig og eventuelt sikre plass til dette.

#### **Grønnstruktur**

- Det er litt uklart om oppgraderingen av nærmiljøanlegget ved Wilds Minne skole gjelder kun oppgradering av eksisterende lekeområder eller om det omfatter en utvidelse og evt. hvor store arealer det er snakk om. Kommunen bør vurdere å sette krav til utarbeidelse av utomhusplan for nye anlegget, hvor det går klart fram størrelse på området. Det antas at det gjelder krav til en ny 11 bane på Kongsgårdjordene, slik at det totalt blir 2 stk. baner i området og ikke 3.
- Det bør stilles krav om en minimumsbredde for bekkeløpet med kantsone ved Prestebekken som skal åpnes. De forutsetter at det ved detaljreguleringer legges vekt på å skape gode lekeplasser og uteoppholdsarealer for barn og voksne.

#### **Bestemmelser**

- Bestemmelsene er omfattende og bør forenkles hvis mulig. Det anbefales bl.a. å sette høydeangivelse for hvert delfelt.

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

#### Støy

- *Det er utarbeidet nye støyberegninger som viser konsekvenser for omkringliggende eksisterende bebyggelse. Langs Østre Ringvei kan det være aktuelt med en kombinasjon av støyskjerming og fasadetiltak. Detaljer omkring støyskjerming må sees på ved prosjektering.*

#### Grønnstruktur

- *Nærmiljøanlegget ved Wilds Minne skole skal oppgraderes slik at det oppfyller krav nedfelt i kommuneplan. Utomhusplan skal vise hvilke tiltak som er aktuelle.*
- *Det er stilt krav om en ny bane på Kongsgårdjordene.*
- *Krav til bredder langs Prestebekken er en del av vurderingen som må tas i detaljplanen.*
- *Detaljplanen skal vise kvaliteter for lekeplasser og uteoppholdsarealene.*

#### Bestemmelser

- *Det er ikke funnet mulig å forenkle bestemmelsene, utover noen små justeringer.*

### 2. Kystverket, datert 06.11.2013

#### **Felt KILH1 og KILH2**

- Tidligere innsigelse knyttet til hensynet til framtidig arealbehov for havnedrift er trukket. Dette begrunnes med at områdeplanen har båndlagt arealer i nordøst, som gir muligheter

for at arealbruken kan vurderes på nytt i etterkant av konklusjoner for havnas framtidige arealbruk. Arealformålene kontor/industri/lager/håndverksbedrifter kan være formål som er relatert til havneformål. Samtidig er et område i sørøst tatt ut av planforslaget etter innspill fra Kystverket.

#### **Ny Vige Havnevei**

- Kystverket sørøst frafaller innsigelsen knyttet til allmenn bruk av havneveien på følgende vilkår: Avhengig av havneplanen forutsetter Kystverket at det må sikres en fullgod veitilknytning mellom havneområdet i Kongsgård/Vige og hovedveinettet.
- Det må foretas en oppdatert vurdering av trafikksituasjonen for krysset Narviksbakken på tidspunktet for veiutløsning fra Marviksletta og for den fremtidige kryssløsningen i dette området. Kristiansand Havn må tas med i de vurderingene som blir gjort i et slikt arbeid.

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

##### Ny Vige Havnevei

- *SVV har satt i gang arbeidet med kommunedelplan for ny omkjøringsvei (Ytre Ring E 18 – RV), hvor krysset i Narvigsbakken blir sentralt påkoplingspkt. Løsninger her må sees i sammenheng med vei fra Kongsgård/Vige, og god kapasitet direkte ut på hovedveinettet.*
- *Det pågår arbeid med alternativ vurdering av Ny Vige Havnevei, som må sees i sammenheng med hvor evt. nye havnearealer skal vinnes. Kommunen sammen med SVV og Havna må samarbeide om løsningen som kan aksepteres.*

### 3. Vest – Agder fylkeskommune, datert 31.10.2013

#### **Grøntstruktur/ torg**

- Grøntstrukturen må ikke få dårlige kvaliteter som følge av økte høyder. Fylkeskommunen anbefaler lavere høyder mot grønstrukturen for å få kvaliteter med sol på disse arealene. Det er viktig at koplingene mot overordna grønstruktur blir løst på en god måte
- Det anbefales at det settes av tilstrekkelig med areal langs Prestebekken ved å angi en minimumsbredde på bekkeløpet med en kantsone.
- Torg S 1 bør utvides og få en størrelse som fungerer som et møtested i det urbane området.
- Det bør utarbeides vind/vindturbulens analyser, spesielt for senterområdet.

#### **Utnyttelse/ høyder**

- Det vurderes at en utnyttelse på % BRA = 175 er høyt, men at dette kan aksepteres siden kommunen ønsker en urban bymessig utvikling av området.
- Det må kun åpnes for maks antall etasjer forutsatt at bo – og stedskvalitetene blir tilfredsstillende.
- Det anbefales at kommunen sier noe om hvor lange fasader som kan aksepteres, samt hvor store volumer bygningene kan ha som enkeltbygg.

#### **Kvartalslek**

- Fylkeskommunen anbefaler at det foretas en omregulering av arealene rundt Wilds Minne skole fra kombinert formål idrett/skolegård til grønstruktur. Dette bør innarbeides som et rekkefølgekrav.

#### **Trafikk**

- Uttalelsen fra SVV av 20.08.13 er dekkende for ivaretagelse av fylkeskommunens interesser.
- Det må vises et underformål i planen for at ny byggegrense for 4 felts Østre Ringvei skal bli gjeldende.

### **Kulturminner**

- I bestemmelsene må det endres en formulering fra *arkeologiske undersøkelser* til *arkeologiske registreringer*.

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

#### Grønnstruktur/ torg

- I detaljreguleringer skal det sikres at utbygging ikke forringer kvaliteten på grønnstrukturen.
- Krav til bredder langs Prestebekken er en del av vurderingen som må tas i detaljplanen.
- Torg 1 er utvidet slik at dette samsvarer med planforslag for detaljregulering for senterområdet. Utvidelsen omfatter areal i sørøst av senterområdet som gir bedre kvaliteter.
- Detaljreguleringsplaner skal vurdere lokalklima, men det er ikke så langt gjennomført vindanalyser i detaljreguleringen for senterområdet.

#### Utnyttelse/ høyder

- Kommentarer tas til etterretning. Detaljreguleringsprosessen vil redegjøre for hvilke byggehøyder det kan tilrettelegges for uten at dette får negative konsekvenser for bo- og stedskvaliteter.
- I designmanualen er det et viktig tema at lange ensformige fasader som ikke skaper kontakt mellom ute- og innerom skal unngås. Dette er også presisert i bestemmelsene.

#### Kvartalslek

- Det er vurdert at områdene bak Wilds Minne Skole ikke skal tas med i planområdet. Opparbeiding av nærmiljøpark løses gjennom rekkefølgebestemmelse, med krav til utomhusplan.

#### Trafikk

- Merknad fra Statens Vegvesen er imøtekommet
- Det er lagt inn boligformål som underformål ved byggegrense for 4felts-vei, slik at denne blir juridisk bindende.

#### Kulturminner

- Formulering er endret.

### 4. Statens vegvesen, datert 30.10.2013

#### **Vei**

- På strekningen Kongsgård Alle – Nye Teglværksvei/Njords vei må planområdet utvides til å omfatte byggegrense/ - linje øst for Østre Ringvei.
- Minste byggegrense avstand fra midten av nåværende vei bør være 20 meter, for bl.a. å sikre deler/trekk på strekningen mot 4 felts vei.
- SVV vil råde til å innarbeide trafikkdelere mellom gang/sykkelvei og vei på strekningen fra kryss Njordsvei/Østre Ringvei fram til E 18 på østsiden. Bredde på deler bør være 2 meter. Ved område B3 og BFT1 bør g/s vei ha en bredere rabatt mot kjørevei for å begrense inngrep på utbygde områder ved utvidelse til 4 felts vei.
- Trafikkøy må innarbeides ved fotgjenger kryssinger av Østre Ringvei ved grønt drag ved Agder Alle og i sør mellom busslommer.
- Kryssing av to felter for gang/sykkelvei i plan ved Stadionveien er trafiksikkerhetsmessig ikke anbefalt, samtidig ønsker man å redusere trafikk mot Marviksveien. Det reises **innsigelse** til planen, og det må utformes en trafikkøy som hindrer kjøring mot venstre ved kjøring fra Stadionveien ut på Østre Ringvei.
- Siktlinjer må justeres for gang/sykkelvei som krysser Stadionveien. Gang/sykkelvei kryssingen av Stadionveien må forskyves noe mot øst.

- Torg 1 vil innebære tiltak på nåværende fylkesvei. Så lenge denne opprettholdes som fylkesvei må tiltak på veigrunn avklares med SVV.

#### **Plankart**

- Plankartet viser ikke eksisterende busslomme sør for Kongsgård Allé, på østre side av Østre Ringvei, der det nå er trafikkdeler mellom kjøreveg og g/s-veg. Det bør reguleres for en bredere busslomme, og for g/s-veg med bredde på minst 3 m.
- Plankart viser heller ikke busslomme på vestre side av Østre Ringvei ved område V1
- Frisiktlinjer/-soner for kryss med Kongsgård Allé inngår ikke i planforslag
- Gangfelt bør reguleres med linjesymbol for fotgjengerfelt
- På søndre side av kryss med Stadionveien, og på nordre side av rundkjøring ved Idunveien, er gangveier fram til gangfelt ikke inntegnet.
- Foreslått runnkjøring bør forskyves noe mot sør, bl.a. på grunn av kort avstand til boliger på nordøstre side av rundkjøringen
- Byggelinje må innarbeides i plankartet

#### **Bestemmelser**

- Rekkefølgebestemmelsene bør endres til ikke å omfatte nye utbedra busslommer langs Østre Ringvei, men eksisterende fortau bør fjernes på strekning det er planlagt ny gang/sykkelvei.
- Bygging av rundkjøring i kryss Østre Ringvei/Idunveien vil innebære flytting av eksisterende busslomme til en plassering lenger sør, og dette bør innarbeides som en rekkefølgebestemmelse.
- Rekkefølgebestemmelse om «*Ombygging av Østre Ringvei...*» bør være mer konkret med tanke på tiltak som inngår i ombyggingen.
- Det må tas inn en bestemmelse om at støytiltak som utbyggingen utløser for eksisterende bebyggelse skal gjennomføres før igangsettingstillatelse kan gis. Dersom dette ikke blir gjort er det grunnlag for **innsigelse**.
- Siste pkt. 6.1 angående støy bør sløyfes og det bør utredes og avklares behov for tiltak før reguleringsplanen blir sluttbehandlet.
- Ettersom trafikkberegningene viser at utbyggingen vil gi vesentlig mer trafikk på vestre del av Marviksveien, må også den veien tas inn i bestemmelsene om støytiltak for eksisterende bebyggelse.

