

# Områdeplan for Marvika

## Forslag til planprogram – plannr. 1247



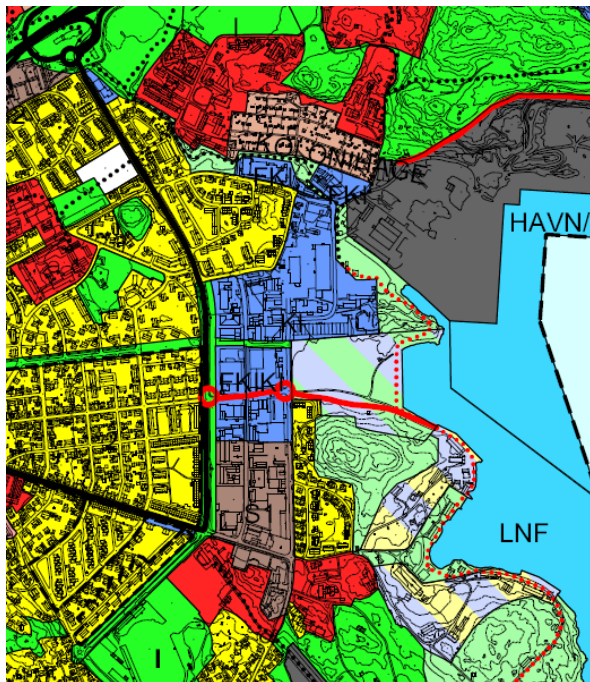
## **INNHOLDSFORTEGNELSE**

<b>1. BAKGRUNN OG PLANTYPE</b>	<b>1</b>
<b>1.1. BAKGRUNN</b>	<b>1</b>
<b>1.2. PLANTYPE OG AVGRENSNING</b>	<b>1</b>
<b>1.3. OVERORDNEDE PLANER</b>	<b>2</b>
<b>1.4. GJELDENE/ VEDTATTE REGULERINGSPLANER INNENFOR PLANOMRÅDET</b>	<b>3</b>
<b>1.5 FORHOLDET TIL PARALLELE PROSESSER/PÅGÅENDE REGULERINGSPLANARBEID INNENFOR PLANGRENSEN</b>	<b>4</b>
<b>2. MÅL FOR PLANARBEIDET</b>	<b>4</b>
<b>3. OM PLANPROGRAM FOR OMRÅDEPLAN MED KONSEKVENSTUTREDNING</b>	<b>5</b>
<b>4. UTFORDRINGER OG PROBLEMSTILLINGER</b>	<b>7</b>
<b>4.1. PLANUTFORDRINGER</b>	<b>7</b>
<b>4.2. AKTUELLE PROBLEMSTILLINGER</b>	<b>7</b>
<b>4.3. ALTERNATIVUTREDNINGER</b>	<b>7</b>
<b>5. PROGRAM FOR PLAN OG UTREDNINGER</b>	<b>8</b>
<b>5.1. DAGENS SITUASJON MED VEDTATTE PLANER</b>	<b>8</b>
<b>5.2. AKTUELLE UTREDNINGSTEMAER OG KONSEKVENSER</b>	<b>8</b>
5.2.1. Trafikk og transportsystem	8
5.2.2. Estetikk	8
5.2.3. Bylandskap og grøntstruktur	8
5.2.4. Barn og unge	9
5.2.5. Konseptutvikling og områdeprofil	9
5.2.6. Områdesenter – S1	9
5.2.7. Offentlig tjenestetilbud	9
5.2.8. Private tjenestetilbud og næringsliv – mulighetsstudier	9
5.2.9. Bærekraftig utvikling	10
5.2.10. ROS-analyse	10
5.2.11. Kulturminner og kulturmiljøer	10
5.2.12. Boligstruktur	10
5.2.12.1. Visualisering/sol/skygge	10
5.2.13. Forurensning og grunnundersøkelser	11
5.2.14. Vannmiljø	11
5.2.15. Universell utforming	11
<b>6. ORGANISERING</b>	<b>12</b>
<b>7. INFORMASJON OG MEDVIRKNING</b>	<b>12</b>
<b>8. FRAMDRIFT</b>	<b>12</b>

## 1. Bakgrunn og plantype

### 1.1. Bakgrunn

Kommunedelplanen for Lund skal stimulere til bygging i konkrete utbygningsområder som ligger på østsiden av Østre Ringvei og innenfor nytt senterområde. Samtidig skal den være restriktiv i forhold til fortetting i etablerte boligstrøk (*områdene må nærmere defineres i kommuneplanens revisjon*).



