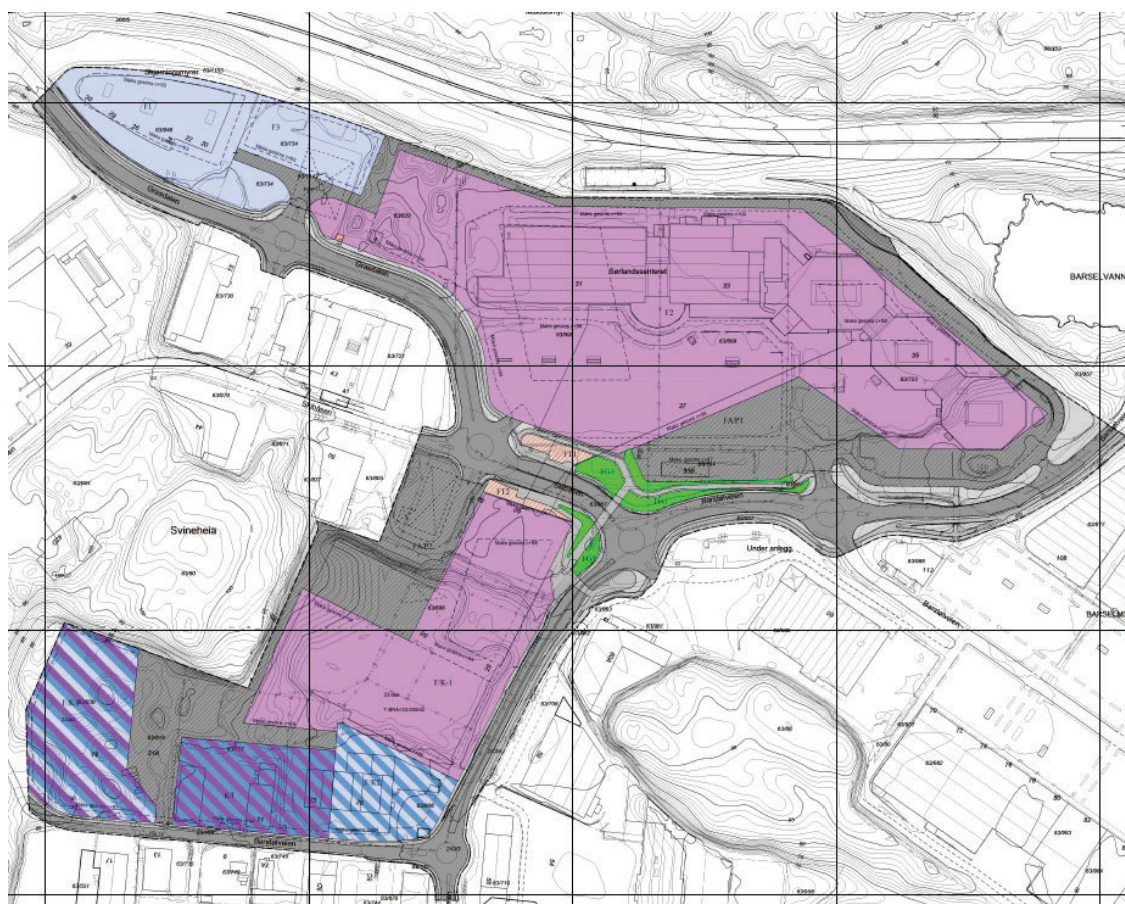


SØRLANDSSENTERET – BERGSENTERET

ENDRING AV PLAN

PLAN ID 1085 E6

PLANBESKRIVELSE – 23.10.24



Figur 1: Illustrasjon av planområdet

Dokumentkontroll

Rev	Dato	Revisjonstekst	Utført	Kontrollert	Godkjent
0	12.08.24	Etablering av dokument	JBK		
1	30.08.24	Revidert etter gjennomgang med saksbehandler	JBK		
2	23.10.24	Endelig versjon	MM	JBK	JBK

Innholdsfortegnelse

1	Bakgrunn for planarbeidet	4
2	Planområdet	5
2.1	Planavgrensning	5
2.2	Beskrivelse av dagens situasjon i planområdet	5
3	Rammer og premisser	6
3.1	Overordnet føringer og planer	6
3.2	Reguleringsplaner	14
4	Planforslaget	15
4.1	Hovedgrep	15
4.2	Arealbruk	17
4.3	Barn og unges interesser	17
4.4	Universell utforming	17
4.5	Næringsinteresser	18
4.6	Naturmangfold	19
4.7	Klima- og miljøkonsekvenser	19
4.8	Energiforbruk	21
4.9	Folkehelse	21
5	Gjennomføring av plan og økonomiske konsekvenser for kommunen	21
6	Planprosess og medvirkning	22
6.1	Oppstartsmøte	22
6.2	Varsel om oppstart av planarbeid	22
6.3	Medvirkning	23
7	Forslagsstillers vurdering av planforslaget	24
8	Vedlegg	24

Tabeller

Tabell 1: Arealoversikt sammenlignbare sentre i Olav Thon Gruppen	4
Tabell 2: Gjennomgang relevante bestemmelser i kommunens arealplan	13
Tabell 3: Sammenligning av planbestemmelse	16

Figurer

Figur 1: Illustrasjon av planområdet	1
Figur 2: Planavgrensning tilsvarer området som er regulert til kjøpesenter	5
Figur 3: Utklipp fra ABC-klassifiseringen i Kristiansand regionen (Figur 7 i Regional plan for bolig, areal og transport i kristiansandsregionen)	8
Figur 4: Utsnitt fra kommuneplanens arealdel	11
Figur 5: Utklipp fra brev til byggesak datert 12.11.1986.	14
Figur 6: Utklipp av gjeldene reguleringsplan, plankart forutsettes ikke endret	15
Figur 7: Illustrasjon konsekvens av endret arealbruk på Sørlandssenteret	17
Figur 8: viser Tabell 3 fra Vianova sin rapport «Transportanalyse for økt tjenesteyting på Sørlandssenteret»	20

1 Bakgrunn for planarbeidet

Magna Prosjekt Sør AS er engasjert som plankonsulent for Sørlandssenteret Eiendom AS i forbindelse med reguleringsendring av Sørlandssenteret, herunder eiendommene gnr/bnr 63/696, 698, 699, 723, 784, 820 i Kristiansand kommune.

Kort om hensikten med planen.

Forslagsstiller ønsker å tilrettelegge for endret arealbruk innenfor eksisterende bygningsmasse i reguleringsplanområdet for Sørlandssenteret og Bergsenteret [Plan ID 1085]. Endringsforslaget omhandler bestemmelse 4.1 *Byggeområde for kjøpesenter* hjemlet i gjeldende reguleringsplan. Bestemmelsen åpner i dag for areal til tjenesteyting oppad begrenset til 800 m², hvor man i denne reguleringsendringen fremmer en endring i bestemmelsen som tillater areal til tjenesteyting oppad begrenset til 7 000 m².

Et areal til for tjenesteyting på 7 000 m² er vurdert som hensiktsmessig for å kunne samle et riktig spekter av helserelaterte tjenester. En slik areal tilnærming legger til rette for en mer fleksibel utforming av dagens bygningsmasse, med de behov aktørene har for tilpasning av arealene i forhold til eksempelvis venterom, behandlingsrom og garderober. Samtidig som rammene i planen også gir rom for en fremtidig vekst over flere år.

Det er i Tabell 1 under satt opp en oversikt over sammenlignbare sentre i porteføljen til Olav Thon Gruppen, hvor det vises at dagens andel av tjenesteytende næring på disse sentrene er liten i forhold til de totale arealene som kan utnyttes til tjenesteytende arealformål.

Kjøpesenter	Totalt BRA	Tjenesteyting	Begrensninger i reguleringsplan	Kommentar
Sandvika Storsenter	89 476	8 080	Sentrumsbebyggelse 70 000 m ²	Ikke angitt begrensning på tjenesteyting
Storo Storsenter	67 831	3 853	Forretning skal ikke overstige brutto 27 510 m ²	Ikke angitt begrensning på tjenesteyting
AMFI Moa	110 000	5 324	Kjøpesenter + annen offentlig eller privat tjenesteyting	Ikke angitt begrensning på tjenesteyting
Strømmen Storsenter	123 231	3 227	Forretning, kontor, allmenntilgjengelig formål, bevertning	Ikke angitt spesifikt for tjenesteyting
Ski Storsenter	94 288	2 968	Parkeringshus/kontor/tjenesteyting begrenset til 16 000 m ²	Arealformål P/K/T angitt ved 16 000 m ²
Gjennomsnitt		4 690		

Tabell 1: Arealoversikt sammenlignbare sentre i Olav Thon Gruppen

Utgangspunktet for planendringen er at Kommuneplanens arealdel for Kristiansand 2024-2035, vedtatt av bystyret 28. februar 2024, har gitt mulighet for at det ved omregulering kan etableres helsebasert tjenesteyting innenfor formålet kjøpesenter. Ved gjennomført meklings i kommuneplanarbeidet har Statsforvalteren etter en konkret vurdering kommet til at det kan åpnes for helsebasert tjenesteyting innenfor formålet kjøpesenter ved en omregulering.

En endring av planen i tråd med forslaget vil ikke medføre noen ytterligere utvidelse, men gi senteret mulighet til å tilpasse seg endringer i markedet ved at man over tid kan gi ansatte i område et større tilbud.

Endringen medfører ikke behov for tiltak utenfor eksisterende bygg. Dette gjør at det ikke er aktuelt å inngå noen utbyggingsavtale knyttet til planendringen.

Krav om konsekvensutredning

Planendringen omfattes ikke av forskrift om konsekvensutredninger. Tiltaket er innenfor forskriftens vedlegg I pkt. 24 hvor omfanget av tjenesteyting begrenses oppad til 7.000m². Tilsvarende gjelder for forskriftens vedlegg II pkt. 11j for næringsbygg, herunder kjøpesenter som ikke inngår i pkt. 10b.

Kommunen har i oppstartsmøte den 24.05.2024, bekreftet at de støtter denne vurderingen.