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

##### Vei og plankart

- *Plankart er utbedret i samsvar med nevnte temaer på bakgrunn av dialog med Statens vegvesen og kommunens konsulenter.*

##### Bestemmelser

- *Dette er detaljer som SVV bør ta i byggemeldinger av tiltak som kommer på høring. Planen har lang tidshorisont og mye kan ha forandret seg, fra dagens standard som kan kreve endringer innenfor regulert veiformål.*
- *Flytting av busslomme lenger sør for kryss Østre Ringvei/Idunveien er innarbeidet etter tilbakemelding.*
- *Vanskelig å være mer konkret i en plan som ikke skal gå i detaljer, men ha fokus på de overordna føringene.*
- *Rekkefølgekrav til støytiltak for eksisterende bebyggelse er innarbeidet i planforslaget.*
- *Pkt. 6.1 i bestemmelsene er endret, da støyanalyse er utført.*
- *Støyanalysen har utredet behov for tiltak langs Marviksveien i vest, og tiltakene i områdeplanen utløser ikke krav til støytiltak i Marviksveien.*

## 5. Kristiansand Havn, datert 30.10.2013

### **Båndlegging**

- Når planen for delområde KILH1 og KILH2 er båndlagt i 4 år, kan havna få vurdert sine arealbehov for havneaktiviteten og trafikkgrunnlaget for adkomst til og fra hovedveinettet kan bedre vurderes.

### **Ny Vige Havnevei**

- Er opptatt av at det blir tilrettelagt for gode veiløsninger hvis ny containerhavn skal flyttes til Kongsgård. Mener det bør foreligge en konkret plan for veikrysset ved Narviksbakken med den nye planlagte omkjøringsveien, når man på nytt skal vurdere kapasiteten for atkomsten til havneområdet.
- Det forutsettes at kommunen i samarbeid med SVV utreder trafikksituasjonen i krysset Narviksbakken på tidspunktet for veiutløsning fra Marviksletta med den framtidige kryssløsningen, slik at havneområdet på Kongsgård/Vige er sikret en fullgod adkomst til hovedveinettet for enhver tid.

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

#### Ny Vige Havnevei

- SVV har satt i gang arbeidet med kommunedelplan for ny omkjøringsvei, hvor krysset i Narviksbakken blir sentralt påkoplingspkt. Løsninger her må sees i sammenheng med vei fra Kongsgård/Vige, og god kapasitet direkte ut på hovedveinettet.
- Det pågår arbeid med alternativ vurdering av Ny Vige Havnevei, og det må sees i sammenheng med hvor evt. nye havnearealer skal vinnes. Kommunen sammen med SVV og Havna må samarbeide om løsningen som kan aksepteres.

## 6. Kongsgård Alle 61, mail datert 31.10.2013

### **Bestemmelser**

- Det ønskes at bestemmelse pkt. 6.3 endres til brukstillatelse for opparbeidelse av grøntområdene o\_F1 og o\_F2 for delområdet KILH 2.

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

#### Bestemmelser

- Merknaden er ikke imøtekommet da det er viktig at grøntområdene sikres opparbeidet før delområdet transformeres. Det kan bli aktuelt å stille garantier for gjennomføring i byggesaken ved praktiske tilpasninger.

## 7. CBRE Atrium på vegne av Esso Norge AS for delområde V1, datert 24.09.2013

### **Transformasjon**

- De ber om at dagens trafikkbilde og arealdisponering beholdes da dette fungerer på en god måte. De ber om å beholde dagens atkomster, som fungerer godt. Det er ikke ønskelig med noen grunnverv av eiendommen. Det er ikke ønskelig med noen båndlegging eller omregulering som gjør at stasjonen kommer dårligere ut enn i dag. Det er ønskelig å bevare sikten som er i dag.

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

#### Transformasjon

- Planforslaget ivaretar at bensinstasjonen kan fortsette som i dag. Det er ikke lagt noen båndlegging på eiendommen.

## 8. Marvika velforening, brev datert 21.10.2013

### **Utnyttelse/ senterområde**

- Marvika velforening er bestemt på at føringer fra kommunedelplanen for Lund skal følges. Områdeplanen må forholde seg til de høyder som lå i kommunedelplanen for Lund, med 3 etasjer med tilbaketrasket 4 etasje mot Nye Teglverksvei og maks 5 etasjer for øvrig innenfor planområdet. 8 etasjers bygg som foreslått for deler av området er for høyt.
- For senterområdet støtter velforeningen administrasjonen som ikke vil øke utnyttelsen utover områdeplanens føringer. Økt utnyttelse her vil generere uønsket trafikk, mindre harmonisk og tilpasset senterstruktur i forhold til omgivelsene og innenfor planområdet.
- Senterområdets plassering er ikke godt begrunnet, og en plassering rundt Sør – Arena vil gi bedre kvaliteter bl.a. ved at trafikkøkningen og støyen ikke vil bli belastet på eksisterende boligområder. Et senterområde er heller ikke godt plassert i nærheten av skole, barnehage og skolevei hvor trafikken kan skape mange farlige situasjoner.

### **Utearealer**

- Utearealene bør ikke innbefatte terrasser på tak og balkonger, i tillegg til grøntområder plassert på tak av parkeringsanlegg. Dette er kvalitetsmessig dårlig utearealer for barn.

### **Trafikk/ støy**

- Tilførselsveien fra Marviksletta mot Vige må avklares før bygging kan starte.
- Støyforholdene for tilstøtende boligområder må avklares. I dag er det dårlig erfaring med varelevering langs Nye Teglverksvei med bråk for de eksisterende boligene.

### **Planforslag**

- Det kan se ut som det er enkelte uoverensstemmelser mellom planforslaget og bestemmelsene. Reguleringsbestemmelsene syntes mer konkret enn plankartet.

### **Sikkerhet under bygging**

- Før bygging tar til er det viktig med gode grunnundersøkelser, hvor rutiner ved bygging blir fulgt opp slik at eksisterende boliger unngår setningsskader.
- Forebyggende tiltak må iverksettes og legges inn i bestemmelsene som krav.

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

#### Utnyttelse/ senterområde

- *Høyder har vært et vesentlig tema i planen og det er forstått at det her er motstand mot vedtaket som åpner opp for 5-8 etasjer i noen felter. En endelig vurdering av maks høyde må utredes i forbindelse med detaljreguleringer.*
- *Spørsmålet om økt utnyttelse på senterområde avklares i egen prinsippsak.*
- *Senterområdets plassering er avgjort i en tidligere prosess og det er ikke funnet anledning til å revurdere dette. Trafikkanalyse og støyberegninger viser at trafikken ikke økes forbi skolen og at myke trafikanter skal prioriteres i veiens utforming forbi skolen. Det betyr blant annet at Marviksveien er blitt enveiskjørt, fortauet er utvidet og etablering av kryssingsfelt.*

#### Utearealer

- *Det er sikret i bestemmelsene at 50 % av uteoppholdsarealene skal være på bakken. Det er for øvrig definert kvalitetskrav for uteoppholdsarealene. I en bymessig bebyggelsesstruktur med leilighetsbygg er det naturlig at noen uteoppholdsarealer er avsatt på balkong og terrasser.*

#### Trafikk/støy

- Det er stilt krav til at veien til Vige skal opparbeides eller sikres gjennomført før utbyggingen kan begynne, men det tilsier at denne veien blir satt noe ut i tid avhengig av utbyggingstakten på området.
- Det er utarbeidet en mere detaljert støyanalyse som viser konsekvenser for omkringliggende boligområder, hvor bl.a. Nye Teglverksvei får krav om støytiltak. Varelevering langs Nye Teglverksvei og støyforhold i forbindelse med dette må belyses i detaljregulering.

#### Planforslag

- Plankart og reguleringsbestemmelser er oppdatert.

#### Sikkerhet under bygging

- Sikkerhet under bygging er sikret i bestemmelsene. Dette har særlig vært i fokus fra fylkesmannens beredskapssjef, og detaljerte krav er innarbeidet i bestemmelsene. Kravene ligger i bestemmelsenes § 5.4.

### 9. Studentsamskipnaden i Agder - Marviksveien 98, brev datert 28.10.2013

#### **Bruksformål**

- Deres formål med eiendommen er å sikre en høy fremtidig utnyttelse av eiendommen, slik at det igjen kan bidra positivt for verdien på eiendommen. Tidligere var eiendommen regulert til kombinert formål bolig/tjenesteyting, mens den nå er regulert til kun privat tjenesteyting. Det har også vært diskusjon om studentboliger skal reguleres til tjenesteyting eller boligformål. Studentsamskipnaden anmoder om at deres eiendom igjen får kombinert formål bolig/tjenesteyting på lik linje med eiendommen BFT1.

#### **Bestemmelser**

- Det bemerkes også at det er en feil henvisning i pkt. 1.23 i bestemmelsene i forhold til parkeringskravet der det er oppgitt punkt 1.1.7, men det riktige må være pkt. 1.1.5.

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

#### Bruksformål

- Området var tidligere et større delområde, hvor området i vest er tiltenkt seniorboliger. Det er ikke vært vurdert boligformål for studentboligene.