#### Lund øst – trafikkutvikling

I november 2008 la teknisk direktør frem sak om trafikkutviklingen på Lund-området øst for E18 for formannskapet i Kristiansand. Det er omfanget av utbyggingen og resulterende trafikk som vurderes og da med vekt på Østre Ringvei og Marvikveien. Formålet med saken var å avklare behov, og å finne løsninger for vei- og trafikktiltak både fysisk og økonomisk. Det ble sett på fysiske tiltak på kort og lang sikt, og behov for nye planer og endring/utdypning av eksisterende planer. Formannskapet fattet vedtak i sak 90/08 den 19.11.08 om at kommunedelplanen for Lund skulle tas opp til revurdering for å avklare nye rammer for omlegging av vei/trafikk.

### 1.2. Plantype og avgrensning

Kristiansand kommune, ved Teknisk direktørs styringsgruppe har bestemt at det skal lages en områdeplan på Marviksletta. Dette er gjort med bakgrunn i:

- vedtak gjort i formannskapet om endring av kommunedelplan for Lund angående trafikk
- planarbeid som er igangsatt
- ønske om utvikling av området
- ny plandel av plan- og bygningsloven

Planen vil gi mer detaljerte avklaringer av arealbruken på Marviksletta. Med områdeplanen vil kommunen søke å finne gode og fremtidsrettede løsninger for trafikkproblemene på Marviksletta samt legge klare føringer for allerede oppstartet planarbeid og for kommende planarbeid i området. Det er gitt tilskudd fra miljøverndepartementet til dette planarbeidet. De ønsker å stimulere til de nye virkemidlene i ny plan – og bygningslov, hvor områdeplan er et nytt plannivå hvor kommunen har regien i planarbeidet for en overordnet plan.





Figur 1 Avgrensning av planområdet

### 1.3. Overordnede planer

Rikspolitiske retningslinjer med betydning for planarbeidet:

- styrking av barn og unges interesser i planleggingen
- samordnet areal og transportplanlegging
- universell utforming
- T - 1442 Retningslinjer for handsaming av støy i arealplanlegging

### Fylkesdelplan for senterstruktur og lokalisering av handel og tjenester i Vest-Agder.

Lund defineres som et områdesenter og er ikke et bydelssenter. Det er føringer på at det ikke skal etableres kjøpesenter eller detaljhandel som overskrider grensen på 3000 m<sup>2</sup> for områdesentre. På den annen side synes planområdet å være attraktivt som senter for beslektede virksomheter (næringskluster), noe som planarbeidet vil kunne avklare realismen i.

Andre overordnede planer og planarbeid som vil ha betydning er:

- **Regionplan for Agderfylkene** – Planarbeidet for felles satsing på agder ressurser og fortrinn er i gang. Regionplanen skal erstatte fylkesplan for Aust- og Vest-Agder.
- **ATP – Samordnet areal- og transportplanlegging for Knutepunkt Sørlandet.**
  - Arealdelen Planarbeidet for en felles arealplan for kommunene Lillesand, Birkenes, Kristiansand, Vennesla, Søgne og Songdalen er i gang. Planen skal legge føringer for den langsiktige utviklingen av regionen. Blant annet vil man i planarbeidet ta stilling til lokalisering av fremtidige boligareal, næringsareal, friluftslivsareal og landbruksarealer.