Uavhengig av krav til konsekvensutredning i forskrift er det likevel behov for å avklare hvilke konsekvenser reguleringsendringen vil ha i forhold til:

- Kommunens sentrumsstruktur, Plan og bygg tenker at det i hovedsak er sentrumsområder øst for kvadraturen som påvirkes.
- Trafikk konsekvenser

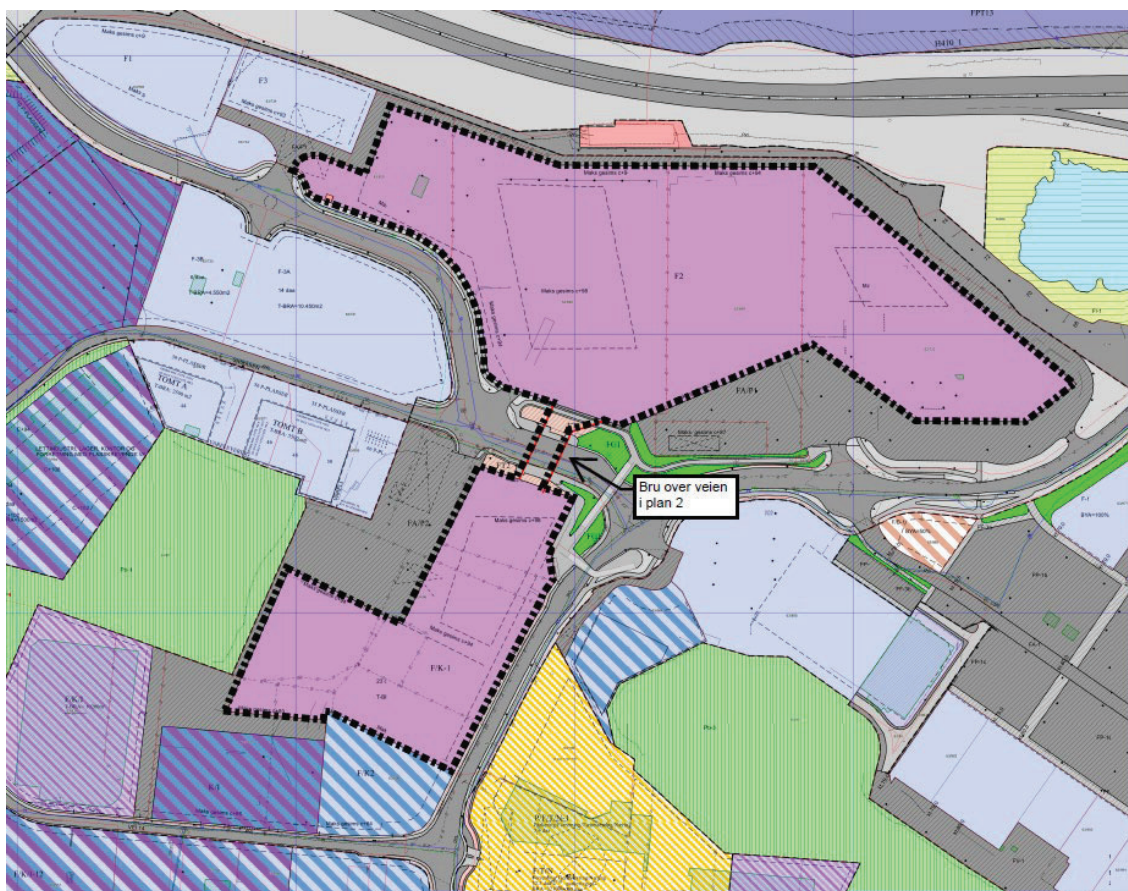
Ovennevnte forhold er svart ut igjennom følgende rapporter:

- Konsekvenser av endring fra handel til økt tjenesteyting på Sørlandssenteret (Civitas)
- Transportanalyse for økt tjenesteyting på Sørlandssenteret (Vianova)

2 Planområdet

2.1 Planavgrensning

Planavgrensningen for fremmet reguleringsendring er lik med det arealet som i gjeldene reguleringsplan for Sørlandssenteret og Bergsenteret [Plan ID 1085] er regulert til kjøpesenter (område F2 og F/K 1)



Figur 2: Planavgrensning tilsvarer området som er regulert til kjøpesenter

2.2 Beskrivelse av dagens situasjon i planområdet

Planområdet er utbygd iht. gjeldene reguleringsplan. Dette inkluderer også veianlegg og øvrig teknisk infrastruktur. Følgende er angitt i reguleringsbestemmelsen for senteret:

Tillatt bruksareal skal ikke overstige:

Felt F2 BRA = 74 500 m².

Felt F/K1: BRA = 38 000 m².

For områdene F2 og F/K1 tillates det oppført bygninger med tilhørende anlegg for kjøpesenter.

Kjøpesenteret omfatter kun forretninger, bespisning med BRA = 6 000 m², helsepleie (lege, tannlege, kiropraktor, hudpleie, fotpleie, frisør) med BRA = 800 m² og lekeland for barn med BRA = 2 300 m².

Lekeland skal ha samme åpningstider som resten av senteret. I F/K 1 kan det også etableres kontor. Innenfor planområdet kan parkeringshus etableres under og over bakkeplan. Go-cartbane kan etableres i p-hus.

I F/K 1 er 4 000 m² av forretningsdriften begrenset til vareslag biler, motorkjøretøy (inkl. båt, motorsykler, campingvogner), trelast, byggevarer, landbruksmaskiner, salg fra planteskoler / hagesentre, møbler, hvitevarer og bygningsartikler.

Sørlandssenteret opererer i dag innenfor de rammene som er angitt i gjeldene bestemmelser mht. forretninger, bespisning, helsepleie og lekeland. Det er også etablert en Gokart bane i P-hus slik bestemmelsene åpner for.

Det totale bruksarealet knyttet til kjøpesenteret er i underkant av 112 500 m², i tillegg kommer enkelte mindre frittstående bygninger knyttet til bilrelaterte tjenester (drivstoff, vaskehall mv). Parkeringsarealet inngår ikke i beregningsgrunnlaget.

3 Rammer og premisser

3.1 Overordnet føringer og planer

Det er et overordnet mål i planleggingen at man skal legge til rette for reduksjon i klimagassutslippene, dette bl.a. igjennom redusert transport og effektiv bruk av eksisterende bygninger.

Regionale planer

Følgende regionale planer ansees som relevante for planarbeidet

- *Regionplan Agder 2030*
- *Regional plan for Kristiansandsregionen 2023 – 2050*

I tillegg kommer Regionplan for senterstruktur og handel i Agder som er under utarbeidelse med forventet sluttbehandling i fylkeskommunen i oktober 2024.

Regionplan Agder 2030

Planen er utarbeidet av Agder fylkeskommune med en målsetning om å *utvikle Agder til en miljømessig, sosialt og økonomisk bærekraftig region i 2030. Regionplan Agder 2030 er et overordnet strategisk styringsdokument for hele Agder.*

Planen har fem ulike tema som er relevant for å nå dette målet, hvor vi mener at følgende har betydning i vårt planarbeid:

1. Attraktive og livskraftige byer, tettsteder og distrikter
2. Transport og kommunikasjon

Veien til målet for første punkt er videre delt opp i en rekke underpunkter og i oppstartsmøtet med kommunen ble følgende løftet fram:

- *Ivareta næringslivets behov for areal, og legge til rette for at virksomheter med mange besøkende lokaliseres i sentrumsområder.*
- *Lokalisere nye boliger og tjenestetilbud slik at flest mulig har gang- eller sykkelavstand til daglige gjøremål.*

Planforslaget er i tråd med hovedmålet for regionplanen hvor to kulepunkter peker seg ut;

- *bruke hele Agder, og sørge for at utviklingen kommer alle deler av Agder til gode.¹*
- *redusere klimagassutslipp på Agder med minst 45 prosent innen 2030.¹*

¹ Regionplan Agder, side 4

Forslag til planendring oppfyller intensjonen til Regionplan Agder 2030 ved at:

- en fremtidig endring av eksisterende forretningsareal til tjenesteytende vil bidra til at arbeidstakere i handelparken vil få mulighet til å benytte korteste tjenesteytelser. I tillegg vil det også være naturlig at ansatte i Kristiansand Dyrepark vil bruke disse tjenestene.
- I tråd med bærekraftig arealbruk vil eksisterende bygningsmasse kunne omdisponeres til ny arealbruk, hvilket kan bidra med å forhindre ytterligere nedbygging av blant annet skogsarealer eller dyrkbar mark for utvidelse til slik arealbruk.

Regional plan for bolig, areal og transport i Kristiansandsregionen 2023 – 2050

Planen er utarbeidet av Agder fylkeskommune med et formål om å fremme en bærekraftig by- og stedsutvikling i hele regionen. Verdiskapingen skal styrkes samtidig som arealforbruket og transportarbeidet effektiviseres og klimagassutslippene reduseres. Natur, matjord og kulturmiljøer skal sikres.

Planen tar utgangspunkt i FNs 17 bærekraftsmål, samt hovedmålet for «Regionplan Agder 2030».

I forbindelse med oppstartsmøte med kommunen den 24.05.2024 ble følgende hentet frem:

Kontor, kjøpesenter, forretning og tjenesteyting. (høy arbeidsplass- /besøksintensitet) skal fortrinnsvis plasseres i sone 1 som er Kvadraturen. Kommunen skal imidlertid selv avgrense sonene i kommuneplanens arealdel.

Avgrensningen er gjort gjennom angivelse av lokale sentra i kommuneplanens areal- og samfunnsdel ¹, samt igjennom kommunens arealplan hvor det nå er åpnet for helsebasert tjenesteyting på Sørlandssenteret.

I 2020 ble hovedmålet² nedenfor formulert:

"Målet for byområdene er at klimagassutslipp, kø, luftforurensning og støy skal reduseres gjennom effektiv arealbruk og ved at veksten i persontransporten tas med kollektivtransport, sykling og gange."

Vi mener at dette fortsatt kan sees på som en kort oppsummering av de ulike mål som er angitt innenfor de forskjellige plantema i gjeldene plan.

Under **Plantema 1**. Verdifulle arealer står følgende;

Nullvisjon for nedbygging legges til grunn for kommunal planlegging. Ved planer om omdisponering av dyrka/dyrkbar jord skal det dokumenteres at alternativer, spesielt fortetting og transformasjon, er vurdert.³

Hensikten med å endre planen slik at det kan etableres helsebasert tjenesteyting på Sørlandssenteret er at man ønsker en fleksibilitet i forhold til bruk av eksisterende bygningsmasse. Dette for å kunne benytte lokaler som følge av endringer i handelsmønster ikke blir stående tomme, men kan brukes til helsebaserte tjenester.