#### Bestemmelser

- Bestemmelsene er endret i forhold til tilbakemelding.

### 10. Norsk Maritimt Museum (NMM), brev datert 23.10.2013

NMM har ingen anmerkninger til planforslaget.

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

- Merknaden tas til orientering.

### 11. Agder Energi, brev datert 28.10.2013

Det er flere nettstasjoner innenfor planområdet samt høy - og lavspent fordelingsnett. Eventuell flytting/omlegging av våre anlegg må bekostes av utbygger.

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

- Merknad tas til etterretning.

12. Advokatforum kontorfelleskap på vegne av grunneiere Peter Løvaas DA, Kongsgård Alle 62 as og Kongsgård as, brev datert 30.10.2103

**Utnyttelse**

- Bruksformål ønskes endret slik at begrensningen på kontor fjernes og boligformål innføres, med en begrensning på maksimum 25 % av tillatt BRA. Det foreslås i tillegg at den endelige utnyttelsen fastsettes i detaljreguleringsplanen av området samt at boliger skal orienteres mot Njordsvei/o\_F5 og mot småhavene/o\_F2 (§ 1.14 og 1.15). Dette begrunnes blant annet med at området er egnet for boliger og at det ikke vil være regningssvarende å transformere området med nåværende begrensning på kontorandel. Tiltakshavers advokat påpeker at det ikke kommet til å skje en transformasjon av området med arealformålene lager/industri, da det ikke er økonomi i dette.

**Vei**

- Er negative til foreslått veitrase i Ægirsvei. Over tid er det anført fra administrasjonen at diagonalveien gjennom KILH1 var nødvendig for trafikkavviklingen og at det ikke var mulig å legge den langs eksisterende trase i Ægirsvei. Tidligere uttrykte grunneiere i KILH1 vilje til å finne fram til en løsning under forutsetning at man fikk en hensiktsmessig fordeling av formål. Dette er nå ikke lenger en realitet, og det kan ikke forsvares den løsningen som er vist med den båndleggingen som er innført med endringer i formål.

**Båndlegging**

- De ber kommunen vurdere på nytt båndleggingen da det er vanskelig å forstå hvordan disse arealene kan utnyttes til havneformål. For grunneierne er det avgjørende at båndleggingsperioden blir maksimalt 4 år.

*Plan-, bygg og oppmålingsetatens kommentar*

Utnyttelse

- *Det er avgjørende å sikre lagerplass med tilstrekkelig høyde til havnen. Det er ikke aktuelt å legge inn boligformål og øke kontorandelen.*

Vei

- *I bestemmelsene er der lagt inn mulighet for å endre på veiforløpet ved detaljregulering av tilgrensende delområder KIH1 og KILH1.*

Båndlegging

- *Det er også viktig for kommunen å sikre at denne båndleggingen blir så kort som mulig. Det er satt i gang arbeid med mulighets studie for fremtidig areal for havna.*

13. Advokafirmaet Kjær på vegne av eier av 152/2094 Sør Arena, brev datert 31.10.2013

Det vises til tidligere innspill angående o\_Torg 2 rundt Start Stadion

**Torg 2**

- Det vurderes ikke akseptabelt for eier og bruker av Sør Arena at området omdisponeres til torg, med hensyn til områdets funksjon som buffersone for store folkemasser og bruk til korttidsparkering for besøkende på dagtid. Grunneiere er positive og vil medvirke for å «myke opp» området med litt beplantning og evt. noe inventar, dog slik at arealformålet til området fortsatt gjenspeiles i bruken fremover.
- Det oppfattes at administrasjonens innstilling er å legge opp til at dagens bruk av arealet rundt Sør arena skal fortsette på ubestemt tid og at dette ikke skal endres i fremtiden, med unntak av noen mindre tiltak i form av beplantning og inventar. Disse tiltak antas ikke å være søknadspliktige eller å være avhengig av planformålet «torg». Det antas for øvrig at formålet er lite hensiktsmessig da det vil medføre at ethvert tiltak i området som



skulle være søknadspliktig og som knytter seg andre formål enn «torg» vil være i strid med planformålet.

- I reguleringsbestemmelsen under pkt. 2.1 fremgår det et plankrav om utarbeidelse av utomhusplan for del av torget mot område KIH1 og at plassen skal ha en utforming som innbyr til opphold. Den bestemmelse er ikke forenelig med dagens bruk og det foreslås en endring av formålet til «kombinert bruk» (jf. §12.5) som inneholder gangarealer, parkering og kombinerte grøntstrukturformål.

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

##### Torg 2

- Området fremstår ikke som veldig tiltalende, og tiltakshaver er enig i noen forbedringer.
- Beplantning vil ikke være søknadspliktig, men større tiltak må avklares med kommunen.
- Hensikten med å utarbeide ny utomhusplan for delen mot område KIH1 skal være å sikre en mer attraktiv forbindelse for gående, og skape mer liv rundt Stadion utenom kampdager.

#### 14. Sivilingeniør Hertzberg, Stadionveien 4 AS, Torsgaten 36 A/S, SG Eiendom AS, Holte Eiendom A/S, ICA Eiendom Norge A/S, brev datert 30.10.2013

##### **Bruksformål**

- Er motstander av foreslått formål for felt BKH2, BKH3 og BKH4. Forslaget menes ikke å være bærekraftig. De aktuelle eiere støtter ikke plan- og bygningsetaten og vil ikke delta i spleiselaget for felles- og hovedanlegg dersom det arbeides videre med det foreslåtte formål.

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

##### Bruksformål

- Spørsmål omkring forretningsformål rundt Stadionveien er en sentral problemstilling som har vært tatt stilling til flere ganger. Dette er begrunnet godt i saksframlegget under eget pkt.
- Kommunen har i flere planer lagt til rette for matvare forretninger som bidrar til mer riktig plassering i nærheten av boligområder (Bjørndalsletta, Rona, osv). Områdeplanen hjemler også forretning på strategiske steder som kan bidra til at biltrafikken til de store matvarebutikkene minsker noe. Omdanning til bolig i 5 etasjer har vist seg lønnsomt på Tangen, Kjøita osv. og vil også være det i dette området på sikt. Når dette området er klar for en slik omdanning, må tiden vise.

#### 15. Faveo Prosjektledelse AS, brev datert 31.10.2013

##### **Infrastruktur/ gjennomføring**

- Infrastrukturtiltakene slik de nå foreligger i planen kan ikke bekostes av utbyggerne alene og betinger derfor et spleiselag mellom utbyggerne og ulike offentlige aktører.
- Ber kommunen om å intensivere arbeidet med å klargjøre hvilke forpliktelser som vil påhvile fylkeskommunen, kommunen og tiltakshaverne i utbyggingsavtalen før andre-gangsbehandling (jf. byutviklingsstyrets vedtak).
- Tiltakshaverne ønsker å fastlegge et sett klare og forutsigbare prinsipper for utbygging av området og vil fremme et forslag i nær fremtid. Prinsippene vil gi tiltakshavere og kommunen rom for å forhandle utbyggingsavtaler i takt med utbyggingen av området. Spleiselaget for realisering av infrastrukturen betinger at tiltakshaverne ønsker å omstille i samsvar med områdeplanens målsetninger, hvilke betinger at den enkelte finner sine interesser tilstrekkelig ivaretatt i planforslaget.

### **Rekkefølgebestemmelser**

- Foreliggende forslag med enkelte unntak er et godt utgangspunkt for videre gjennomføring og gir rom for en fleksibel gjennomføring.
- Siste setning i pkt. 6.1 er overflødig siden støytiltaket allerede er sikret i pkt. 6.2.
- Bruken av betegnelsen «igangsettelse» i 6.3, 1. og 3. avsnitt, ønskes endret til «brukstilsetelse» slik at bestemmelsen harmonerer med det som i praksis vil måtte skje.

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

#### Infrastruktur/ gjennomføring

- *Det er utarbeidet hovedprinsipper for kostnadsfordeling av infrastruktur. Det må utarbeides mere detaljert utbyggingsavtaler for naturlig avgrensede områder.*
- *Det foreligger ikke en avtale med Fylkeskommunen om forpliktelser og bidrag, men det er innledet en dialog omkring bidrag.*

#### Rekkefølgebestemmelser

- *Bestemmelsen omkring støy er forandret, da det er foretatt nye støyutredning.*
- *Det har vært en diskusjon på rekkefølgebestemmelser tidligere og det er fortsatt kommunens sin tilbakemelding at bestemmelser knyttes til igangsetting som hovedprinsipp. Eventuelle avvik fra dette må sikres ved garantier.*

### 16. Kongsgårdsletta borettslag v/ styreleder Bengt Isaksen, brev datert 31.10.2013

#### **Parkering**

- Mener at trafikken fra Idunveien inn mot Østre Ringvei ikke er større enn at trafikkavvikling kan skje med vanlig T- kryss. Dersom krysset Idunveien - Østre Ringvei erstattes med rundkjøring vil dette gi store utfordringer med tanke på parkering for borettslaget.
- Dersom rundkjøring blir realisert, forventer borettslaget at parkeringsbehovet for beboerne ivaretas på en bedre måte enn høringsutkastet viser. Forventer å få oppført garasjeanlegg i rimelig nærhet som erstatning for det som rives.

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

#### Parkering

- *Det er ikke aktuelt å ta rundkjøringen ut av planen, da denne løsningen gir best kapasitet samtidig som den rydder opp i en trafikksituasjon med to T – kryss plassert for nære hverandre.*
- *Det er tatt inn en rekkefølgebestemmelse til rundkjøringen som ivaretar at det skal finnes en erstatningsløsning for garasjeanlegget. Det har vært undersøkt om det kan etableres en felles garaseløsning ved stjerneblokka, men det er ennå uavklart om denne løsning er realiserbar.*

### 17. Framnes og Kuholmen Velforening v/ sekretær Harald Arntsen, brev datert 31.10.2013

#### **Generelt**

- Generelt sett positive for utarbeidelse av ny plan for Marviksletta, men ser problemer og svakheter i planen som må avklares.
- Mener at den samlede utbygging på Marviksletta gir et antall nye beboere som gjør at Marvika ikke må utbygges til boligformål eller næring.