Aktuelle vedtatte strategier som vil ha betydning er:

- Revidert boligpolitikk, 2007
- Melding om internasjonalt arbeid, 2008
- Boligsosial handlingsplan, 2007-2011
- Strategi for folkehelse, 2006
- Kultur i Kristiansand, kulturpolitisk strategi 2002
- Funksjonsfordeling for Kristiansand Havn sak 80/2003

### Kommuneplan – kommuneplanens revisjon

I gjeldende kommuneplan er området avsatt som eksisterende bebygd område, eksisterende senterområde, område med spesielle naturvern- og friluftsinnteresser av særlig høy verdi og landbruk, natur og friluftslivsområde for øvrig. Kommuneplanen er under revisjon.

### Kommunedelplan for Lund

I kommunedelplanen er området avsatt til boligområde, forretning, kontor, industri, senterområde, offentlig bebyggelse, friområde, idrett/kontor/forretning, havn og LNF-område i sjø.

## **1.4. Gjeldene/ vedtatte reguleringsplaner innenfor planområdet**

1. E18 Bjørndalssletta – Gartnerløkka. Del IV Bjørndalssletta. Endret plan, 07.11.2001
1. Kongsgårdjordene, endring, 20.01.1999
2. Østreringvei 76-82, 21.10.2005
3. Nedre Kongsgård, 29.10.1969
4. Kongsgård område, småhagen, 22.06.1972
5. Kongsgård alle, utv. Ø. Ringvei til bygrense, 10.06.1963
6. Kongsgård alle (Freyasdal), 30.01.1952
7. Marviksletta, nordre del og Løebakken, 14.10.1953
8. Nye teggelverksvei 42, endring, 27.09.1971
9. Hesteheia industriområde, 17.02.1962
10. Kongsgård – Vige, havna og industri område, 30.03.2005
11. Torsvika fotballstadion m/næringsbygg, 18.10.2006
12. Industri gaten vernede arbeidsplasser, 30.07.1979
13. Tegleverksveien 31-33, 26.05.1953
14. Agder alle, 20.01.1950

Det skal tas stilling til om noen av disse planene kan oppheves.

## 1.5 **Forholdet til parallelle prosesser/pågående reguleringsplanarbeid innenfor plangrensen**

### Revisjon av kommuneplanen (strategi og arealdel)

I revisjon av kommuneplanen er følgende føringer lagt for arbeidet:

- Rapport boligstruktur
- Rapport blå – grønnstruktur
- Rapport næringsstruktur
- Rapport samferdsel

Nå jobbes det med et konkret planforslag som skal ut til offentlig ettersyn. Områdeplanen kan legge føringer for kommuneplanen i enkelte områder, samtidig er det viktig når det jobbes parallelt med disse planene at føringer i kommuneplanen fanges opp i områdeplanen.

### Revisjon av kommunedelplan for idrett og friluftsliv

Revisjonsarbeidet er under oppstart.

### Pågående reguleringsplanprosesser

- Østre ringvei v/Bispegra –meldt oppstart i 2008
- S1 (senterområde i kommunedelplan for Lund, sør i planområdet) – sendt inn forslag til planprogram til områderegulering

## 2. **Mål for planarbeidet**

Målet med områdeplanen for Marviksletta er å omdanne området til å bli en attraktiv arena for offentlige og private tjeneste funksjoner og større kontormiljøer. Kristiansand ønsker å by på attraktive tomter for større konsern, hvor Marvika senterområdet sammen med Sør - Arena og nyskapende byrom danner en ramme som også gir gode bokvaliteter for de som skal etablere seg i området. Sør – Arena og den idrettskompetansen som er i området kan danne et utgangspunkt for nye konsepter hvor næringslivet samspiller og drar nytte av hverandre. Det videre arbeidet kan vise at også andre samlende konsepter kan utvikles i området, for eksempel knyttet mot havnevirksomheten.

En ny vedtatt områdeplan vil danne et grunnlag for en samordnet, langsiktig og samfunnsmessig styring i forbindelse med områdets og delområdets/ stedsutvikling knyttet til funksjoner og utforming, høyder og vegsystem, kollektivtransport, grønnstrukturer, organisering og utforming (bydesign) av nye byrom (universell utforming) , offentlige tjenestefunksjoner, kulturaktiviteter (verneinteresser) og samspill med omgivelser/ andre bydeler.