En slik endring vil bidra til at det ikke er behov for flere nybygg, med tilhørende nedbygging av areal, for å dekke etterspørsel etter lokaler til disse tjenestene.

Vi mener derfor at planforslaget underbygger plantema 1.

¹ Regional plan for bolig, areal og transport, tabell side 26 og 27

² Regional plan for bolig, areal og transport, side 4

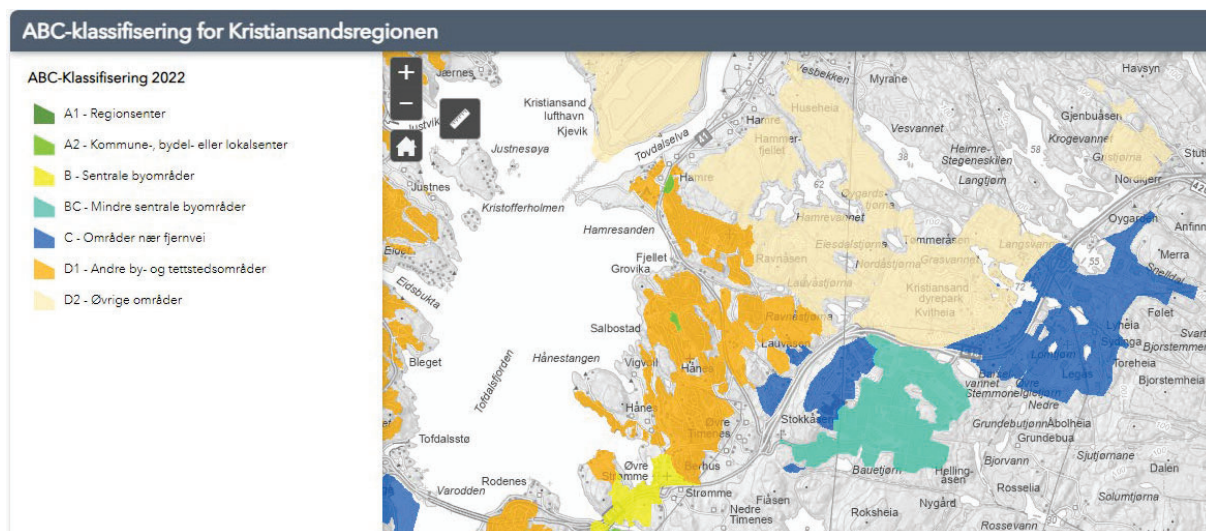
³ Regional plan for bolig, areal og transport, side 13

Under **Plantema 3**. Arbeidsplasser og næringsliv, underkapittel 3.1, står følgende;

Det skal legges til rette for bærekraftig næringsutvikling i alle kommunene med utgangspunkt i prioriterte steder og det enkelte steds fortrinn.

Lokalisering av alle typer arbeidsplasser skal følge ABC-prinsippet for rett virksomhet på rett plass. Transformasjon og bedre utnytting av eksisterende arealer skal alltid vurderes før nye arealer reguleres til næring.¹

Slik Figur 3 nedenfor viser, er Sørlandssenteret etter ABC-klassifiseringen til Agder fylkeskommune definert innenfor områdekategori BC. Klassifisering BC er definert som områder med god kollektivtilgjengelighet og middels tilgjengelighet for myke trafikanter



Figur 3: Utklipp fra ABC-klassifiseringen i Kristiansand regionen
(Figur 7 i Regional plan for bolig, areal og transport i kristiansandsregionen)

Sørlandsparken er i denne planen definert som handelsområde, mens området i utkast til regionalplan for senterstruktur og handel i Agder er definert som en regional handelspark. Sørlandsparken har i dag 7- 8 000 ansatte fra hele regionen som arbeider innenfor et bredt spekter av næringer.

Planforslagets ønske om å kunne bruke deler av eksisterende areal på Sørlandssenteret til tjenesteyting vil underbygge gjenbruk av eksisterende bygg, samt legge til rette for at ansatte i Sørlandsparken vil få mulighet til å benytte kortreist tjenesteyting.

Vi mener derfor at planforslaget underbygger plantema 3.

Under **Plantema 4**. Miljøvennlig, effektiv og trygg transport står bl.a. følgende;

Regionplan Agder har satt mål om å kutte minst 45 prosent av klimagassutslippene innen 2030. Det trengs økt innsats om målet skal nås. Personbiltransport står for en stor andel av utslippene og gir også miljøbelastninger som støy, støv og kø. Likevel er bilen den dominerende transportformen, selv i de tetttest befolkede områdene. Holdninger og vaner har mye å si for valg av transportform. Det må oppleves som lettvin, behagelig og rimelig å reise miljøvennlig i det daglige.²

Helsebaserte tjenester har som utgangspunkt åpningstider innenfor en normal arbeidstid fra kl 08-16, hvilket tilsier at besøkende/pasienter vil måtte oppsøke slike tjenester i løpet av egen arbeidsdag.

¹ Regional plan for bolig, areal og transport, side 20

² Regional plan for bolig, areal og transport, side 23

I tråd med ABC-prinsippet vil en effektiv arealbruk tilsi at helsebaserte tjenester må etableres der kundegrunnlaget allerede er etablert. En effektiv måte å redusere transportbehovet for de til sammen 7- 8 000 sysselsatte i Sørlandsparken vil være å etablere helsetjenestene der de allerede arbeider. På denne måten vil transportbehovet for å oppsøke slike tjenester, til andre steder som vil være lengre unna arbeidsplassen, bli redusert.

Regionalplan for senterstruktur og handel, høringsfrist 31. mai 2024

Planen er under utarbeidelse av Agder fylkeskommune hvor formålet er *attraktivitet, liv og arbeidsplasser i by-, kommune- og lokalsentrene i hele Agder*¹.

Planen skal bidra til å oppfylle FNs bærekraftsmål, spesielt målet om å gjøre byer og lokalsamfunn inkluderende, trygge, robuste og bærekraftige.

Gjennomføringen av planen skal bidra til

- *å styrke de eksisterende by-, kommune-, bydels-, og lokalsentre i Agder som arenaer for handel og tjenesteyting, og som sosiale og inkluderende møteplasser*
- *en mer bærekraftig arealbruk som minimerer naturinngrep og tap av jordbruksarealer*
- *at handel og viktige tjenester er lokalisert slik at de er tilgjengelige for alle*
- *et mer inkluderende samfunn og en kortreist hverdag for innbyggerne, ved at flere kan gå, sykle eller ta buss til sine daglige gjøremål*
- *å redusere klimagassutslippene*
- *forutsigbarhet og like konkurransevilkår for næringene handel og service, utbygging og eiendomsutvikling.*

Vi ønsker å fremheve følgende punkter i forslag til regionalplan²:

- *Trender innen handel og varedistribusjon, digitalisering og forbruksvaner påvirker behovet for areal på ulike måter. Når det gjelder tjenester, er det spesielt tilbud innen helse, trening og fritid at økningen er sterkest. På samme måte som for handel er trenden også her at virksomhetene blir mer arealkrevende og i større grad ønsker å etablere seg utenfor by-, kommune- og lokalsentrene.*
- *Det er etablert en del handelsområder utenfor eksisterende by- og tettstedssentre i Agder. I Sørlandsparken ligger Norges største kjøpesenter målt i areal. Det er viktig at disse handelsområdene utvikler seg i en retning som bidrar til å støtte opp under eksisterende by-, kommune- og lokalsentre. Etablering av viktige offentlige eller private tjenester som for eksempel kino, bibliotek, kulturhus, forsamlingslokaler og NAV-kontor bør ikke tillates i slike områder.*
- *God utnyttelse av allerede bebygde handelsområder, framfor etablere nye er viktig for å få en bærekraftig arealbruk.*
- *Enkelte mener at små handelsparker flere steder i Agder vil bidra til mindre bilkjøring totalt sett, fordi færre vil trenge å kjøre til de store regionale handelsområdene. Det eksisterer imidlertid per i dag ingen forskningsbasert dokumentasjon på at etablering av nye eksterne handelsområder fører til mindre bilkjøring totalt sett.*

Fra retningslinjene vil vi trekke fram følgende:

- *Sørlandsparken er definert som et regionalt handelsområde.³*
- *I handelsområder skal det legges til rette for høy arealutnyttelse både ved nybygg og utvidelser.²*
- *Høy arealutnyttelse skal legges til grunn ved nyetablering av detaljhandel og besøksintensiv tjenestevirksomhet. Det gjelder også i handelsområder.²*

¹ Planutkast 2. gangs høring, Regional plan for senterstruktur og handel i Agder, side 3

² Planutkast 2. gangs høring, Regional plan for senterstruktur og handel i Agder, sidene 9, 10 og 11

³ Planutkast 2. gangs høring, Regional plan for senterstruktur og handel i Agder, side 20

- *Muligheter for fortetting og transformasjon i eksisterende sentre og handelsområder skal alltid vurderes nøye før nye områder for detaljhandel og besøksintensiv tjenesteyting tas i bruk.¹*
- *Kommunene skal fastsette den konkrete utstrekningen av regionalt handelsområde i sine kommunale planer.²*

Retningslinjene i planen skal sees på som retningsgivende for kommunenes arealplanlegging, men de gir ikke regionale og statlige etater grunnlag for å fremme innsigelser.³

Kristiansand kommune har hatt kunnskap om at fylkeskommunen arbeidet med regionalplan for senterstruktur parallelt med at de arbeidet med arealplanen. Vi oppfatter derfor at kommunen har gjort sine vurderinger, gjennom planarbeidet og tilhørende meklings med Statsforvalter, i forhold til områder hvor tjenesteytende virksomheter kan etableres.

Vi mener videre at en etablering av helsebasert tjenesteyting ikke er i strid med intensjonen til regionalplan da formålet ikke er omtalt som noe som ikke bør etableres. Foreslått endring av plan vil derimot sikre en fleksibilitet for bruk av eksisterende bygg som tvert imot underbygger ønsket om god utnyttelse av eksisterende bygg i handelparken, samtidig som det bidrar til redusert trafikk ved at ansatte i område kan benytte korteste tjenester.