#### **Senterstruktur**

- Er overrasket at det planlegges et senterområde på ca. 70.000 m<sup>2</sup> med høyhus og tett bebyggelse så nær Wilds Minne skole. Påpeker konflikt mellom barn og unges ferdsel og annen trafikk, konflikt mellom bolig og sentrumsområdet og sterk økning i trafikken gjennom Kuholmen. Dette vil løses i stor grad ved plassering av senterområdet rundt Sør

Arena og etablering av barnefamilieboliger rundt skolen.

### **Høyder**

- Stiller seg uforstående til den forslåtte byggehøyden på 5-8 etasjer. Vil gi dårlig mikroklima og stor skyggelegging med lite sol på terrenget. Spør til hvor man skal få kvalitetsområder på bakken. Synes at det er en gigantutbygging det legges opp til og at kommunedelplanens krav om 4 etasjer med tilbaketrukket 5. etasje må fastholdes. Med tanke på kontakt med bakkeplan og kvalitet i området.

### **Grønnstruktur/ skole**

- Påpeker et stort behov for friområder for Lundsområdet generelt. Dagens friområder bør bevares og knyttes sammen med den gamle campingplassen.
- Spør om det er mulig å bruke allerede utnyttede friområder som kvartalslekeplass inn i en ny plan. Eksisterende nærmiljøpark rundt Wilds Minne skole er allerede godt brukt av barna som bor i området. Reguleringsplanen må sette av plass til friområder og kvartalslekeplasser innenfor eget område. Spør om planen ikke burde sette av plass til mulig utvidelse av Wilds Minne skole.
- Mener Torg 1 er alt for lite til å sikre kvalitet på utearealene.

### **Trafikk**

- Ny adkomst til Lund og Marviksletta via Narviga, med senere tunnel under Kongsgård, vil lette trafikken langs Østre Ringvei. Men planen viser kun klar tilknytning til Nye Teglværksvei. 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.
- Mener at det er best at Østre Ringvei er tofelts vei med egen bussfil.

### **Prosess**

- Opplever at det er kun grunneiers ønsker, deriblant Kristiansand kommunes eget eieendomsselskap KNAS, som blir ivarettatt i planen og at forutsigbarhet for naboer og nåværende beboer ikke gjelder.
- Ber om at kommentarene bearbejdes i revidert plan. Mener at så langt er ingen merknader fra foreninger eller naboer til Marviksletta blitt innarbeidet i planen.

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

#### Senterområde

- *Plasseringen av senterområdet er ikke endret siden forrige høring. Utbyggingen vil ikke resultere i en trafikkøkning forbi Wilds Minne Skole.*

#### Høyder

- *Det tas til etterretning at velforeningen er i mot en økning i etasjer på 5-8 etasjer. I detaljreguleringsprosessen vil det vises hvordan aktuelle felter kan bygges ut med minst mulige sjenanse for eksisterende boligområder.*

#### Grønnstruktur/ skole

- *Innenfor planområdet har det ikke vært mulig å få til flere/større friområder, men planen skal ivareta forbindelser til de eksisterende omkringliggende friområder.*
- *I kommuneplanen for Kristiansand kommune er det avklart at nærmiljøpark skal etableres i forbindelse med skoletomt.*
- *Det er avklart med Oppvekstsektoren at det er ikke nødvendig med tilleggsarealer i forhold til skolekapasitet.*
- *Torg 1 er utvidet på østre side av Industrigata, slik at dette samsvarer med planforslag til detaljregulering for senterområdet.*

### Trafikk

- Planen forutsetter at Ny Vige Havnevei skal opparbeides eller sikres gjennomført. Denne blir koblet til eksisterende Ny Teglverksvei.
- Det er foretatt tiltak for å skape friksjon i tilliggende veisystem og kanalisere trafikken ut mot E18. Disse tiltak skal virke avbøtende for gjennomkjøring i Lund og Kuholmen.
- Planforslaget viser Østre Ringvei som 2felts vei. Hvis/når trafikktviklingen tilsier det kan veien utvides med to kollektivfelter.

### Prosess

- Områdereguleringen skal ivareta mange faglige og politiske hensyn og det har vært en lang prosess med motstridende interesser, og det er vesentlige forskjeller mellom utbygges ønsker og eksisterende beboeres forventninger. Planforslaget er et kompromissprodukt som også bærer preg av innspill fra velforeninger og naboer. Det er vanskelig med en medvirkningsprosess i en plan som går over så lang tid. Det forventes at i arbeidet med detaljreguleringsprosessene vil bli enklere å arbeide med konkrete innspill.

## 18. Ytre Freyasdal borettslag (YFBL) v/ leder Randi Damgård, brev datert 30.10.2013

### **Prosess**

- Mener det er tatt lite hensyn til innsendte merknader i planforslaget som er lagt ut for 2.gang.

### **Støy**

- Vurderer at støyutredningen ikke er utført i samsvar med gjeldende regler i T-1442. Det er planmyndighetens ansvar å få beregnet støy utenfor veigrunn på alle veier der planen har endring i trafikkforhold. Spesielt viktig er det å få frem hvilke bygninger med uteområder som påvirkes og hvilke konsekvenser dette får.
- Støyskjermingstiltak med kostnader og konsekvenser er viktig for å kunne vurdere om utbyggingen skal finne sted. Spør hvem skal bekoste tiltakene og når de skal gjennomføres. Støyskjermingstiltak må sikres i planen og i rekkefølgebestemmelsene.

### **Trafikk/ parkering**

- Rundkjøring i kryss Østre Ringvei-Nye Teglverksvei-Idunveien går ut over store deler av uteområdene for Nye Teglverksvei 54. Kryssløsningen er trafikkmessig mangelfull. Ber om å få omarbeidet plan for kryssområdet ut til ny høring.
- Vegkrysset Nye Teglverksvei-Industrigata er mangelfullt med hensyn til frisisiktsoner for kryss der det er vikeplikt fra høyre. Viktig at dette kommer frem når byggelinje for områdene BKH6 og BKHT1 skal angis.
- Påpeker en underdekning for parkering til boligene i Njordsvei 6 og 8, Nye Teglverksvei 44, 46, 50 og 54, tilsvarende 32 boenheter til sammen.

### **Barn og unge**

- Viser til kommuneplanens bestemmelse §9 for uteareal for opphold, lek, rekreasjon og idrett, hvor det beskrives at samlevei av typen SA1 anses å være en barriere hvis den må krysses. For kvartalslekeplasser ved Wilds Minne skole og nord for Nye Teglverksvei skal det krysses veier med trafikkmengder på mer enn fire ganger det som er angitt for SA1-veier.
- Mener at hovedatkomst til lekeplassen nord for Nye Teglverksvei bør anordnes over kommunal grunn fra Njordsvei. Ønsker ikke at atkomst til lekeplassen legges over privat grunn og parkering til boenheter i Nye teglverksvei 44, 46, 50 og 54. Ønsker ikke at disse arealene skal være tilgjengelig for allmenheten med tanke på tilstand ved kamper på Sør Arena.
- For øvrig påpekes det at de aktuelle områdene kan neppe utformes i samsvar med vegnormalens håndbok 50 etter kommunens retningslinjer for bruk av *Gatetun*.

### **Byggeområder**

- Påpeker at byggelinje for området KILH1 ut mot Njordsvei ikke tar hensyn til boligene i Njordsvei. Avstand fra nye bygg skal være mer enn 1,5 ganger høyden på aktuelt bygg.

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

#### Prosess

- Viser til kommentar i forrige merknad (nr. 17)

#### Støy

- Det er utarbeidet en mer detaljert støyanalyse som fokuserer på eksisterende boligområder. Beregning viser hvor det kan være aktuelt med tiltak og rapport redegjør for mulige løsninger.
- Gjennomføring av støytiltak er sikret i bestemmelsene.

#### Trafikk/parkering

- Nevnte rundkjøring er flyttet noe mot sør/vest slik at Ny Teglverksvei 54F blir mindre berørt.
- Siktsoner i nevnte kryss er kvalitetssikret.
- Utfordringer på parkering for eksisterende boligarealer løses ikke som del av denne plan. Det er stilt krav til kjellerparkering for tilgrensende delområder, som kan være et alternativ som kan løse noe av problemet på sikt.

#### Barn og unge

- Ved atkomst til kvartalslekeplass nord for Nye Teglverksvei er g/svei videreført til svingen og ved Wilds Minne skole er fortauet utvidet litt og myke trafikanter skal prioriteres i veiens utforming. Det er ikke grunnlag for annet en kryssing i plan til disse områdene, men detaljer i veiutformingen må vurderes.
- Planforslaget viser flere atkomster til lekeplass nord for Nye Teglverksvei, og vil ikke legge begrensninger utover dagens bruk.

#### Byggeområder

- Byggegrenser mot Njordsvei for delområde KILH1, må komme som en del av detaljreguleringen.

### 19. Tom Fedog, e-post datert 31.10.2013

Beboer i området og eier av Njordsvei 9, Gnr/Bnr 152/1036, 152/2138 og 152/1033

#### **Prosess/ utbygging**

- Forstemt over at det tvinges gjennom et forslag til detaljregulering av senterområdet med forslag om høyere utnyttelse og inntil 8 etasjers høyde. Ber om at detaljreguleringen av enkelte områder i områdeplanen ikke gjennomføres før områdeplan er vedtatt.
- Høyere utnyttelse enn i områdeplan til 1.gangs ettersyn godtas ikke. Maksimal høyder er 5 etasjer, med 5. etasje tilbaketrukket.
- Senterområdet må i langt større grad ta hensyn til Wilds Minne skole og utnyttelsen må ned.

#### **Båndlegging**

- Er overrasket over båndleggingen og den uavklarte situasjon med ny vei til Narviga. Ber om at båndlegging av KILH1 oppheves, spesielt den del av området i Njordsvei som er private boliger. Det gjelder Njordsvei 1, 3, 5, 7 og 9.