Planen skal gi løsninger og rammer til følgende viktige temaer:

1. Utvikling av Marviksletta som et attraktivt og vitalt sted innen næring, handel, kultur og gode boligområder.
2. Utvikling av nye offentlige byrom (parker, plasser, aktiviteter, kunst/utsmykning).
3. Skape sammenhengende grønne korridorer.
4. Legge til rette for nye offentlige tilbud.
5. Styrking av Lund som senterområde.
6. Utvikle en balanse mellom fremkommelighet, kollektivtrafikk, gangtrafikk, sykkeltrafikk, miljø og sikkerhet. Utvikling av gatenettet avveies mot bruk av trafikkbegrensende tiltak. Dette sees i sammenheng med utvidelse av Østre Ringvei til eventuell firefeltsvei, og leding av trafikk om Vige ut på E-18.
7. Tilrettelegge for barn og unge og universell utforming.

Områdeplanen skal klargjøre arealbruken, slik at utviklingen av detaljplaner har klare rammer å forholde seg til. Fordi ny plan- og bygningslov setter begrensning om tillatelse til gjennomføring etter planen på fem år etter vedtak, vil det være viktig å vurdere størrelsen på detaljplanområdene og formålene som legges inn der.

### **3. Om planprogram for områdeplan med konsekvensutredning**

#### Planprogram – definisjon etter ny PBL

For planer som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, skal det utarbeides planprogram etter reglene i § 4-1. Planprogram kan unnlates for nærmere bestemte reguleringsplaner når disse er i samsvar med kommuneplanens arealdel eller områderegulering, og hvor virkningene er tilfredsstillende beskrevet i overordnet plan.

Et planprogram er et verktøy for tidlig medvirkning og avklaringer av viktige hensyn i planarbeidet. Det skal fortelle om formålet med planarbeidet, avklare viktige problemstillinger, avklare utredningsbehov og si hvordan planleggingen skal gjennomføres. Planprogrammet skal fastsette hvilke forhold som skal utredes eller beskrives nærmere i planen. Denne prosessen skal sikre at både områdets kvaliteter i størst mulig grad tas vare på, og at eventuelle interesser til området ivaretas.

Formålet med konsekvensutredninger er at hensynet til miljø, naturressurser og samfunn blir tatt i betraktning under forberedelsen av planer og tiltak.

Forslag til planprogram skal sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn senest samtidig med varsel om oppstart av planarbeidet. Forslaget skal også gjøres tilgjengelig gjennom minst én avis som er alminnelig lest på stedet og elektroniske medier. Frist for å gi uttalelse skal være minst seks uker.

Planprogrammet fastsettes ordinært av kommunestyret. Kommunestyret kan delegere myndigheten til å fastsette planprogram i samsvar med kommunelovens regler.

Ved behandling av planprogrammet kan kommunestyret fastsette at det skal gjennomføres en områderegulering dersom dette er nødvendig for en forsvarlig planavklaring og plangjennomføring for bygge- og anleggstiltak, flerbruk og vern i forhold til berørte private og offentlige interesser.

#### Områdeplan:

Plan- og bygningloven (2008) sier følgende om områdeplan i § 12-2:

*"Områderegulering brukes av kommunen der det er krav om slik plan i kommuneplanens arealdel, eller kommunen finner at det er behov for å gi mer detaljert områdevis avklaringer av arealbruken.*

*Områderegulering utarbeides av kommunen. Kommunen kan likevel overlate til andre myndigheter og private å utarbeide forslag til områderegulering.*

*For områderegulering som innebærer vesentlige endringer av vedtatte kommuneplan gjelder § 4-2 andre ledd".*

Etter en samlet vurdering har administrasjonen kommet til at det vil være hensiktsmessig å utarbeide en områdeplan for dette området.