Kommuneplanen

Kommuneplanens samfunnsdel

Kommuneplanens samfunnsdel, vedtatt 23.09.2020, har tre satsingsområder:

- Attraktiv og miljøvennlig
- Inkluderende og mangfoldig
- Skapende og kompetent

I den overordnede arealstrategien er det sagt at kommunen skal sikre og utvikle arealer til offentlig og privat tjenesteyting i senterområdene. Denne arealstrategien er videre konkretisert ved utarbeidelse av kommunens arealplan vedtatt av bystyret 28.02.24.

Planforslaget imøtekommer de ulike kravene slik;

Attraktiv og miljøvennlig

Kristiansand er et sosialt rettferdig lavutslippssamfunn med 80 % lavere klimagassutslipp i 2030 enn i 2015.⁴

Vianova sin rapport av 03.10.24, Transportanalyse for økt tjenesteyting på Sørlandssenteret, oppsummerer at en omdisponering fra handel til tjenesteyting vil medføre en marginal reduksjon i biltrafikk.

Inkluderende og mangfoldig

Inkluderende og mangfoldig omhandler innsatsen for at alle innbyggere skal oppleve økt livskvalitet, mestring, tilhørighet, trygghet og inkludering, og viser hvordan kommunen vil utvikle en mangfoldig, aldersvennlig og helsefremmende by med reduserte levekårsforskjeller, basert på tillit til hverandre.⁵

Ved å etablere tjenesteytende virksomhet i nærhet til 7- 8 000 arbeidsplasser vil dette bidra til å tilgjengeliggjøre helsetjenester for ansatte på Sørlandssenteret og i Sørlandsparken. Det å øke nærheten til helsetjenester vil for mange oppleves som økt livskvalitet. Flere vil kunne oppleve økt grad av mestring ved at enkelte helsetjenester blir lettere tilgjengelig i umiddelbar nærhet og dette gir også økende trygghet.

¹ Planutkast 2. gangs høring, Regional plan for senterstruktur og handel i Agder, side 16

² Planutkast 2. gangs høring, Regional plan for senterstruktur og handel i Agder, side 21

³ Planutkast 2. gangs høring, Regional plan for senterstruktur og handel i Agder, side 4

⁴ Kommuneplanens samfunnsdel side 10

⁵ Kommuneplanens samfunnsdel side 12

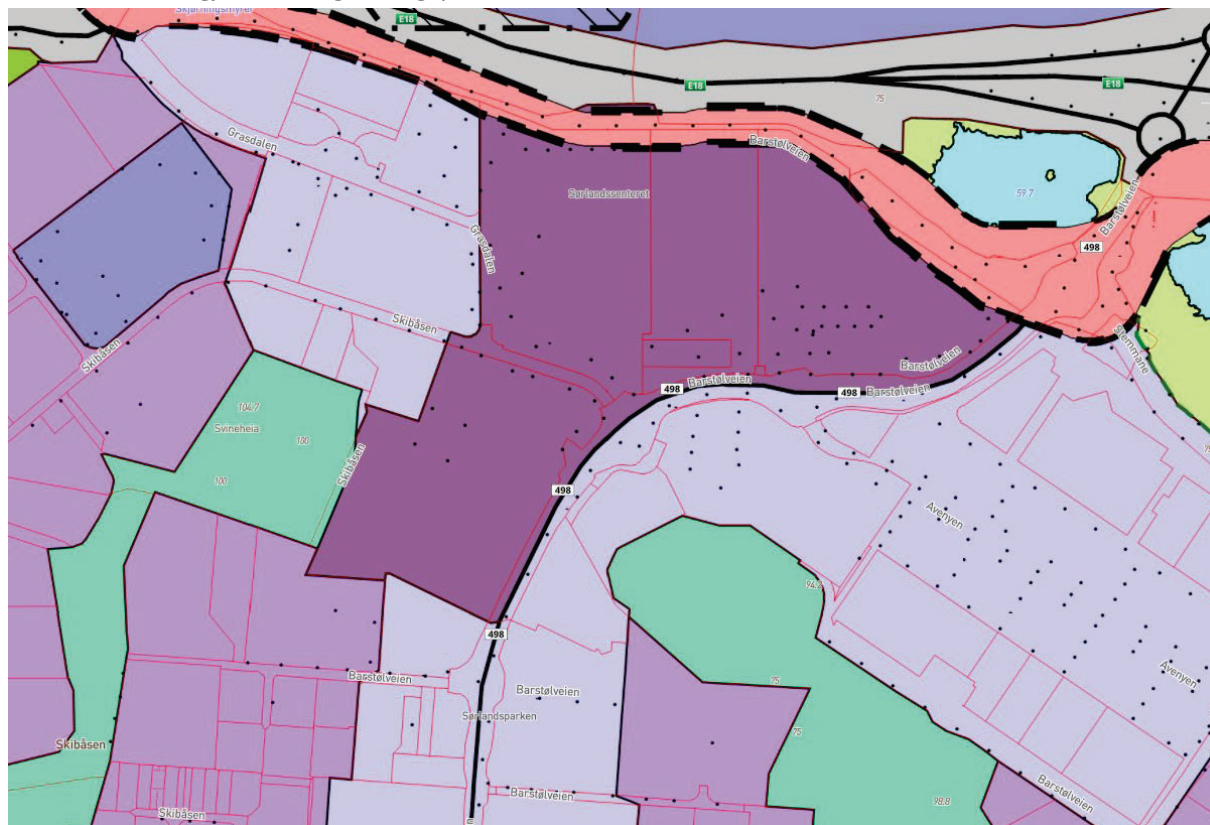
Skapende og kompetent

Kristiansand er attraktiv for arbeidsgivere, arbeidstakere, studenter og besøkende.¹

Kristiansand skal være attraktiv for arbeidsgivere, arbeidstakere, studenter og besøkende gjennom å sikre god teknisk, sosial og digital infrastruktur. Gjennom å øke andelen tjenesteytende virksomhet vil planforslaget legge til rette for økt verdiskaping og derigjennom sikre høyere yrkesdeltagelse. Ved å øke tjenesteytende virksomhet vil dette også øke attraktiviteten for ansatte i randsonen som Kristiansand dyrepark, mfl.

Kommuneplanens arealdel 2024 – 2035

I ny arealplan som ble vedtatt i bystyret 28. februar 2024, så er planformålet Kjøpesenter hvilket samsvarer med gjeldene reguleringsplan.



Figur 4: Utsnitt fra kommuneplanens arealdel

Bystyret vedtok i forbindelse med behandling av kommunens arealplan at følgende formulering skal innarbeides i planbeskrivelsen: «Innenfor formål kjøpesenter vil det gjennom omregulering åpnes for tjenesteyting begrenset til å gjelde helsepleie, slik som treningsentre, fysioterapi, kiropraktor, frisør, hudpleie, fotpleie, legesenter, lege, tannlege og behandlingsklinikker. Sykehus, legevakt og regional tannhelsetjeneste er ikke tillatt. Formuleringen gjelder for hele Sørlandssenteret».

Dette er da i tråd med resultatet fra meklingsmøte avholdt mellom Kristiansand kommune, Bane NOR, Statens Vegvesen, Agder fylkeskommune og Statsforvalteren i Agder om kommuneplanens arealdel 2023-2034 for Kristiansand kommune den 24.01.2024.

¹ Kommuneplanens samfunnsdel side 15

Mekling

Redegjørelse og meklingsresultat er tatt inn i sin helhet nedenfor. Formuleringen under meklingsresultatet er inntatt slik den ble korrigert i brev fra Statsforvalteren datert 14.02.2024.

Nr. 5: A7 Tjenesteyting Sørlandssenteret

SF Agder har fremmet innsigelse til at det åpnes for tjenesteyting i Sørlandsparken; på bakgrunn av at en slik formålsendring er i strid med SPR for BATP, Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging samt forslag til ny regional plan for senterstruktur og handel i Agder.

Redegjørelse fra Kristiansand kommune:

Det ble innledningsvis presisert at kommunens forslag var at det skulle åpnes for tjenesteyting på Sørlandssenteret og ikke i Sørlandsparken. Dagens formål er forretning. Kommunen presiserte videre at det ikke var aktuelt å åpne for ulike kulturtilbud, men at det var ønskelig at det på Sørlandssenteret ble mulig å etablere helserelatert næring. Kommunen fremholdt at det er mange arbeidsplasser på Sørlandssenteret og det vil redusere bilbruken å gi helsetjenester der folk jobber. Kommunen foreslo at man i planbestemmelsene begrenset tjenesteyting til å gjelde en bestemt type helserelatert næring. Kommunen anførte også at tilgangen til tjenestene som eventuelt ble etablert på Sørlandssenteret ville være lett tilgjengelige idet det er et meget godt etablert busstilbud til og fra senteret. Videre ble det fremholdt at det vil være tids- og transportbesparende idet ansatte i Sørlandsparken, som kan benytte seg av tilbudet, vil bruke kortere tid eks. på legebesøk. Kommunen har ikke noe ønske om at eventuelle etableringer skal svekke Kvadraturen.

Redegjørelse fra SF Agder:

Statsforvalteren var av den oppfatning at man ved å åpne for tjenesteyting på Sørlandssenteret ville styrke Sørlandsparkens konkurransekraft mot øvrige sentre i kommunen. Etablering av offentlig tjenesteyting kan føre til økt press for ytterligere etableringer, eks boliger, skole og barnehager. Videre ble det vist til at formålet var i klar strid med strategiformuleringen i kommuneplanen og SPR for BATP, Regional plan for senterstruktur og handel (høringsforslaget). SF påpekte at Sørlandsparken er en regional handelspark, og ikke et lokalsenter eller bydelssenter. Etablering av tjenesteyting vil bryte med hva en regional handelspark skal inneholde. Det ble videre vist til at etablering av tjenesteyting på Sørlandssenteret også ville kunne være negativt i forbindelse med arbeidet med inngåelse av en byvekstavtale.

Etter noe diskusjon ble det oppnådd enighet om en løsning som partene kunne gi sin tilslutning til.

Meklingsresultat:

SF Agder trekker sin innsigelse på følgende vilkår:

- Det åpnes ikke for arealformål tjenesteyting i kommuneplanen
- I planbeskrivelsen inntas følgende formulering:
«Innenfor formål kjøpesenter vil det gjennom omregulering åpnes for tjenesteyting begrenset til å gjelde helsepleie, slik som treningssentre, fysioterapi, kiropraktor, frisør, hudpleie, fotpleie, legesenter, lege, tannlege og behandlingsklinikker. Sykehus, legevakt og regional tannhelsetjeneste er ikke tillatt. Formuleringen gjelder for hele Sørlandssenteret».