#### **Trafikk/parkering**

- Ber om at områdeplan utsettes til avklaring av vei til Narviga er klar. Hele planen faller

om denne ikke kommer på plass på grunn av mangel på infrastruktur.

- Avsetning til parkering er erfaringsmessig alt for lav. Foreslår en økning for bolig til 1,5 pr boenhet og 0,5 til gjesteparkering, for forretninger til 10 pr 100 m2 og for kontor til 6 pr 100 m2. Det vises til Tangen hvor Aker Solution må bruke den ubebygde nabotomt til parkering.

#### **Grønnstruktur**

- Ber om større avsetning til grønt områder og viser til forslag i folkemøtet til torv/park i senterområdet av områdeplanen.

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

##### Prosess/ utbygging

- *Områdeplanen skal vedtas før detaljreguleringer i området. Forslag til 5-8 etasjer er et politisk vedtak som gjelder feltene S1, S2. Detaljregulering skal avgjøre egnet etasjehall.*
- *Senterområdet skal ta hensyn til Wilds Minne skole. Tilpasning av bygg er et tema i detaljreguleringsplanen. Torg 1 er utvidet på østre side av Industrigata.*

##### Båndlegging

- *Båndleggingen er kommet inn etter innsigelse fra Kystverket. Båndleggingen av eksisterende boliger er tatt ut slik at det kan gjøres mindre tiltak, men eiendommene kan ikke transformeres før båndleggingen er utløpet og det er vedtatt en samlet plan for feltet.*

##### Trafikk/parkering

- *Det er stilt rekkefølgekrav til at Ny Vige Havnevei skal opparbeides eller sikret gjennomført før utbyggingen kan begynne.*
- *Parkeringskravene svarer til kommuneplanen sine bestemmelser. Området ligger sentralt og har god kollektivdekning.*

##### Grønnstruktur

- Det har ikke vært mulig å sette areal av til flere/ større grøntområder innenfor planområdet.

20. Advokatfirma Wigemyr & Co, på vegne av Brødrene Nygaard ANS, brev datert 28.10.2013 Eier av eiendom i Ægirsvei, i området KILH1.

#### **Utnyttelse/ bruksformål**

- Ønsker boligformål i feltene KILH1 og KILH2. Dette begrunnes med at feltene ligger nær Prestebekken og at kombinasjonen bolig/kontor vil gi økonomisk grunnlag for transformasjonen og stemme overens med total endring av området til bymessig strøk.
- Mener at en må kunne velge formål og utnyttelse uten å ta hensyn til mulige fremtidige behov en havn kan få, fordi man i dag ikke har nødvendig kunnskap om fremtiden.
- Dagens bebyggelse er preget av at det har vært usikkerhet om fremtidig bruk i lang tid, og hele området trenger fornyelse. Det vurderes umulig å bygge lager, industri eller håndverk i flere etasjer. Utnyttelsesgraden i kombinasjon med det foreslåtte formål gir dermed ikke mening. Mener at utnyttelsesgraden som er foreslått gir kun grunnlag for å bygge kontor og bolig. Med en begrensning på 25 % kontor og ingen boliger vil det ikke bli noen form for transformasjon i området. Det er ikke økonomisk grunnlag for å rive dagens bygninger og bygge nytt. Formuleringen gir ingen fleksibilitet til bruk. Uten transformasjon blir det ikke bidrag til infrastrukturkostnader fra disse delområder.

#### **Trafikk**

- Ønsker at Ægirsvei ikke flyttes i forhold til dagens trasé. Det foreslås at veien rustes opp trinnvis med gang- og sykkelvei på en side først osv. Dette begrunnes med usikkerheten

til utviklingen av området samt av kostnadmessige og praktiske årsaker. Da dagens vei har samme kurvatur som den planlagte, vurderes det at endringen ikke gir en bedre vei-løsning. Løsningen vurderes som uheldig for grunneierne og som en samfunnsøkonomisk dårlig løsning.

### **Båndlegging**

- For grunneierne er det helt avgjørende at båndleggingsperioden blir maks. 4 år. Den vil ta bort grunnlaget for all endring og utvikling i området.

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

#### Utnyttelse/ bruksformål

- *Inntil det er avklart hvor mye areal eventuelt havna trenger vil det være uhensiktsmessig å regulere til boligformål, og skape forventinger til utbygger på tiltak som ikke kan gjennomføres. Det er ikke aktuelt å øke andelen på kontor for samme begrunnelse.*
- *Støyanalyse for havna viser at området er støyutsatt og man er opptatt av å unngå konflikter i forhold til dette.*

#### Trafikksystem

- *Aktuelle plassering er kommet på plass etter en lengere prosess. I bestemmelsene er det åpnet opp for at det i detaljreguleringsprosessene for KILH1 og KIH1 kan vurderes andre løsninger.*

#### Båndlegging

- *Bestemmelsene ivaretar at båndleggingsperioden utløper etter 4 år.*

### 21. Marvika Utvikling AS (MAS), brev datert 30.10.2013

MAS har interesser knyttet til senterområdet (S1, S2, BKH1, BKT1 og BT1). Viser til argumentasjon og endringsforslag i brev datert 20.09.2013.

### **Utnyttelse**

- Økt utnyttelse er foranledning til økt antall etasjer. Vedtatt økning i antall etasjer for senterområdet (5-8 etasjer) er ikke å finne igjen i foreslått utnyttelse. Det er dokumentert at fastsatte kvalitetskrav ivaretas med en økt utnyttelse. Forslaget til områdeplan ivaretar ikke BUS sitt vedtak om 3 etasjer med tilbaketrasket 4.etasje mot Nye Teglværksvei. Ber om at områdeplanens bestemmelser tilpasses utbyggers forslag til detaljregulering, slik at denne kan være en viktig drivkraft for å få i gang transformasjonen av området.
- Viser til prinsippaken for senterområdet på Marviksletta. Påpeker at utnyttelsen på Tangen er vesentlig høyere enn på Marviksletta. Er uenig i at foreslått utnyttelse svekker bo- og oppholdskvaliteter sett mot kvalitetsnormene.
- Uten nødvendig utnyttelse vil ikke investorene finne det formålstjenlig å investere på Marviksletta og utviklingen stanser opp. Nødvendig utnyttelse er ikke å finne igjen i forslag til områdeplan, men er derimot gjennomført i innsendte forslag til detaljregulering.

### **Uteareal**

- Første etasje i S2 må dekke tilnærmet hele delfeltet for å gi rom for forretningsetablering og parkering. Felles uteopphold for boligbebyggelsen i dette kvartalet må legges på tak i stedet for på bakkeplan. Dette er en vanlig og akseptert løsning i urbane områder. Er derfor uenig i at det gir reduserte kvaliteter. Beboerne vil som oftest oppfatte slike løsninger som betydelig økt bokvalitet.

### **Trafikk**

- Endret utnyttelse vil påvirke trafikksituasjonen lite. Påkrevde tiltak er sikret som rekkefølgekrav og rekkefølgen på gjennomføringen vil ikke bli påvirket av en økt utnyttelse. Tiltakene har kapasitet for den økte utnyttelsen.

## *Plan-, bygg og oppmålingsetatens kommentar*

### Utnyttelse

- *Utnyttelsen for senterområde har vært gjenstand for drøftelser i lang tid, hvor plan-, bygg og oppmålingsetaten ikke har kommet til enighet med tiltakshaver med den utnyttelsen tiltakshaver mener kan forsvares i forhold til de kvalitetene som kreves. Dette er nærmere begrunnet i saksframstilling.*

### Uteareal

- *Det åpnes for uteoppholdsareal på tak i bestemmelsene til planen, og dette er kommentert nærmere i saksframstillingen. Detaljer må vurderes i detaljplanen.*

### Trafikk

- *Tiltakshaver har sett på endringer i trafikkanalysen ved endret utnyttelse for deres delområder, som de hevder ikke genererer mye mer trafikk. En økt utnyttelse for senterområdet skaper presedens for andre delområder. Samlet vil en høyere utnyttelse for hele planområdet, føre til en økning i trafikk som vanskelig kan forsvares.*

## 22. Skeie eiendom AS og Ægirsvei 8A AS og TBG Arkitekter AS, brev datert 29.10.2013

Beskjeftiger seg med delområde KIH1. Området omfatter eiendommene Ægirsvei 2, 4, 6, 8, 8A, 10 og 10B. Opprettholder kommentarer og innspill fra brev datert 20.12.11 sendt i forbindelse med forrige høringsrunde.

### **Parkering**

- *Mener 1 parkeringsplass pr 100 m2 kontor er for lite. Ønsker å bygge ut kontorcluster med arealeffektive kontorer. I forhold til planlagt utnyttelse for nybygget på ca. 18 000 m2 vurderes et behov på ca. 280 plasser i p-kjeller, noe som tilsvarer 1 parkeringsplass pr ca. 65 m2. Dette ivaretas ved å bygge 2 parkeringsetasjer under bakken.*

### **Utnyttelse**

- *Mener at en begrensning på maks 200 m2 areal til bransjerelatert utsalg for håndverks- og industribedrifter er for lite og må økes til hele 1. etasje. Dette begrunnes med at lokaler i 1. etasje vil være lite attraktivt for kontorfunksjon, og at markedet for mindre bransjerelaterte utsalg er begrenset. Mener derfor at det er vanskelig å forutse en transformasjon på mellomlang sikt. Planen må sikre fleksibilitet og attraktivitet.*
- *Gangforbindelsen mellom Ægirsvei og Sør Arena gjennom kvartalet foreslås lagt i eiendomsgrensen mellom kvartalets to eiere. Det vil ellers resultere i en ubalansert volumoppbygging på tomta og gi mindre fleksible bygningsvolumer. Bygget som blir nabo til Ægirsvei 10 blir da for lite. Mener at et glimt av Sør Arenas nord fasade som fond motiv for Ægirsvei er estetisk sett av mindre betydning.*

### **Estetikk**

- *Det ønskes en mer nyansert vurdering av takformer enn flate tak.*

## *Plan-, bygg og oppmålingsetatens kommentar*

### Parkering

- *Det er ikke aktuelt med økt parkeringsdekning. Området ligger godt til rette for kollektivtrafikk og det etableres gode forhold for mange trafikanter.*

### Utnyttelse



- *Omfanget av bransjerelatert utvalg er tatt ut av bestemmelsene, og må vurderes spesifikt i detaljplanen.*

#### Estetikk

- Bestemmelsen på takform er ikke endret, eventuelle detaljer på dette må komme i detaljplanen.