## Konsekvensutredning:

Når det gjelder konsekvensutredning sier plan- og bygningsloven i § 4-2, andre ledd ”*For regionale planer og kommuneplaner med retningslinjer eller rammer for fremtidig utbygging og for reguleringsplaner som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, skal planbeskrivelsen gi en særskilt vurdering og beskrivelse – konsekvensutredning – av planens virkninger for miljø og samfunn.*

Kravet om konsekvensutredning vil være knyttet til følgende forhold:

- nye veiforbindelser
- endring av arealbruk for byggeområder
- økt næringsvirksomhet

## **Ny forskrift om konsekvensutredninger**

KUNNGJORT: 30.06.2009

### **§ 1. Innhold og generelle bestemmelser - utsnitt**

Saksbehandlingen etter forskriften skal ivareta krav til utredning og dokumentasjon som følger av annet lovverk og som er relevante i forhold til den beslutningen konsekvensutredningen skal ligge til grunn for. Avgjørelser etter denne forskriften er ikke enkeltvedtak etter forvaltningsloven.

Forskriftens geografiske virkeområde følger av plan- og bygningsloven § 1-2.

Den som fremmer forslag til plan etter plan- og bygningsloven eller søker om tillatelse etter annet lovverk, heretter kalt forslagsstiller, skal selv vurdere om planen eller tiltaket faller inn under forskriftens saklige virkeområde, jf. kapittel II.

Forslag til plan- eller utredningsprogram og konsekvensutredning utarbeides av forslagsstiller.

### **§2. Planer og tiltak som alltid skal behandles etter forskriften**

Følgende planer og tiltak skal alltid behandles etter forskriften, jf. kapittel III:

- c) kommunedelplaner der det angis områder for utbyggingsformål,
- d) områdereguleringer som innebærer utlegging av nye områder til utbyggingsformål,
- e) områdereguleringer som legger til rette for senere detaljregulering av tiltak nevnt i vedlegg I,



## **4. Utfordringer og problemstillinger**

### **4.1. Planutfordringer**

Trafikksituasjonen skal analyseres. Spørsmålet er hva slags endringer vil kunne komme som følge av at det legges til rette for økt næringsaktivitet. Hvilke tiltak kan være aktuelle for å sikre samsvar mellom infrastrukturens kapasitet og trafikk volum. Spørsmålet er på hvilke premisser en eventuell veiutvidelsen blir planlagt ut i fra. Ved å tillate en høyere utnyttelse av delområder er det viktig at området tilføres gode kvaliteter i form av felles møteplasser, uterom hvor alle innenfor området er bidragsyttere.

Hvor mye boliger kan tillates innenfor planområdet, og hvordan skal trafikken innenfor området styres? Alternativsvurderingen i planprosessen må vise hvordan situasjonen vil bli hvis området får en miljøgate langs Østre Ringvei, hvor gode koblinger mellom øst og vest etableres.

### **4.2. Aktuelle problemstillinger**

For å få til felles byrom vil noen bli sterkt berørt, spesielt der hvor hjemmelen for utbygging vil falle bort. Andre grunneiere kan få en høyere utnyttelse. Det vil være viktig å få etablert disse uterommene så raskt som mulig. Her vil det skapes kvaliteter som interessenter ønsker å etableres seg i nærheten av. Interessentene vil være viktige bidragsyttere til å realisere disse byrommene, samtidig som en hjemmelsoverføring vil måtte fordeles.

Kommunen skal være en viktig medspiller i dette arbeidet, hvor utbyggingsavtaler og rekkefølgebestemmelser blir viktige hjelpemidler i dette arbeidet. Samtidig kan det være viktig at kommunen er en aktiv eier av områder får å få til realisering, særlig med tanke på den offentlige infrastruktur. Det vil være en utfordring å få med alle innenfor området til å være med på en slik omdanningsprosess.

### **4.3. Alternativutredninger**

Hvordan skille tungtrafikk ut av området mot Kongsgård/Vige vil være en annen utfordring som konsekvensutredningen skal finne svar på.