Tegnefeil i høringsdokumentet for område A7 rettes opp. Innspillet gjelder hele Sørlandssenteret. Begge parter er omforent om dette.

Aktuelle bestemmelser i kommuneplan

I forbindelse med oppstartsmøte så ble §7 pkt 1 og §8 pkt 1 løftet frem av kommunen som aktuelle bestemmelser, vi mener det i tillegg er naturlig å ta med §8 pkt 2, da dette også omtaler tjenesteyting

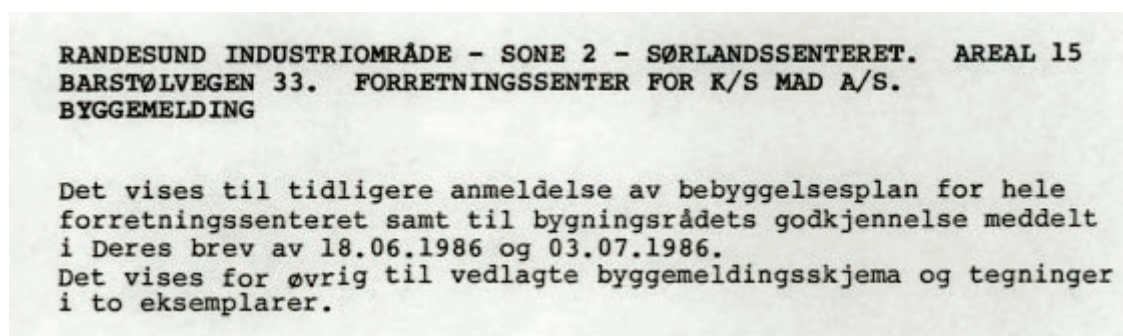
Bestemmelse fra kommuneplanens arealdel	Kommentar
§7 Handel 1. <i>Innenfor formål næringsbebyggelse og forretning tillates ikke etablert eller utvidet areal til handel utover det volum som er hjemlet i gjeldende reguleringsplaner. Omdisponering fra plasskrevende handel til detaljhandel er ikke tillatt</i>	Planforslaget omhandler ikke en økning i handel eller næring, men tvert imot en mulig reduksjon av areal knyttet til handel til fordel for etablering av tjenesteyting innenfor det utbygningsvolum som ligger i gjeldene reguleringsplan. Vi mener derfor at planforslaget er iht. intensjonen i denne bestemmelsen.
§8 Lokalisering av virksomheter 1. <i>Arbeidsplass- og besøksintensive virksomheter skal som hovedregel lokaliseres i Kvadraturen og bydelssentrene.</i> 2. <i>Skoler og helserelatert tjenesteyting med lokalt kundegrunnlag (lege, tannlege, o.l.) skal som hovedregel lokaliseres til senterområdene.</i>	Vi mener at en hovedregel om at tjenester skal lokaliseres i kvadraturen eller i bydelssentrene betyr at det på gitte kriterier vil være mulig å avvike fra dette. På tilsvarende grunnlag mener vi at tjenester som skal benyttes av «lokalt» kundegrunnlag med fordel også kan lokaliseres i nærheten av arbeidsplassen til den enkelte. Vi mener dette underbygges av at Kristiansand kommune i forbindelse med rullering av arealplan ønsket at det skulle åpnes for tjenesteyting på Sørlandssenteret. Kommunen fremmet bl.a. følgende i meklingen: • <i>det er mange arbeidsplasser på Sørlandssenteret og det vil redusere bilbruken å gi helsetjenester der folk jobber.</i> • <i>Kommunen foreslo at man i planbestemmelsene begrenset tjenesteyting til å gjelde en bestemt type helserelatert næring.</i> • <i>tilgangen til tjenestene som eventuelt ble etablert på Sørlandssenteret ville være lett tilgjengelige idet det er et meget godt etablert busstilbud til og fra senteret.</i> • <i>det vil være tids- og transportbesparende idet ansatte i Sørlandsparken, som kan benytte seg av tilbudet, vil bruke kortere tid eks. på legebesøk.</i> Basert på overnevnte presiseringer vil endringene i planforslaget være i tråd med intensjonen i denne bestemmelsen.

Tabell 2: Gjennomgang relevante bestemmelser i kommunens arealplan

Vi mener derfor at planforslaget slik det nå foreligger er i tråd med intensjonen i kommunens overordnede planer, hvor man etter gjennomført mekling med Statsforvalter fikk aksept for at helsebasert tjenesteyting kan inngå som en del av reguleringsformål kjøpesenter i kommunens arealplan.

3.2 Reguleringsplaner

Da de første delene av Sørlandssenteret ble gitt byggetillatelse i 1986 så var dette hjemlet i daværende reguleringsplan for Randesund industriområde, med tilhørende bebyggelsesplan vedtatt i 1986.



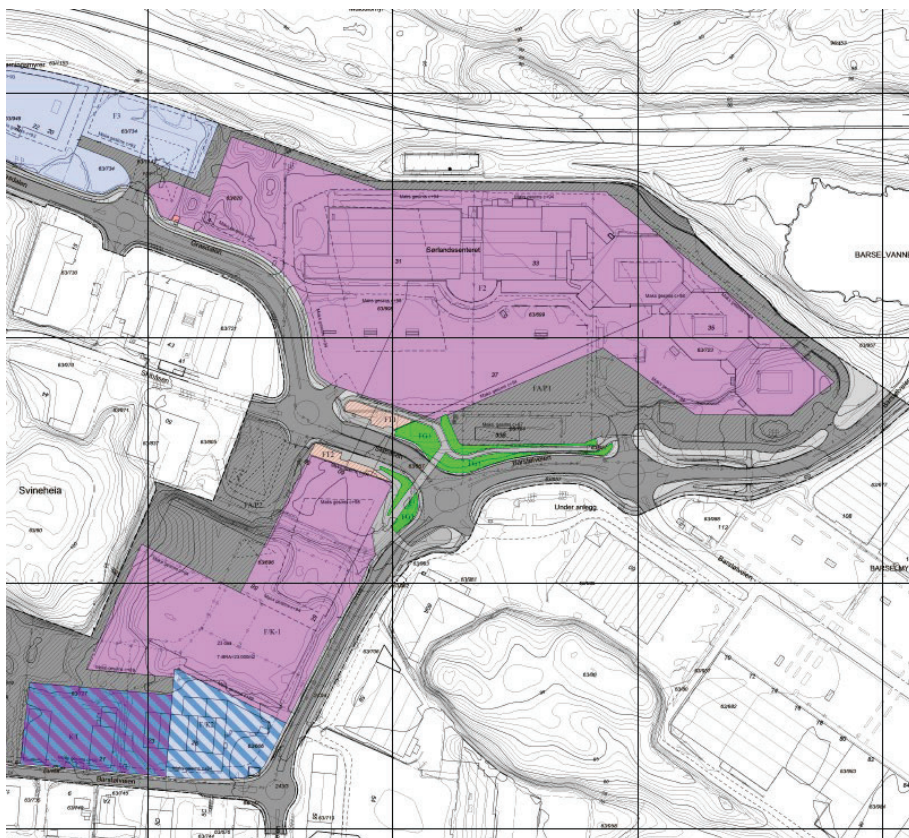
Figur 5: Utklipp fra brev til byggesak datert 12.11.1986.

Planområdet har etter dette inngått i felles reguleringsplan for Sørlandsparken vedtatt i 2005, før det i 2008 ble vedtatt en egen plan for Sørlandssenteret og Bergsenteret. Denne reguleringsplanen har i ettertid vært igjennom enkelte mindre endringer, hvor den siste som gjelder kjøpesenterdelen er en endring av planbestemmelsene i 2015.

I gjeldende reguleringsplan Sørlandssenteret og Bergsenteret er planområdet avsatt til arealformål kjøpesenter, hvor planbestemmelsene angir følgende bruk:

For områdene F2 og F/K1 tillates det oppført bygninger med tilhørende anlegg for kjøpesenter. Kjøpesenteret omfatter kun forretninger, bespisning med BRA = 6 000 m², helsepleie (lege, tannlege, kiropraktor, hudpleie, fotpleie, frisør) med BRA = 800 m² og lekeland for barn med BRA = 2300 m². Lekeland skal ha samme åpningstider som resten av senteret. I F/K 1 kan det også etableres kontor. Innenfor planområdet kan parkeringshus etableres under og over bakkeplan. Go-cartbane kan etableres i p-hus.

I F/K 1 er 4 000 m² av forretningsdriften begrenset til vareslag biler, motorkjøretøy (inkl. båt, motorsykler, campingvogner), trelast, byggevarer, landbruksmaskiner, salg fra planteskoler/hagesentre, møbler, hvitevarer og bygningsartikler.



Figur 6: Utklipp av gjeldene reguleringsplan, plankart forutsettes ikke endret

4 Planforslaget

Forslagsstiller ønsker gjennom endring av plan å legge til rette for endret arealbruk innenfor eksisterende bygg som er oppført i tråd med gjeldene reguleringsplan for Sørlandssenteret og Bergsenteret. Reguleringsendringen fremmes med formål om å sikre fleksibilitet i møte med endringer og trender innen handel og helserelaterte tjenester. Handel blir i økende grad nettbasert, samtidig som at behovet for helsetjenester øker. Med en slik økende etterspørsel er det hensiktsmessig med en omdisponering av arealformål for å imøtekomme helsetjenestetilbydernes behov for større arealer

4.1 Hovedgrep

Planendringen omfatter «kun» endring av § 4.1, annet avsnitt i gjeldene planbestemmelser i detaljreguleringsplan for Sørlandssenteret – Bergsenteret.

Dagens bestemmelser åpner for at et areal oppad begrenset til 800 m² kan benyttes til *helsepleie* (tjenesteytende virksomhet). I forbindelse med reguleringsendringen ønskes dette økt med 6 200 m² slik at samlet areal tillater helserelatert tjenesteyting oppad begrenset til 7 000 m².