### 23. Eierne av Kongsgård Alle 53 v/ Roy Gundersen, e-post datert 31.10.2013

Eiendom omfatter delområdet Bo\_F i plankartet

#### **Utnyttelse**

- Grunneier har ingen ønsker om å utvikle eiendommen da bygningsmassen er god og den er leid ut på langsiktige leiekontrakter. Ønsker derfor å få inn formål som dekker dagens bruk, dvs. Bolig/Kontor/Lager/Forretning/Tjenesteyting
- Påpeker at det mangler beskrivelse i tegnforklaring og beskrivelse av kombinert formål i reguleringsbestemmelsene for området.

#### **Tursti**

- Mener at det virker lite hensiktsmessig at det skal gå en tursti parallelt med en annen eksisterende sti som ligger på kommunalt område (langs småhavene). Vurderer at da det mest sannsynlig ikke kommer til å bli noe transformasjon på eiendommen Kongsgård Alle 53 de neste 20-30 år, vil det heller ikke bli noen tursti i denne perioden. Ber om at ny planlagt tursti fjernes fra plankartet og bestemmelser, og at stien som ligger i småhavene brukes til dette formål.

#### **Parkering**

- Ønsker at bestemmelsene justeres slik at P-kjeller som delvis vil ligge over terreng ikke inngår i beregning av BRA.

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

#### Utnyttelse

- *Lager er tatt inn som en del av planen i underetasjen, men det er ikke vurdert kontor eller tjenesteyting i dette området. Nytt veisystem på sikt tilsier at dette området ikke bør ha formål som genererer mye trafikk. Området er tenkt omdannet til bolig på sikt, men når dette skjer er opp til tiltakshaver. Det er ikke noe feil i planen med kombinert formål, da dette er begrunnet med valg av løsning for åpning av Prestebekken. Hvor bekkeløpet skal gå blir en vurdering i detaljplansaken.*

#### Tursti

- *Det er viktig med en fleksibel løsning for at sti og åpning av Prestebekken opparbeides samtidig som når en transformasjon av eiendommen realiseres. Dette er en langsiktig plan som ikke er avhengig av at alle tiltak iverksettes med en gang.*

#### Parkering

- *Bestemmelse er utformet slik at overflateparkering og parkeringskjeller under terreng ikke skal medregnes i BRA. Kjeller delvis under terreng må beregnes etter beregningsregler i henhold til forskrift.*

### 24. Eierne av Kongsgård Alle 61 v/ Rune Mesel, e-post datert 31.10.2013

#### **Arealformål**

- KILH2 er regulert med utnyttelse på 250 % og maks 25 % til kontor. Det vurderes at det ikke er realistisk å bygge industri/lager/håndverk i flere etasjer, og det ønskes derfor at begrensningen på kontor tas ut.
- Det vurderes at området mot kolonihager og o\_F2 egner seg til boligbebyggelse. Dette

begrunnes med at området har mindre støyproblemer enn andre steder på Marviksletta og at utnyttelsen bør fastsettes etter båndleggingsperioden. Det ønskes derfor følgende tilføyelse i pkt. 1.15; *Maksimum 25 % av tillat BRA kan utnyttes til boligformål. Den endelige utnyttelse fastsettes i detaljreguleringen av området. Boliger orienteres mot småhåvene/oF2.*

#### **Atkomst**

- Gatetun ved H760-1 og H760-2 vil ivareta adkomsten til H760-1 og deler av H760-2. Tilgang til dette området vil være fra Kongsgård Alle. Mener at det blir feil at all adkomst skal skje fra Ægirsvei og ønsker derfor at denne setning tas ut (§1.15)
- Ønsker at adkomstene til bygget H760-2 opprettholdes. H760-2 skal inngå i et utviklingsprosjekt for delfelt KILH2 og vil således bli endret. På grunn av bevaringsverdien vil hovedstrukturen beholdes og det vurderes at eksisterende adkomster må benyttes. Det må settes av areal til adkomst og noe gjestetparkering, gjerne i form av areal som har kombinert bruk f.eks. gatetun. Det vil fortsatt være nok plass til å opprettholde turstien langs kolonihagene. Ønsker derfor at plankartet endres slik at det legges inn med formål gatetun (vedlagt illustrasjon). Det vurderes at endringene vil gi god utnyttelse av egen eiendom uten at dette endrer intensjon i planforslaget.



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

##### Arealformål

- *Utnyttelsen er ikke endret siden siste høringsrunde.*
- *Kontor er tiltenkt som støttefunksjon til den virksomhet som kommer i området.*
- *Det er ikke aktuelt å legge inn boliger. Det har tidligere vært vurdert og det er ikke funnet argumenter som gir anledning til å endre den konklusjonen.*

##### Atkomst

- *KILH2 har atkomst fra Ægirsvei. KILH2 og verneverdi bygg skal ses under ett og ikke deles opp. Det er viktig at gangforbindelse opprettholdes. I videre detaljregulering må kvalitetene for Prestebekken og områdene rundt dessuten vektlegges.*

#### 25. Eier av eiendommen Stadionveien 15 v/ Morten Buøen (Newsec), brev datert 28.10.2013

Eiendom oppfattes i felt BKH5

#### **Bruksformål**

- Ønsker at eiendommen kan tilrettelegges med utadrettet virksomhet som servering og forretning. Dette begrunnes med at den type aktiviteter i tilknytning til torg 2 vil bidra til å skape en attraktiv bydel.
- Ønsker at areal til vareutsalg økes til 500 m<sup>2</sup>, da 200 m<sup>2</sup> ikke oppfattes som et brukbart alternativ.
- Ber om at felt BKH5 gis samme utnyttelse til boligformål som nabofeltene (40-80%). Det argumenteres at det vil være akseptabelt med leiligheter mot Nye teglverksvei med krav om gjennomgående leiligheter.

#### **Utnyttelse/ høyder:**

- Ønsker at feltets utnyttelse økes til minimum % BRA = 200 %. Ved sammenstilling av utnyttelsen med tomtens areal og mulige byggehøyder, er det en vesentlig arealmessig differanse i forhold til en realistisk utnyttelse av eiendommen.

- Planlagt utnyttelse vil bli for liten til at det kan gi nok lønnsomhet til å rive eksisterende bygningsmasse og avslutte dagens produksjonsvirksomhet.
- Høyden på fasaden langs Nye Teglverksgata bør økes med minimum 1 etasje slik at det totalt blir 6 etasjer med en tilbaketrukket. Dette begrunnes med at bygningen danner motstykke til Sør Arena og at høydevariasjonen vil bidra til et mer variert og spennende gatebilde.

*Plan-, bygg og oppmålingsetatens kommentar*

Bruksformål

- Ønskede bruksformål er lokalisert i senterområdet. For å aktivisere torg 2 er det mulighet for servering/beverning ved Sør Arena og ved tilgrensende delområde KIH1.
- Omfanget av bransjereelatert utsalg er tatt ut av bestemmelsene, og må vurderes spesifikt i detaljplanen.
- Årsaken til den lavere boligandel har vært å konsentrere kontorarealer rundt Sør Arena. Dette har vært i tråd med signaler gitt tidligere i planprosessen fra tiltakshavere.

Utnyttelse/ høyder

- Det vurderes ikke å øke utnyttelsen for dette delfeltet – den samlede utnyttelsen må sees i sammenheng for hele planområder og er vurdert bl.a i trafikkanalysen. Å begynne å øke utnyttelsen i et delfelt uavhengig av andre blir usaklig.
- Høyder er vurdert i den tidligere prosess – se begrunnelse i planbeskrivelsen s.34-35. Det åpnes ikke opp for mer høyde mot Nye Teglverkvei.

26. Turid Grøsle, Østre Ringvei 70B, e-post datert 31.10.2013

**Rundkjøring Østre ringvei/ Ny teglverksvei**

- Ønsker at rundkjøringen flyttes lengre inn på grøntarealet slik at den trekkes så langt vekk som mulig vekk fra eksisterende bebyggelse. Da unngår beboerne å få ødelagt hage og trafikken tettere innpå seg.

*Plan-, bygg og oppmålingsetatens kommentar*

- Det er ikke aktuelt å trekke rundkjøringen enda mer inn på grøntarealet. Det har vært en tidligere prosess for å få aksept for rundkjøring over grøntområde. Området er forutsatt transformert og fremtidig eiendomsforhold vil avklares i en detaljregulering, med påfølgende gjennomføring.

27. Bjørg Fidje, Torsgate 43 A, brev datert 26.10.2013

**Byggehøyde/ utnyttelse**

- Er negativ til 5-8 etasjer på industriområdet. Det vises til utbygging av Valhalla med lave utnyttelse.
- Er kritisk til at høy utnyttelsen resulterer i mer trafikk på Østre Ringvei. Viser til utfordringer ved avvikling av fotballkamp. Mener at befolkningsøkning på 5-10 000 vil føre til en uholdbar situasjon.
- Det vurderes at planlagt utbygging vil få konsekvenser for eksisterende bebyggelse i form av redusert solforhold og utsikt samt trafikksjenanse og innestenging av beboere innenfor området Østre Ringvei/Marviksveien.

**Ny Vige Havnevei**

- Mener at det må være en avtale på plass med Kristiansand Havn før planen vedtas og at veien bør være avklart først. Det foreslås at Prestebekken er naturlig skille for havna.

## *Plan-, bygg og oppmålingsetatens kommentar*

### Byggehøyde/ utnyttelse

- 5-8 etasjer er høyder for senterområdet, BKH1 og BKT1. Eiendommen blir derfor ikke mye berørt av økt høyder. Eiendommen er på vest side av området og solforhold vil fortsatt være gode.
- Områdereguleringen viser hovedgrep, detaljreguleringer skal tilpasses slik at bygg tilpasses nabobebyggelse.
- Det etableres tiltak ihht. Trafikkanalysen for å få til best mulig trafikkavvikling i området.