I tråd med forskrift om konsekvensutredninger skal alternativ arealbruk vurderes. Alternativ arealbruk kan være å ikke tillate 4 felts vei som en barriere mellom eneboligbebyggelsen på begge sider av Østre Ringvei i nord mot E 18. Hva vil konsekvensene være ved å sette en begrensning på utvidelsen av veiareal på Østre Ringvei, med utviklingen på Marvika mot de miljøgevinster som kan oppnås? Dette er et sentralt alternativ som må vurderes for å ta den riktige beslutningen. En veitrase med 4 felt gjør det vanskelig å oppnå gode kryssningspunkt mellom områder. Trafikkanalysen blir vesentlig, og det er viktig at det jobbes tverretattlig for å finne de beste løsninger.

I sammenheng med dette må det vurderes om man skal forholde seg til den hjemmelen som ligger i gjeldende kommunedelplan eller om det tillates noe økt utnyttelse på delområder.

## **5. Program for plan og utredninger**

### **5.1. Dagens situasjon med vedtatte planer**

Konsekvensutredningen tar utgangspunkt i et nullalternativ som er dagens situasjon med den utviklingen som ligger i de planer som allerede foreligger og med den veksttakt som foreligger.

### **5.2. Aktuelle utredningstemaer og konsekvenser**

#### **5.2.1. Trafikk og transportsystem**

Ved hjelp av trafikkanalyser må forskjellige veialternativer viser type utvikling, og beskrive hvilke konsekvenser disse alternativene kan få.

Trafikkanalysene må gi svar på/ ligge til grunn for:

- Trafikkløsninger
- Ønsket utvikling/stenging av veier/enveiskjøring
- Myke trafikanter/g/s-veg: Sikker skolevei i forhold til de boliger som planlegges og om den infrastruktur som bygges er relevant, herunder er også snarveier viktig å registrere.
- Parkeringsplasser, p-kjeller
- Samferdselsanlegg
  - Kollektivtrase
  - Kollektivknutepunkt
- Overordnet struktur for teknisk infrastruktur i bakken må utredes samtidig med samferdsel. Spesielt viktig med fokus på overvann.
- Rekkefølgebestemmelser

#### **5.2.2. Estetikk**

##### **Arkitektur og byrom**

Det gjennomføres et mulighetsstudie for å drøfte og synliggjøre alternative utbyggingsmønstre ( gjerne i form av 3D modell). Mulighetsstudiet skal også drøfte og stadfeste fordelingen av formål og utnyttelsesgrad, samt rekkefølge på utviklingen av de ulike delområdene.

Formålet med mulighetsstudie er å vurdere viktige prinsipper og rammer for plassering og organisering av bebyggelse: byggelinjer/byggegrenser, byggehøyder, volumer og atkomstsoner som igjen vil danne grunnlag for arealbruk og rammebetingelser i forslag til reguleringsplan for området.

Målet er å skape et godt område, - et godt bo - og oppvekstmiljø ved å lage velorganiserte og trivelige miljøer som legger til rette for uformelle og trygge møteplasser.

Det vil bli utarbeidet illustrasjoner som synliggjør virkninger av området sett fra viktige omkringliggende ståsteder samt opplevelsen internt i området.

Det skal lages en designmanual for området.

#### **5.2.3. Bylandskap og grøntstruktur**

Det skal utarbeides en enkel steds/landskapsanalyse for området. Analysen skal peke på:

- eksisterende grøntdrag, blåstruktur og ferdselslinjer som er viktig å ta vare på eller styrkes, og nye drag som bør etableres.
- viktige sammenhenger med tanke på funksjoner i området; både mellom områder for næring- og kontor, boligområder, sjøen og kystlinja, grønnstruktur i området samt kontakten med naboområdene og andre bydeler på Lund.

- viktige møteplasser og oppholdssoner (torg/park/lekearealer osv) for både barn, unge og eldre i dag, samt peke på fremtidige muligheter for å styrke disse og etablere nye.
- påpeke behovet for eventuelle reparasjonstiltak og utbedringer av eksisterende grønnstruktur i forbindelse med utbygging.
- eksisterende vegetasjon som dominerer i området som kan være førende for en beplantningsplan/treplan som utarbeides som en del av analysen.