Tjenesteyting er begrenset til å gjelde helsepleie, slik som treningssenter, fysioterapi, kiropaktor, frisør, hudpleie, fotpleie, legesenter, lege, tannlege og behandlingsklinikker. Sykehus, legevakt og regional tannhelsetjeneste er ikke tillatt¹.

Det foreslås videre å ta ut følgende formulering fra bestemmelsene: *Innenfor felt F2 begrenses bruksarealet til 73 500 m² BRA før verksted/vaskehall på FA/P1 er revet*. Da det vil være hensiktsmessig å oppdatere denne bestemmelsen i tråd med dagens situasjon, ettersom verksted/vaskehall som det henvises til er revet.

¹ Hvilket er i tråd med det som står i kommunens arealplan og er iht meklingsresultatet.

Endring av bestemmelse

I tabellen nedenfor vises § 4.1 i dagens bestemmelse opp mot forslag til ny bestemmelse.

Dagens reguleringsbestemmelse	Forslag til endret bestemmelse
<i>Tekst markert gult, foreslås fjernet / erstattet</i>	<i>Rød skrift er forslag til ny tekst</i>
4.1 Byggeområde for kjøpesenter Tillatt bruksareal skal ikke overstige: Felt F2: BRA = 74 500 m² Felt F/K1: BRA = 38 000 m² For områdene F2 og F/K1 tillates det oppført bygninger med tilhørende anlegg for kjøpesenter. Kjøpesenter omfatter kun forretninger, bespisning med BRA=6 000m², helsepleie (lege, tannlege, kiropraktor, hudpleie, fotpleie, frisør) med BRA= 800m² og lekeland for barn med BRA= 2 300m². Lekeland skal ha samme åpningstider som resten av senteret. I F/K1 kan det også etableres kontor. Innenfor byggeområdene kan parkeringshus etableres under og over bakkeplan. Go-cartbane kan etableres i p-hus. Innenfor felt F2 begrenses bruksarealet til 73 500 m² BRA før verksted/vaskehall på FA/P1 er revet. Skjæringer og fyllinger på egen grunn som grenser til parkbelte skal arronderes og beplantes. Atkomstene til parkering skal utformes slik at tilbakeblokkering mot offentlig veinett forhindres. I F/K 1 er 4 000 m² av forretningsdriften begrenset til vareslag biler, motorkjøretøy (inkl. båt, motorsykler, campingvogner), trelast, byggevarer, landbruksmaskiner, salg fra planteskoler / hagesentre, møbler, hvitevarer og bygningsartikler. Felt F/K1 skal ha adkomst fra Barstølveien samt fra FA/P 2. For utkjøring til Barstølveien skal det ivaretas en frisiktsone på 4X 50 meter fra venstre.	4.1 Byggeområde for kjøpesenter Tillatt bruksareal skal ikke overstige: Felt F2 BRA = 74 500 m². Felt F/K1: BRA = 38 000 m². For områdene F2 og F/K1 tillates det oppført bygninger med tilhørende anlegg for kjøpesenter. Kjøpesenteret omfatter forretninger, bespisning med BRA = 6 000 m², og arealer til tjenesteyting med BRA=7 000 m². Tjenesteyting er begrenset til å gjelde helsepleie, slik som treningscenter, fysioterapi, kiropraktor, frisør, hudpleie, fotpleie, legesenter, lege, tannlege og behandlingsklinikker. Sykehus, legevakt og regional tannhelsetjeneste er ikke tillatt. Lekeland for barn tillates med BRA = 2 300 m². Lekeland skal ha samme åpningstider som resten av senteret. I F/K 1 kan det også etableres kontor. Innenfor planområdet kan parkeringshus etableres under og over bakkeplan. Gokartbane kan etableres i p-hus. Skjæringer og fyllinger på egen grunn som grenser til parkbeltet skal arronderes og beplantes. Atkomstene til parkering skal utformes slik at tilbakeblokkering mot offentlig veinett forhindres. I F/K 1 er 4 000 m² av forretningsdriften begrenset til vareslag biler, motorkjøreløy (inkl. båt, motorsykler, campingvogner) trelast, byggevarer, landbruksmaskiner, salg fra planteskolevarer / hagesentre, møbler, hvitevarer og bygningsartikler. Felt F/K skal ha adkomst fra Barstølveien samt fra FA/P2. For utkjøring i Barstølveien skal det ivaretas en frisiktsone på 4 x 50 meter fra venstre.

Tabell 3: Sammenligning av planbestemmelse

Planforslaget foreslår ingen endring i totalarealet, slik at eksisterende bygningsmasse vil forbli uendret. En slik presisering medfører at økt andel tjenesteyting vil medføre en omdisponering av eksisterende arealer innenfor andre formål. Økt andel tjenesteyting vil slik sett resultere i en reduksjon av formål handel, illustrert i Figur 7

4.2 Arealbruk

Planforslaget innebærer som nevnt ingen endring av de ytre rammene. Området som er regulert til kjøpesenter endres ikke, kun hvilke formål som kan inngå i kjøpesenteret.

Det totale BRA arealet er i gjeldene plan på 112.500 m².

På bakgrunn av at det totale BRA arealet forblir uendret, vil endringene i planbestemmelsen "kun" justere hvilke funksjoner det er tillatt å etablere innenfor det eksisterende arealet.

Arealdisponeringen innenfor de ulike funksjonene er illustrert i Figur 7 til høyre. Begge søylene tar utgangspunkt i at totalareal på 112 500 m² er uendret, hvor det illustreres hvordan de ulike funksjonene får endret areal. Dagens areal som i dag benyttes til formål forretning er 71 200 m² vil eksempelvis bli redusert til 65 000 m², dersom helsebasert tjenesteyting økes med 6 200 m².

4.3 Barn og unges interesser

I tilknytning til barn og unges interesser vil planforslaget ikke gi noen direkte påvirkning, ettersom forslaget "kun" omhandler endret arealbruk av eksisterende kjøpesenter.

Derimot vil barn og unge (og da spesielt ungdommene) også kunne nyte godt av et økt tjenestetilbud da flere av de som jobber på Sørlandssenteret / Sørlandsparken er unge arbeidstakere.

En endring av arealbruken vil derfor ikke påvirke tilbudet til barn og unge i forhold til dagens situasjon. Planendringen vil ikke fjerne areal, slik at arealene fremdeles vil gi rom for sosial interaksjon, utforskning og underholdning.

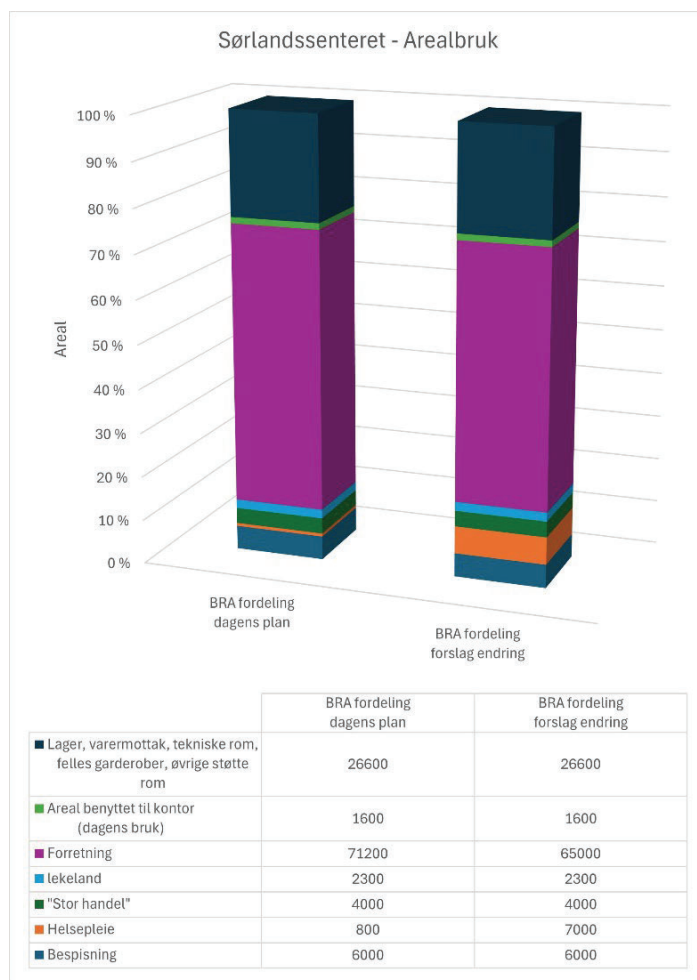
4.4 Universell utforming

Planforslaget omfatter kun endret bruk av eksisterende bygg, hvorav de første er oppført på slutten av 1980-tallet.

Dagens bygningsmasse har vært benyttet til handel (og kjøpesenter) siden etablering, slik at bygningsmessige forhold har løpende blitt oppdatert i henhold til endringer i krav til universell utforming. Endringene har i hovedsak vært utført i forbindelse med nødvendige ombygninger/tilpasninger til nye leietakere, samt delvis i forbindelse med øvrige vedlikehold/oppgraderingsarbeider.

Dette kan illustreres ved at byggene i dag har:

- Trinnfri adkomst til forretningsareal
- Heis
- Nødvendig utstrekning av HCWC
- Brannalarmanlegg med talevarsling og strobelys
- Kontrastfarger benyttes
- Taktill merking innføres ved overganger når oppgradering av areal gjennomføres.



Figur 7: Illustrasjon konsekvens av endret arealbruk på Sørlandssenteret

På tilsvarende måte vil fremtidige endringer av areal som skal tilpasses nye virksomheter måtte utføres i tråd med gjeldende krav til universell utforming, samt eventuelle nye fremtidige krav.

4.5 Næringsinteresser

Det har ikke kommet inn noen merknader eller kommentarer fra øvrige næringsvirksomheter i forbindelse med varslet oppstart av planendringen.

Formålet med planendringen er å skape en fleksibilitet slik at Sørlandssenteret er i stand til å imøtekomme de kontinuerlige endringene i markedet. Utviklingstrekkene viser jevnlig at konsumet endres fra varer til tjenester, dvs. at tjenestehandelen vokser mer enn varehandelen.