### Ny Vige Havnevei

- Båndleggingen er satt til 4 år.
- Det er stilt krav til at veien skal være ferdig opparbeidet eller sikret gjennomført før det iverksettes tiltak.

## 28. Kristiansand næringssselskap AS (KNAS), brev datert 30.10.2013

### **Generelt**

- Støtter opp om hovedgrepet, dvs. transformasjon hvor det legges opp til blandet bebyggelse med næring, forretning og en stor andel bolig.
- Det vises til tidligere uttalelser og brev (MAS sin uttalelse fra 1. gangs høring datert 23.12.11, KNAS sitt brev til medlemmer av BUS datert 07.06.12 og synspunkter på rapport om havnestruktur datert 11.12.12).

### **Rekkefølgekrav og utbyggingsavtale**

- Vurderer at omfanget av infrastruktur tiltak er for omfattende til at utbyggerne kan bekoste dette alene. Ønsker spleiselag mellom utbyggerne og ulike offentlige aktører.
- Ber om at forslag til prinsipper for kostnadsfordeling som er utarbeidet sammen med kommunens administrasjon legges til grunn for rekkefølgekrav og utbyggingsavtaler i det videre arbeidet.

### **Utnyttelse**

- Mener at forslaget til områdeplan gir for lav utnyttelse. Rammene for reguleringen gitt i områdeplanen må ikke legge så sterke restriksjoner på arealutnyttelsen at utviklingen ikke kommer i gang av den grunn.
- Vurderer at utnyttelsen for senterområdet bør økes (*ref. brev fra Marvika utvikling AS datert 20.09.13.*). Det vises til at utbyggers forslag er lavere enn utnyttelsen på Tangen med argumentet om at et kombinert bo- og forretningsområde med innslag av kontorbedrifter burde indikere høyere utnyttelse enn rendyrkede boområder som på Tangen.
- Mener senterområdet bør utvides til at dekke områdene fra Marviksveien til Stadionveien, slik at dette i større grad samsvarer med dagens funksjoner på Marviksletta.

### **Båndlegging/ Ny Vige Havnevei**

- Støtter behovet for å se overordnet på hvordan havneutviklingen skal bli, men ønsker at det kommer en avklaring så raskt det er praktisk mulig slik at utviklingen på Lund ikke hemmes. Foreslår å innarbeide en frist for avklaring spørsmålet, f.eks. en tidsbegrenset båndlegging.
- Dersom det skal vurderes andre veitraséer som f.eks. tunnel gjennom Ringåsen, må denne avklaringen komme raskt.

## *Plan-, bygg og oppmålingsetatens kommentar*

### Rekkefølgekrav og utbyggingsavtale

- Det legges frem et forslag til prinsipper i utbyggingsavtalen. Detaljert kostnadsfordeling

*må avklares på bakgrunn av dette.*

#### Utnyttelse

- *Senterområdet er ikke endret siden siste høring.*
- *Avklaring av økt utnyttelse pågår som egen prinsippsak.*

#### Båndlegging/ Ny Vige havnevei

- *Båndlegging er fastsatt til 4 år, og ikrafttredelsen av dette ansees å løpe fra vedtak av planen til 2 gangs offentlig ettersyn som er fra 20.06.2013.*
- *Det er stilt krav til at veien til Vige skal være ferdig opparbeidet/ sikret gjennomført før det utbyggingen kan påbegynnes.*

#### 29. Sørlandet Boligbyggelag v/ teknisk sjef Odd Helge Moen, brev datert 29.10.2013

*På vegne av Jorunn Hellesøy Gabrielse, eier av Østre Ringvei 65 A i Lundebakken Borettslag.*

#### **Runnkjøring Østre ringvei/ Idunveien**

- *Det vurderes at leiligheten vil bli sterkt berørt av den planlagte rundkjøringen og at økt trafikkmengde vil føre til støyplager og svevestøv.*
- *Det forventes derfor at det iverksettes avbøtende tiltak; bygging av bred og sterk veranda over hele tværvæggen på leiligheten, anlegning av busker som skjerming mot gener fra veien og at vinduene blir byttet ut med sterkere isolerte glass.*
- *Avbøtende tiltak vurderes å redusere noe av plagene som utbyggingen vil medføre og vil forhindre et større verditap ved evt. fremtidig salg av leiligheten.*
- *Det nevnes at beboeren er ufør og tilbringer mye tid i hjemmet av helsemessige årsaker.*

#### Plan-, bygg og oppmålingsetatens kommentar

##### *Rundkjøring Østre ringvei/ Idunveien*

- *Eiendommen ligger per i dag i rød støysone. Hvis utbygging fører til en økning på mere enn 3db er det krav til støyreducerende tiltak.*
- *I detaljregulering er det krav til detaljert støyanalyse hvor konsekvenser for naboeiendommer også skal tas med.*
- *Tiltak med fasadestøy skal vurderes mot denne eiendommen.*
- *Gang/sykkelvei vil komme nærmere boligen, men Idunveien flyttes slik at den kommer lengre vek fra eiendommen.*

#### 30. Eier av eiendommene Sleipnersvei 12G og 14G

*Merknaden fokuserer på områdene BFT1 og B3.*

#### **Grunnforhold/ økt etasjeantall**

- *Mener ikke at bygningshøyde på 5 – 8 etasjer er forsvarlig pga. dårlige grunnforhold i området. Det argumenteres at inngrep kan destabilisere dagens bebyggelse på Weis-sers Jorde da grunnen består av flytende leire. Det henvises til at prøvetakinger viser at punktering av tørrskorpelag kan føre til at området flyter ut mot Prestebekken.*
- *Det forventes at mulige konsekvenser utredes og at det foretas oppmåling og fotografering av husene, samt at kommunen stiller de nødvendige økonomiske garantier utover det ansvaret entreprenøren måtte ha. Det refereres til setnings-skader på de fleste hus etter utbygging av E18.*

#### **Samferdsel**

- *Vurderer at en utvidelse av Østre ringvei til 4 felts vei vil medføre økt trafikk, støy og luftforurensning.*
- *Spør om vei mot Kongsgård/Vige er tatt ut av planforslaget.*
- *Er uforstående til at det kan etableres en rundkjøring ved Bispegra/Østre Ringvei som skjærer inn i området «Jungelen». Det vises til Fylkesmannens avgjørelse om bygging i*

dette området (protokoll fra meklingsmøte den 16.06.11, sak nr 12 og innsigelse til Østre Ringvei 77).

- Mener at denne planen ikke må settes i verk før trafikkomfang, veier og planer for ny havn er ferdig.

#### **Prosess/plan**

- Oppfatter det som lite troverdig at Byutviklingsstyret endrer på sitt vedtak av 20.09.12. Det stilles spørsmålstegn til hvordan det kan stoles på at planen som fremmes vil være i samsvar med dagens vedtak. Mener områdeplanen virker lite gjennomarbeidet og det ønskes bedre utredninger.

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

##### *Grunnforhold/ økt etasjeantall*

- *Utvidet undersøkelse for grunnforhold viser at dette område er mer følsomt enn resten av planområdet og det er derfor lagt inn utvidet krav i bestemmelsene (§5.4). Fylkesmannen har trukket sin innsigelse. Detaljplan vil kreve enda mer detaljert undersøkelse på grunnforholdene.*

##### *Samferdsel*

- *Utvidelse til 4-feltsvei ligger ikke inn som tiltak, men planen gjør en utvidelse mulig i fremtiden. Utvidelsen vil da være for kollektivtrafikk.*
- *Rundkjørings plassering er avklart i tidligere prosess.*
- *Trafikkanalyse viser forventet trafikkomfang. Ny Vige havnevei skal være ferdig opparbeidet eller sikret gjennomført før det gis igangsettingstillatelse til ny bebyggelse.*

##### *Prosess/plan*

- *Byutviklingsstyret skal vekte ulike hensyn og planen er i prosess fram til endelig vedtak i bystyret.*
- *Hensikten med områdeplanen er å vise overordnet grep og utnyttelse. Det er stilt krav til mer detaljerte utredninger i detaljplaner.*

#### 31. Eier av Østre Ringvei 25, epost datert 31.10.2013

##### **Trafikk/ samferdsel**

- Mener adkomstvei til Narviga må avklares
- Påpeker at boliger i nærheten i praksis har gjesteparkering langs butikkene og etterspør løsninger på dette.
- Påpeker høy trafikkbelastning langs Østre Ringvei/Marviksveien, og etterspør informasjon om den nye belastningen. anbefaler at Østre ringvei/Marviksveien stenges for gjennomkjøring.

##### **Utnyttelse/ utbygging**

- Er veldig kritisk til en økt byggehøyde på inntil 8 etasjer i senterområdet og mener dette vil stenge vekk morgensola for beboere langs Østre ringvei.
- Ønsker at senterområdet plasseres lengst vekk fra skolen. Mener ikke at myke trafikanter er hensyntatt ved senterområdet ved skolen.
- Ønsker ikke at det endres på antall matvarebutikker og håndverkere.
- Usikker på om miljømessige konsekvenser av utbyggingen er tilstrekkelig undersøkt (støy under byggeperioden samt risiko for gamle murhus).

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

#### Trafikk/samferdsel

- Myke trafikanter i senterområdet sikres blant annet ved enveiskjøring på Marviksveien og utvidelse av fortau langs Marviksveien ved skolegården
- Områdeplanen har fokus på å ikke øke trafikken langs Marviksveien, men det vil bli økt belastning langs Østre Ringvei inntil ny Vige Havnevei er etablert.
- Parkering skal løses innen for egen tomt/ byggefelt. Det kan ikke forventes at det skal tilrettelegges for parkering for beboere i forbindelse med handelsparkering.