#### **5.2.4. Barn og unge**

Det må lages et temakart med beskrivelse over de lekeplasser og andre aktiviteter som finnes i området, og i områdets nærhet. Samtidig må det registreres de uformelle møteplasser og stisystemer/snarveier som brukes. Viktige bidragsyttere til dette er kontakt med velforeningene/nærmiljøet med barn – og unge, skole og barnehager i nærheten.

#### **5.2.5. Konseptutvikling og områdeprofil**

Sammensetningen av ulike formål og innhold i disse vil danne profilen til nye Marvikssletta. Mulighetsstudier (scenarier) for å utvikle et konsept og analyser av konsekvensene av ulike typer formål skal utføres. I denne sammenhengen er det viktig å vurdere:

- Hvilke type næringer som bør lokaliseres i området. Herunder hvilke næringstyper som kan samspille med offentlige og allmenntilrette formål som skal lokaliseres i området.
- Sammensetning og fordelingen av boliger, kontorer og forretninger i sentrumsdelen.

#### **5.2.6. Områdesenter – S1**

Den sørlige delen av Marvikssletta er i kommuneplanen gitt status som områdesenter for Lund, område S1 i kommunedelplanen. Planarbeidet skal klarlegge hvilke status området skal ha og hvilke funksjoner innen offentlig og privat tjenestetilbud som inngår i et slikt området. Denne vurderingen må sees i sammenheng med arbeidet med revurdering av senterstrukturen som pågår i kommuneplanrevisjonen. I dette arbeidet inngår vurderingen av hvilke tilbud området har bruk for, hvilke som allerede finnes og klargjøre den tjenestemessige funksjonsdeling mellom Kvadraturen og områdesenteret.

#### **5.2.7. Offentlig tjenestetilbud**

##### **Skole og barnehage**

Skole- og barnehagekapasiteten skal vurderes i forhold til bolig- og befolkningsutviklingen. Skoleetaten skal gjøre en utredning av skolestrukturen for hele kommunen. Resultatet av denne utredningen vil bli benyttet i arbeidet med områdeplanen.

Det skal vurderes skolekapasiteten (eksisterende skoler i nærområder) i forhold til Lund bydel i kombinasjonen med vurderinger av trygge omgivelser og skoleveier.

##### **Kultur- og idrettstilbud**

Behov for kultur- og idrettsfunksjoner skal vurderes i forhold til bolig- og befolkningsutviklingen. I dette arbeidet inngår vurderingen av hvilke tilbud området har bruk for, hvilke som allerede finnes og hvilke det er behov for å etablere.

##### **Andre offentlige tilbud**

Klargjøre om det er andre offentlige tjenestetilbud som det er behov for i området.

#### **5.2.8. Private tjenestetilbud og næringsliv – mulighetsstudier**

Det skal utføres mulighetsstudier som skal belyse :

- andel, typer og profil på forretninger som kan passe i forhold til etablert og ny boligstruktur/befolkningstruktur - demografi, offentlig tjenestetilbud på Lund, etablert

- og ny offentlig teknisk infrastruktur (gate- og veistruktur), etablerte kultur og friluftaktiviteter, samt forhold til Kvadraturen og andre bydeler.
- mulige handelstyper/strukturer og konsekvenser (mulighetsstudien ses i sammenheng med foreslått senter og handelstruktur for Kristiansandsregionen).
- typer og profil på kontor, industri og lagerområdene sett i forhold til omgivelsene herunder nærhet til havn, boligområder og sentrumsområder skal vurderes.

### **5.2.9. Bærekraftig utvikling**

Strategiplan for bærekraftig utvikling i Kristiansand 2008 – 2011 ble vedtatt i juni 2007. Føringer herfra skal innarbeides i planen.

### **5.2.10.ROS-analyse**

I henhold til ny plan og bygningslov § 4.3, vil det gjennomføres en ROS- analyse (risiko- og sårbarhetsanalyse) av forhold som kan påvirke samfunnssikkerhet og spesielt sårbare forhold.