I forslag til planendring legges det til grunn at det over tid vil være mulig å øke arealet til tjenesteyting med 6.200 m², hvilket vil medføre at areal som kan benyttes til øvrige formål innenfor kjøpesenteret vil bli tilsvarende redusert. Denne fleksibiliteten vil ikke medføre noen direkte reduksjon av antall arbeidsplasser, men vil bidra til at man vil ha behov for arbeidstakere med annen faglig bakgrunn. Etablering av tjenesteytende virksomhet(er) vil da være avhengig av etterspørsel og ledige lokaler.

Dette grepet er i tråd med «Regional plan for bolig, areal og transport i Kristiansandsregionen» hvor det er angitt under plantema 1. Verdifulle arealer, målbilde mot 2050;

I kristiansandsregionen prioriterer kommunene å gjenbruke og fortette allerede utbygde arealer framfor å bygge ned mer natur¹

For å imøtekomme denne målsetningen er det viktig å tilrettelegge slik at man kan benytte arealer som ellers kunne blitt stående ledige. En følge av dette blir også at det er mulig å opprettholde dagens arbeidsplasser, selv når eksisterende virksomheter legger ned.

Konsekvens av endring fra handel til tjenesteyting

Det er i planinitiativet angitt at forslagsstiller skal utarbeide en vurdering av hvordan endring fra handel til tjenesteyting vil påvirke andre lokalsentra og Kvadraturen. I referatet fra oppstartsmøte er det inntatt følgende presisering:

Det må utredes hvilke konsekvenser endringen får for kommunens sentrumsstruktur. Det vises da til både kvadraturen og omkringliggende sentra. De ulike sentrumsområdene er vist i fig. 6 i kommuneplanens samfunnsdel. Plan og bygg tenker at det i hovedsak er sentrumsområder øst for kvadraturen som påvirkes.

Civitas var i 2015 engasjert av kommunen til å gjøre vurderinger knyttet til handelsstruktur og tjenesteyting i forbindelse med daværende endring av planbestemmelsene i reguleringsplan Sørlandssenteret og Bergsenteret. For å få best mulig sammenligningsgrunnlag har forslagsstiller derfor engasjert Civitas til å gjennomføre en analyse for å se på hvilke konsekvenser planforslaget kan gi for Kvadraturen og omkringliggende sentra i 2024.

Konklusjonen fra deres rapport *Konsekvenser av endringer fra handel til økt tjenesteyting på Sørlandssenteret* er da som følger:

I lys av det helhetlige bildet registreringene i rapporten gir, vurderes økt andel tjenesteyting på Sørlandssenteret å gi følgende konsekvenser for Kvadraturen, Randesund bydelssenter og Hånes lokalsenter:

- *Det angitte arealet er en ramme som vil fylles over flere år, kanskje tiår. Det vil derfor være en utvikling parallelt med at hele byen er i vekst, og derfor ikke få umiddelbare konsekvenser for Kvadraturen, bydelssentre og lokalsentre.*

¹ Regional plan for bolig, areal og transport i kristiansandregionen side 12

- *Tilbydere av helsepleie ønsker i utgangspunktet å etablere seg nær der folk bor eller arbeider, helst en kombinasjon. Kvadraturen og bydelssentrene vil derfor alltid ha høyest prioritet.*
- *Sørlandsparken har i sin helhet vokst betydelig siden 2014. Det samme har antall ansatte. Veksten gir økt behov for kortreiste helsetjenester for ansatte i parken, som er bra både for lokalmiljø og klima. Dette kan i en viss grad også inkludere Dyreparken. Det vil være tids- og kostnads-besparende og i begrenset grad få konsekvenser for Kvadraturen eller bydelssentre og lokalsentre.*
- *Besøkende på Sørlandssenteret og -parken vil tidvis kunne kombinere handel med helsepleie. Det kan i noe grad gå ut over Kvadraturen, bydelssentre og lokalsentre. På den annen side gir flere formål for enhver reise, og en konsentrasjon av tilbud, et redusert transportarbeid.*
- *Bomringen vil sette en høyere terskel for bilreiser til Sørlandssenteret, men samtidig fremme flere gjøremål på ett og samme sted. I sum vurderes dette i begrenset grad å ha konsekvenser for Kvadraturen, bydelssentre og lokalsentre.*
- *Tjenestene vil være lett tilgjengelig for ansatte på Sørlandssenteret og Sørlandsparken, samtidig som et godt etablert busstilbud til og fra senteret også vil gjøre tjenestene tilgjengelig for kunder/besøkende. Det er bra av miljøhensyn, men kan i en viss grad få konsekvenser for Kvadraturen, bydelssentre og lokalsentre.*
- *Det vurderes som mindre sannsynlig at en kjøper av kun en spesifikk helsetjeneste reiser til Sørlandssenteret med dette alene som formål, hvis det da ikke er et tilbud som kun finnes der. En tilsvarende tjeneste i Kvadraturen eller ved et bydels- eller lokalsenter vil være et naturlig førstevalg, forutsatt ønsket kvalitet.*
- *Sørlandssentret kan være en buffer for spesielt arealkrevende helsepleie og -tjenester, i den grad bydelssentre og lokalsentre ikke er i stand til å tilby egnede arealer. Det er viktig for det helhetlige helsetilbudet i kommunen.*

For utfyllende informasjon vises til vedlagte rapport.

Basert på vurderingene til Civitas så mener vi i Magna Prosjekt Sør at planforslaget ikke har noen målbar negativ konsekvens for næringslivet eller sentrumsstruktur (Kvadraturen, bydelssentre og lokalsentre).

4.6 Naturmangfold

Planforslaget omfatter kun mulighet for alternativ bruk innenfor eksisterende bygningsmasse.

Med bakgrunn i at dagens bygningsmasse skal forbli uendret vil dette kunne medføre at eksisterende innvendige arealer vil måtte bygges om for å tilpasses de ulike leietakerne etter arealbehov. Slike arealtilpasninger vil foregå på lik linje med dagens praksis når det byttes mellom leietakere.

Vurderinger i forhold til naturmangfold er derfor ikke utført.

4.7 Klima- og miljøkonsekvenser

Planendringen legger kun til grunn at eksisterende arealer kan benyttes til nye funksjoner.

Dette betyr da at endringen ikke vil medføre en økt arealbruk, men tvert imot sikre at eksisterende arealer kan omdisponeres. Ved ombygging vil det være mulig å sikre størst mulig ombruk av materialer og derigjennom redusere transportbehov av materialer inn og ut av planområdet. Overordnet mål ved ombygging er derfor å finne løsninger som gir minst mulig negative konsekvenser.

Ut over dette vil det være forholdet til hvordan tiltaket vil påvirke trafikk til/ fra området som er av betydning.

Trafikale konsekvenser av endring fra handel til tjenesteyting

Det er i planinitiativet angitt at man skal utarbeide en vurdering av hvordan endring fra handel til tjenesteyting vil påvirke trafikken til Sørlandssenteret. I referatet fra oppstartsmøte er det presisert som følger:

Trafikale konsekvenser av økt tjenesteyting.

Vianova var i 2015 engasjert av kommunen til å gjøre vurderinger knyttet til trafikk i forbindelse med daværende endring av planbestemmelsene i reguleringsplan Sørlandssenteret og Bergsenteret. For å få best mulig sammenligningsgrunnlag har forslagsstiller derfor engasjert Vianova til å gjennomføre en analyse for å se på hvilke trafikale konsekvenser planforslaget kan gi ved endring av økt andel tjenesteyting på bekostning av handel i 2024.

Konklusjonen fra deres rapport *Transportanalyse for økt tjenesteyting på Sørlandssenteret* er da som følger:

Formålet med transportanalysen er å vurdere om omdisponering av handel til tjenesteyting på Sørlandssenteret vil medføre mer eller mindre biltrafikk. Endring i biltrafikk vurderes ved bruk av turproduksjonsfaktorer til ulike formål. Det finnes svært få studier som viser turproduksjon til tjenesteyting. Det tas utgangspunkt i normtall der disse finnes, og det gjøres faglige vurderinger for hvordan dagens stedlige forhold og turproduksjon, samt fremtidig økt stedsaktivitet påvirker turproduksjonen. Videre gjøres vurderinger for hvor stor andel av turene som er bilreiser, og hvor stor andel av bilreisene som er eksterne reiser.

Det vurderes at en stor andel av reisene til helserelatert tjenesteyting vil utføres av ansatte på Sørlandssenteret og i Sørlandsparken i forbindelse med arbeid. Dette gjelder spesielt for behandlingsklinikker. Flere reiser til ny tjenesteyting vil også utføres av besøkende som samtidig gjør flere ærend på Sørlandssenteret.

Det er estimert at omdisponering av 6 200 m² handelsvirksomheter til tjenesteyting vil medføre en marginal reduksjon i antall bilturer over tellepunktene på adkomstveiene til Sørlandsparken.

Dette illustreres i Figur 8 hvor tabell 3 fra rapporten viser hvordan trafikkmengden endres ved ulike scenario

Tabell 3: Netto biltrafikk på adkomstveiene til Sørlandsparken. Illustrert med ulike eksempler på helserelatert tjenesteyting i stedet for 6 200 m² handel på Sørlandssenteret.

Formål	Alt. 1		Alt. 2		Alt. 3	
	BRA	Bilturer (eksterne)	BRA	Bilturer (eksterne)	BRA	Bilturer (eksterne)
Treningssenter	2 700	270	2 000	200	1 500	150
Behandlingsklinikker	3 500	700	4 000	800	4 300	860
Frisør, o.l.	800	160	1 000	200	1 200	240
Handel	-7 000	-1 400	-7 000	-1 400	-7 000	-1 400
SUM	0	-270	0	-200	0	-150

Tabell 3 oppsummerer at omdisponering av handel til tjenesteyting på Sørlandssenteret vil medføre en marginal reduksjon i biltrafikk fra i dag. Ved omdisponering av 6 200 m² handel til tjenesteyting, vil trafikkmengden over tellepunktene på de tre adkomstveiene til Sørlandsparken reduseres med ca. rundt 200 bilturer pr. døgn.

Figur 8: viser Tabell 3 fra Vianova sin rapport «Transportanalyse for økt tjenesteyting på Sørlandssenteret»

For utfyllende informasjon vises til vedlagte rapport.

Basert på vurderingene til Vianova så mener vi i Magna Prosjekt Sør at planforslaget ikke har negative klima- og miljøkonsekvenser.