#### Utnyttelse/utbygging

- Tar skepsis til økt etasjeantall til etterretning. Detaljregulering skal vise egnet bygningshøyde og konsekvenser for eksisterende bebyggelse (blant annet ved utarbeiding av sol/skygge-analyse).
- Planen viser en omplassering av forretning og håndverksbedrifter, men det er vanskelig å forutse hvilke nye etableringer som kommer og hvor de kommer.
- Detaljregulering skal redegjøre for de miljømessige konsekvenser for eksisterende bebyggelse under byggeperioden.

### 32. AS Haveby III, datert 29.10.2013

Foreningen er i utgangspunktet positiv til planen, men uttrykker skepsis til følgende temaer:

#### **Trafikk/ samferdsel**

- Oppstart av byggearbeidet kan skje før ny vei til E 18 via Vige er gjennomført. Det fryktes at denne utsettes og trafikkøkning på Østre ringvei fører til krav til 4 felts vei.
- Det bør innføres begrensninger på venstresving fra Stadionveien mot Østre Ringvei.
- Vurderer at parkeringsdekningen er satt for lavt og at konsekvenser ved dette må beskrives.
- Det bør vurderes under/overgang i krysset Marviksveien/ Østre Ringvei for myke trafikanter.

#### **Bebyggelse**

- Er negativ til at byggehøyden er økt til 8 etasjer på deler av området. Mener maksimale byggehøyder innenfor området skal være 4 med tilbaketrunket 5 etasje.
- Etterspør utredninger av hvordan utbyggingen blir for nabobebyggelsen (eksempelvis tap av sol, utsikt og barrierevirkning)
- Signalbygg ved Sør arena skal ikke være høyere enn Sør – Arena. Alternativt kan 0 – alternativet danne grunnlag for oppgradering.
- Byggevolumer mot Østre Ringvei må ikke virke som en barriere, og må få krav om oppbrudd/gjennomganger.

#### **Forhold til nabobebyggelse/ byggeperiode**

- Mener visjoner for gjennomføringsstrategi er fraværende, og det fryktes en lang periode med utbygging. Denne utfordring må beskrives i forhold til påvirkning på eksisterende bebyggelse. Konsekvenser med støy, støv, tungtransport og kraner. Risiko for setnings-skader må vurderes.
- Spør hva som skjer med eksisterende boliger i rød støysone

#### **Undersøkelser**

- Det savnes en nærmere vurdering og analyser av beboerstruktur og omfang av arbeidsplasser.
- Mener geotekniske undersøkelser på overordnet nivå for planområdet eller for området vest for Østre Ringvei må foreligge nå og ikke utsettes til detaljplaner.
- Etterspør at utkjøring av masser for etablering av kjeller må beskrives og redegjøre for hvor dette skal deponeres og håndtering av setnings-skader.

#### **Prosess**

- Beklager at fotfolket ikke når fram med sine merknader

### Plan-, bygg og oppmålingsetatens kommentar:

#### Trafikk/ samferdsel

- Det er stilt rekkefølgekrav til at Ny Vige Havnevei skal være ferdig opparbeidet/ sikret gjennomført før det gis igangsettingstillatelse til ny bebyggelse. Det vil si at det er SVV som fagmyndighet sammen med kommunen som må bli enige om når denne veien skal komme utfra veifaglige vurderinger i sammenheng med utbyggingsvolumet som kommer.
- Merknad er imøtekommet og plankart viser at det ikke kan foretas venstresving fra Stasjonveien og ut på Østre ringvei.
- Parkeringsdekning er i tråd med gjeldende kommuneplan. Det er enkelt å komme seg til området med kollektivtrafikk eller som myk trafikant.
- Under-/overgang er vurdert men ikke funnet hensiktsmessig. Det vil i stedet bli kryssing i dagen med midtdeler.

#### Bebyggelse

- Har forståelse for utryggheten til økt etasjeantall. I detaljreguleringen skal det redegjøres for nye byggs påvirkning på eksisterende bebyggelse. Det er på nåværende tidspunkt ikke mulig å utarbeide en modell som er tilstrekkelig presis mht. sol, utsikt og barrierevirkning.
- Høyde på signalbygg ved Sør Arena er ikke endret siden siste høring.
- Det er stilt krav til innganger fra Østre ringvei og til at lange fasader skal brytes opp.

#### Forhold til nabobebyggelse/ byggeperiode

- Transformasjonen vil pågå over mange år. Hver detaljregulering skal redegjøre for de miljømessige konsekvenser for eksisterende bebyggelse under byggeperioden.
- Eksisterende bebyggelse i rød støysone er vurdert og tiltak er innarbeidet i planforslaget. Utbyggingen har ansvar for tiltak der nytt støynivå er mere enn 3db over eksisterende støynivå.

#### Undersøkelser

- Analyse av beboerstruktur og arbeidsplasser er ikke foretatt.
- Overordnet geoteknisk undersøkelse er foretatt i forbindelse med områdereguleringen og en detaljert analyse må utføres i detaljreguleringene.

#### Prosess

- Samtlige merknader er vurdert og kommentert. Det skal bemerkes at områdeplanen er kompleks og mange motstridende interesser har gjort det umulig og imøtekomme alles innspill.

### 33. Merknad for området KILH1, fra brødrene Nygaard ANS ved adv. Solveig Løvhaugen, datert 28.10.2013.

#### Utnyttelse

- Grunneiere mener at det ligger til rette for boliger og mere kontor innenfor dette området.
- En utnyttelse på 250 % BRA med lager og industri vurderes ikke realistisk. Det argumenteres at det eneste en kan bygge med den utnyttelsen er kontor og boliger, og at det med maks 25 % kontor ikke vil skje en transformasjon.
- Det ønskes en mere fleksibel områdeplan.

#### Vei

- Veien bør legges der dagens Ægirsvei går slik at den kan bygges ut etappevis med fortau på en side.
- Det vil være usikkerhet om veitrase så lenge området er båndlagt, og det bør ikke bånd-



legges utover den 4 års perioden som er foreslått.

Plan-, bygg og oppmålingsetatens kommentar:

*Utnyttelse*

- *Boligformål er tatt ut som følge av båndlegging, og formålet bolig kan syntes vanskelig med den nærheten til fremtidig havnearealer.*
- *Kontorandelen er tiltenkt en støttefunksjon til lager/industri, og ren kontor i dette området må eventuelt vurderes hvis havnas behov for mer areal kan løses innenfor andre områder.*

*Vei:*

- *Det er lagt inn mulighet for å vurdere alternative traseer i detaljregulering av tilgrensende delområder.*
- *Det ønskes en avklaring snarest mulig. Båndleggingen er fastsatt til 4 år.*

34. Wilds Minne skole v/Elevrådet, brev datert 13.11.2013

**Trafikk & senterområde**

- Skolens elever ønsker tiltak for myke trafikanter (midtrabatt, buffer mellom g/s vei og vei eller muligens grønt gjerde samt lysregulering).
- Støyskjerm ønskes mellom skolegård og vei.
- Det anbefales å plassere ladestasjon for elbiler ved forretningslokaler.
- Det vurderes positivt at Marviksveien blir enveisgate.

**Nærmiljøpark**

- Elevene er kritiske til kvartalslek/nærmiljøpark i skolegården og er generelt usikre på sambruk av lekearealer, dette gjelder spesielt i elevenes friminutt og i skoletiden. Det anbefales i stedet å etablere park ved siden av skolen (bak tribune på stadion).

Plan-, bygg og oppmålingsetatens kommentar:

*Trafikk & senterområde*

- *Planforslaget ivaretar at myke trafikanter prioriteres i utformingen av gate mellom skole og torg. Teknisk plan skal vise kryssingsfelt. Det er ikke fysisk plass til buffer mellom fortau og vei, men fortauet er utvidet.*
- *Krav til støyskjerm vil ikke bli nødvendig, da enveiskjørt vei vil gjøre at denne veien for mindre trafikk.*
- *Forslaget om ladestasjon for elbiler ved forretning tas med videre i detaljreguleringsplanene.*

*Nærmiljøpark*

- *Kommuneplanen har avklart at kvartalslek/nærmiljøpark skal løses innenfor skolens område. Bestemmelser peker på innhold og aktuell plassering. Kommunens parkvesen og representant fra oppvekstsektoren og idrettsetaten skal sammen vurdere detaljerte tiltak når utomhusplan skal lages.*

35. Merknad på vegne av et flertall av eiere av garasjerekker i nordenden av Industrigata innenfor felt BKHT1, mail datert 28.10.2013

**Bruksformål**

- Bestemmelsene sier '*Bolig tillates ikke mot Nye Tegleverksvei*'. Slik de oppfatter det er meningen her at det ikke kan bygges boliger fra krysset Stadionveien til Ægirsvei. Bestemmelsene blir upresise slik de er formulert, da Nye Tegleverksvei også går over i

Njordsvei, før den går videre i Nye Teglverksvei. Boliger ligger i området i dag, og det vil være naturlig med boliger også her i framtida.

#### **Utnyttelse**

- Det er foreslått maksimal andel bolig på 40 % av bruksareal. Merknadshaver mener at dette området vil gi gode boligkvaliteter i et sentralt beliggende område. Bolig som en del av arealbruksformålet vil være med å sikre økonomien i utviklingen av eiendommene, og dermed også være med på å sikre transformasjonen i området. De mener derfor at andelen bolig bør økes til max 50%.

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

##### *Bruksformål*

- *Plan -, bygg og oppmålingsetaten er enig i merknadshavers vurdering, og det er ikke motforestillinger med boliger mot nord for felt BKHT1. Det er ikke foretatt justeringer i bestemmelsene, da veien er kalt Njordsvei i planforslaget*

##### *Utnyttelse*

- *Delområdet maks % på antall boliger er vurdert utfra innspill om barnehage og menighetshus innenfor området. Dagens menighet ønsker å utvide sitt konsept. Når man starter opp detaljplanen for området kan det vurderes om en høyere % andel boliger blir et bedre resultat totalt sett for området. En høyere boligandel må da vurderes opp mot de konsekvenser dette får for området samlet. Områdeplanen er derfor ikke forandret som følge av innspill.*