- Radon – systematisering av radonmålinger, utarbeidelse av temakart
- Det utarbeides temakart for flom
- Trafikkstøysonekart med nye beregninger skal utarbeides.
- Kart som viser sone med forurenset grunn tas inn i planen som hensynsone
- Resultat av grunnundersøkelser, innarbeides her og eventuelle tiltak beskrives

### **5.2.11.Kulturminner og kulturmiljøer**

Det er utarbeidet en kulturminneregistrering for Lund i april 2003, som en rapport i forbindelse med kommunedelplanen for Lund, som blir lagt til grunn i det videre planarbeidet. Arkeologiske registreringer som krever feltundersøkelser må utredes ved detaljplaner, og vil ikke bli undersøkt i dette planarbeidet.

### **5.2.12.Boligstruktur**

For boliger vil det bli lagt til grunn en vurdering av fremtidig behov for boliger ihht. kommunens mål om vekst i folketallet, og områdets funksjon som boligområde. Dette gjelder spesielt koblingen mellom næringsområde og boliger. Det må også gjøres en vurdering for en best mulig tilpasning til ulike befolkningsgrupper både i forhold til sosial og aldersmessig sammensetning.

Problemstillinger som bør vurderes er:

- boligtyper og boligstruktur
- energiløsning
- størrelse
- utnyttelse
- kontakt mellom bygg og uteareal
- grøntareal
- krav til uteoppholdsareal og lekeplasser

Det vil ofte være vanskelig å utforme gode områder med kombinasjon av bolig og handel/næring grunnet forhold rundt blant annet trafikk, utearealer og støy. Det vil bli beskrivelser av hvordan valgte løsninger er utformet for i størst mulig grad å redusere eventuelt negative virkninger med hensyn til disse utfordringene.

#### **5.2.12.1. Visualisering/sol/skygge**

Det skal lages 3D modeller og sol- og skygge diagrammer for alle nye byggeområder.



### **5.2.13. Forurensning og grunnundersøkelser**

#### **Forurensning**

Det har vært industrivirksomhet i området i mange år. Det må utredes mulige problemer med forurensning i grunnen, og hvordan man forholder seg ved nye byggetiltak/graving i grunnen.

#### **Grunnundersøkelser**

Det er kjent at det er leire i grunnen i området, spesielt langs Østre Ringvei. Det må gjøres grunnundersøkelser for å hindre skader på eksisterende bebyggelse og tiltak ved ny bebyggelse.

### **5.2.14. Vannmiljø**

Prestebekken som et viktig grøntdrag, men også som en viktig gytebekk for fisk har vært utredet. Utredningene må ligge til grunn i det videre planarbeidet .

### **5.2.15. Universell utforming**

Kommunen har gjennom en årrekke lagt stor vekt på tilgjengelighet for alle og universell utforming som strategi for å oppnå dette. Ny antidiskrimineringslov og ny plan- og bygningslov gir klare føringer for arbeidet med universell utforming. Disse er førende sammen med kommuneplanen.

## 6. Organisering

Arbeidet med områdeplanen vil bli løst gjennom prosjektorganisering, og hovedstrukturen vil være at:

- kommunens egen fagkompetanse vil bli tatt i bruk,
- der det er behov, vil kommunen leie inn eksterne konsulenttjenester,
- kommunen satser på et bredt samspill med utbyggere, innbyggere, andre offentlig instanser, berørte og interessegrupper.

## 7. Informasjon og medvirkning

Dokumenter vil være tilgjengelig på kommunens nettsider på samme måte som i andre planprosesser ved detaljplaner, når dokumentene legges ut til offentlig ettersyn. Aktiv medvirkning er en forutsetning for tildeling av midler fra miljøverndepartementet, og vil bli lagt vekt på i planprosessen. I tillegg til lovens krav til medvirkning vil det bli holdt informasjonsmøter og dialog med ressursgrupper- og personer avgrenset geografisk og tematisk. Aktuelle grupper og organisasjoner er næringsforeninger, velforeninger, eldreråd, idrettsrådet, rådet for funksjonshemmede og andre aktive brukere av området. I høringsperiodene vil det bli avholdt folkemøter.

## 8. Framdrift

Figuren nedenfor viser planlagt fremdrift for områdeplanen.