4.8 Energiforbruk

Sørlandssenteret er sertifisert etter BREEAM In Use – Very Good. Dette krever at det settes søkelys på faktisk energiforbruk og ikke bare beregnet forbruk. Dette innebærer også at tiltak som iverksettes knyttet til energieffektivisering samt reduksjon av forbruk må dokumenteres.

For å oppnå nivået "Very Good" må bygget score godt på energieffektivitet og energiforbruk. Dette innebærer typisk:

- Dokumentasjon av faktisk energiforbruk de siste 12 månedene
- Tiltak for å redusere energiforbruket
- God energieffektivitet i bygningskropp og tekniske systemer
- Bruk av fornybare energikilder der det er mulig

BREEAM In Use- sertifiseringen vil sørge for en kontinuerlig forbedring.

Bygget er også energimerket og har fått en lysegrønn B.

4.9 Folkehelse

I planforslaget så er det også lagt opp til at treningssenter kan etableres som en del av helsebasert tjenesteyting. Planendringen vil gjennom dette bidra til økt fysisk aktivitet ved at ansatte får mulighet til å trene før/ etter jobb. Treningssenteret vil også fremme sosial interaksjon og fellesskap. Øvrige tjenesteytende aktører vil bidra til en bedre logistikk for sysselsatte på senteret og derigjennom en positiv helseeffekt.

Det er i dag god luftkvalitet i området og denne situasjonen vil forbli uendret ved gjennomføring av planforslaget. Tjenesteytende som lege, tannlege, kiropraktor, hudpleie, fotpleie og frisør, skaper mindre støy enn handelsvirksomheter. Ettersom et treningssenter vil være mer lukket og lydisolert, er konklusjonen at støynivået fra tjenesteytende virksomhet blir noe lavere i forhold til ordinær detaljhandel.

Samlet sett vil denne planen gi en positiv helseeffekt, da behovet for å reise ut av Sørlandsparken for å få gjennomført helsetjenester for ansatte, vil bli betydelig redusert.

5 Gjennomføring av plan og økonomiske konsekvenser for kommunen

Da endringen ikke innebærer tiltak utenfor eksisterende bygg har forslagsstiller vurdert planforslaget dithen at planendringen ikke utløser behov for nye rekkefølgekrav, hvilket er i tråd med den avklaringen som ble gjort med kommunen på oppstartsmøte.

6 Planprosess og medvirkning

6.1 Oppstartsmøte

I oppstartsmøte med kommunen 24.05.24 ble det avklart at følgende to forhold trengte ytterligere utredning:

- Konsekvenser endringen får for kommunens senterstruktur
- Trafikale konsekvenser av økt tjenesteyting

Temaene er behandlet i hhv. rapport fra Civitas datert 20.10.24 og Vianova datert 03.10.24.

Det ble videre presisert at det var nødvendig med en mindre revisjon av planinitiativet før det ble varslet oppstart av planarbeidet. Planinitiativet ble korrigert i dialog med kommunens saksbehandler før det ble varslet oppstart av planendring.

6.2 Varsel om oppstart av planarbeid

Varsel om oppstart av planarbeid ble sendt ut 12.06.2024. Frist for tilbakemelding var satt til 17.07.2024. Lillesand kommune fikk etter anmodning utsatt frist til 09.09.2024 slik at bystyret kunne behandle saken i deres møte 04.09.24

Følgende tilbakemeldinger er mottatt:

Offentlige høringsinstanser

Statsforvalteren i Agder

har i brev av 30.06.2024 kommet med følgende innspill / merknader til planforslaget

- Omfang av tjenesteyting virker svært høy.
Med et slikt omfang må det vurderes om dette vil føre til utfordringer for utviklingen av utvalgte lokalsentra. Omfanget av tjenesteyting må vurderes opp mot overnevnte.
Påvirkning på nullvekstmålet må vurderes, og omfanget av tjenesteyting må tilpasses slik at måloppnåelse ikke vanskeligiggjøres.

Kommentar:

- Innspillet er tatt til etterretning og ved en ny gjennomgang er det kommet fram til at en økning av arealet på 6 200 m² til et samlet areal på 7 000 m² gir tilstrekkelig fleksibilitet i forhold til de utviklingstrekk som foregår i samfunnet.
- Rapport utarbeidet av Vianova viser at en endring fra handel til tjenesteyting ikke påvirker trafikken til/ fra området i nevneverdig grad. Det er derimot sannsynliggjort at trafikken totalt sett vil bli noe redusert som følge av at ansatte i parken kan benytte korteste tjenester.
- På tilsvarende måte underbygger rapporten til Civitas at endringen ikke vil påvirke utvalgte lokalsentra i negativ betydning, ettersom samlet behov for tjenestekjøp øker, bl.a. som følge av at befolkningen blir eldre.

Vi mener derfor at statsforvalters merknader er ivaretatt i planforslaget.

Agder fylkeskommune

har i brev av 24.06.2024 kommet med følgende innspill / merknader til planforslaget

- Regionplan for senterstruktur og handel
Hovedformålet er å styrke by-, kommune-, bydels- og lokalsentrene i Agder.
Etablering av større områder til tjenesteyting utenfor kommunens vedtatte senterstruktur vil bidra til å svekke deres funksjon. Planen forventes vedtatt ca. oktober 2024.
- Økning fra 800 m² til 10 000m² vurderes som vesentlig
Konsekvensen for kommunens sentrumsstruktur må vurderes grundig.

Kommentar:

- I planen er Kvadraturen definert som regionsenter, Randesund er bydelssenter og Hånes lokalsenter. Sørlandsparken er definert som et regionalt handelsområde, på like linje med Stoa i Arendal og Rom i Lyngdal. Det står videre at *høy arealutnyttelse skal legges til grunn ved nyetablering av detaljhandel og besøksintensiv tjenestevirksomhet. Det gjelder også i handelsområder.*
- Regional plan for senterstruktur og handel i Agder er retningsgivende i kommunens arealplanlegging, men de gir ikke regionale og statlige etater grunnlag for å fremme innsigelser. Planen og handlingsprogrammets formål har ved rullering av kommuneplanens arealdel blitt implementert og ivaretatt gjennom parallell prosess, med god dialog mellom fylket og kommunen. For å nå FN's bærekraftsmål er det gjennom regional plan et ønske om å oppnå en høyere arealutnyttelse i tråd med de retningslinjer som er satt for arealeffektivitet i regionen. Ved nye etableringer av detaljhandel og tjenestevirksomhet er også Sørlandssenteret som regionalt handelsområde en sentral aktør innenfor planens retningslinjer for arealeffektivitet.
- Vi mener at rapporten fra Civitas underbygger at endringen ikke vil påvirke utvalgte lokalsentra i negativ betydning, ettersom samlet behov for tjenestekjøp øker, bl.a. som følge av at befolkningen blir eldre.
- Samlet areal til tjenesteyting reduseres til 7 000 m², se utfyllende kommentar under Statsforvalter.

Vi mener derfor at innspill fra Agder Fylkeskommune er ivaretatt i planforslaget.

Lillesand kommune

har i e-post datert 09.09.2024 informert om at Bystyret har vedtatt at de ikke kommer med høringsinnspill til oppstarts varsel.

Direkte berørte parter og naboer

Barstølveien 60A AS

har i forbindelse med svar på nabovarsel den 21.06.2024 kommet med følgende innspill / merknader til planforslaget:

- Tiltaket aksepteres under forutsetning om at Barstølveien 60A AS får samme endring i sin reguleringsplan. Dvs. at bygningen kan ha areal til tjenesteyting oppad begrenset til 2.000 m² i andre etasje.

Ovennevnte innspill ble frafalt av Barstølveien 60A AS v/ Espen Pay i e-post av 28.06.2024 etter en redegjørelse fra Kristiansand kommune v/ Anne Marit Tønnesland.

Endring av planinitiativ etter høringsperioden

Basert på mottatte tilbakemeldinger på foreslått arealstørrelse til helsebasert tjenesteyting i utsendt oppstartsvarsel, har Sørlandssenteret Eiendom AS foretatt en ny analyse av behovet for fleksibilitet mellom areal for tjenesteytende virksomhet og handel. Utfra dagens kunnskap vil forslagsstiller i reguleringsendringen fremme en endring i bestemmelsen som tillater areal til tjenesteyting oppad begrenset til 7 000 m².

Begrunnelse for foreslått areal er da omtalt i kap 1.

6.3 Medvirkning

Det har ikke vært gjennomført noen særskilte medvirkningsprosesser, da det i oppstartsmøte med planavdelingen i kommunen ble vurdert at planinitiativet ikke medførte behov for medvirkningsaktiviteter utover ordinær varsling i planprosessen.

Naboer og berørte parter mottok eget varslingsbrev, samt at oppstart ble varslet i avis og på Kristiansand kommune sin hjemmeside etter vanlig praksis. Næringsforeninger og interesseorganisasjoner er slik sett vurdert til å være godt ivaretatt ved varsling.

7 Forslagsstillers vurdering av planforslaget

Magna Prosjekt Sør mener at planforslaget, slik det nå foreligger er i tråd med meklingsresultatet knyttet til behandlingen av kommunens arealplan. Vi mener videre at endringen ikke er i strid med intensjonene i de overordnede planene som gjelder for området.

Innhentet dokumentasjon viser at det kan konkluderes med at foreslått planendring som ivaretar ønske om økt fleksibilitet i bruk av Sørlandssenterets areal til mer helsebasert tjenesteyting;

- ikke vil medføre økt trafikk inn og ut av Sørlandsparken
- ikke vil utarme nærliggende sentra eller kvadraturen

Forslagsstiller anser derfor at planforslaget kan vedtas slik det nå foreligger

8 Vedlegg

1. Planbestemmelser, datert, revidert
 - Planbestemmelser som word dokument med sporing
2. Vianova rapport, Transportanalyse for økt tjenesteyting på Sørlandssenteret, datert 03.10.2024
3. Civitas rapport, Konsekvenser av endring fra handel til økt tjenesteyting på Sørlandssenteret, datert 20.10.2024
4. Oppstarts varsel (følgebrev med vedlegg)
 - Nabovarsling via Altinn (naboer)
 - E-post til aktuelle sektormyndigheter
 - Brev til aktører uten e-post
 - Annonse
5. Innkomne merknader
 - Statsforvalter
 - Agder fylkeskommune
 - Lillesand kommune
 - Nabo, B60A AS
6. Andre vedlegg
 - Arealoversikt (figur 7) i A4 format