



Dato 12. mai 2025  
Saksnr.: PLAN-24/00590-48  
Saksbehandler Anne Marit Tønnesland  
Godkjent av Venke Moe

Tone Iglebæk

## Saksgang

## Møtedato

### **1085 E6 - Sørlandssenteret og Bergsenteret - endring av reguleringsplan - sluttbehandling**

Forslag til vedtak

1. Bystyret vedtar endring av reguleringsplanen for Sørlandssenteret og Bergsenteret med bestemmelser sist revidert 02.05.2025 med følgende endring:

§4.1 endres slik at areal til tjenesteyting reduseres til maksimum 3500m<sup>2</sup>  
BRA

#### **Sammendrag**

Hensikten med endringsforslaget er å tilrettelegge for endret arealbruk innenfor eksisterende bygningsmasse. Areal til tjenesteyting søkes endret i fra maksimal BRA=800 m<sup>2</sup> til maksimalt BRA=7000m<sup>2</sup>.



Figur 1 - flyfoto med planavgrensningen vist med rød skravur

Sørlandsparken ble etablert som et industriområde i 1977. Industriområdet har siden den gang gjennomgått store endringer. Den vesentligste endringen var da forretninger og handel ble innført med Sørlandssenterets etablering i 1987. I den senere tid har det blitt økt trykk på etablering av tjenesteyting som omhandler bl.a. service, servering og kulturvirksomheter.

Gjeldende reguleringsplan, § 4 pkt. 4.1, åpner opp for:

"Kjøpesenter omfatter kun forretninger, bespising med BRA=6000m<sup>2</sup>, helsepleie (lege, tannlege, kiropraktor, hudpleie, fotpleie, frisør) med BRA= 800m<sup>2</sup> og lekeland for barn med BRA= 2300m<sup>2</sup>".

I arbeidet med kommuneplanen, vedtatt 28.02.2024, ble det i meklingen gitt aksept for at det i planbeskrivelsen skulle inntas følgende formulering:

*"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".*

Med bakgrunn i dette ble det igangsatt et planarbeid for å tilrettelegge for en økning i areal til tjenesteyting fra BRA=800m<sup>2</sup> til BRA=7000m<sup>2</sup> hvorav 6200m<sup>2</sup> BRA er nytt areal til tjenesteyting. Eksisterende areal til lekeland er holdt utenfor regnskapet da det i bestemmelsene ikke er medtatt under tjenesteyting, men beskrevet som eget arealformål.

Arealpolitikken til Kristiansand vektlegger sterk satsing på senterområdene, særlig bydelssentrene, med boliger, møteplasser, tjenestetilbud, næring og handel. Økt befolkning i og rundt senterområdene er også avgjørende for utvikling av næring, handel og tjenester i sentrumsområdene. Bydelssentrene skal utvikles med tilbud innen detaljhandel, tjenester innen helse, skole, idrett, fritid og kultur og de nyttige og ukentlige behovene. Det er også ønskelig med etablering av flere arbeidsplasser knyttet til næring og kontor. Det overordnede prinsippet er at kontor og andre virksomheter som har behov for mange ansatte primært skal legges til Kvadraturen og bydelssentrene.

Byutviklingsdirektøren ønsker å legge vekt på spørsmålet om økt areal til tjenesteyting som endringsforslaget innebærer vil være et tilbud som betjener de ansatte i parken og/eller nærområdet, eller om endringen er av en slik art at det trekker kunder fra andre sentra (og derved svekker dem). Det er i kommuneplanen lagt stor vekt på å ikke svekke

Kvadraturen og den øvrige senterstrukturen som er definert i kommuneplanen. En helt sentral problemstilling i saken er størrelsen på arealet man skal regulere til tjenesteyting på Sørlandssenteret og Bergsenteret. Byutviklingsdirektøren er i likhet med fylkeskommunedirektøren bekymret for utarming av bydelssentrene og anbefaler bystyret å vedta en reduksjon av omsøkte endringen av reguleringsplanen for Sørlandssenteret og Bergsenteret ved at reguleringsbestemmelsens §4.1 endres slik at areal til tjenesteyting reduseres til maksimum 3500m<sup>2</sup> BRA (eksl. Lekeland), i tråd med den administrative anbefalingen i fylkeskommunen.

Ragnar Evensen  
Byutviklingsdirektør  
Sign.

Venke Moe  
Plan- og bygningssjef  
Sign.

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur*

#### **Vedlegg:**

1. Forslag til reguleringsbestemmelser datert 23.10.2024
2. Reguleringsbestemmelser sist revidert 02.05.2025
3. Planbeskrivelse datert 23.10.2024
4. Arealoversikt
5. Konsekvenser mht. øvrige sentra - Civitas
6. Sørlandssenteret - konsekvensanalyse for økt tjenesteyting\_Oppfølgingsnotat 210125
7. Trafikkanalyse - Vianova
8. Vedlegg til trafikkanalyse
9. Høringsinnspill
10. Søkers tilsvare til høringsinnspill
11. Saksfremlegg offentlig ettersyn
12. Saksprotokoll areal og miljøutvalget 06.02.2025

#### **BAKGRUNN FOR SAKEN**

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

Hensikten med endringsforslaget har vært å tilrettelegge for endret arealbruk innenfor eksisterende bygningsmasse. Areal til tjenesteyting ønskes endret fra maksimal BRA=800 m<sup>2</sup> til maksimalt BRA=7000m<sup>2</sup>.

#### **Dagens situasjon**

Sørlandssenteret er i dag et av Norges og Nordens største kjøpesenter med et totalt areal (BRA) på 112 500m<sup>2</sup>, hvorav 83 400m<sup>2</sup> er butikkarealer. Det ligger strategisk plassert midt i Sørlandsparken, 12 km øst for Kristiansand, ved E18 og Dyreparken. Senteret har til sammen 160 forretninger innen ulike bransjer og ca. 5 380 000 besøkende i året. På Sørlandssenteret er det ca. 20 virksomheter innenfor service og tjenesteyting hvor service og tjenesteytende utgjør 3 % og servering 8 %. Ut ifra butikkmixen utgjør helse og velvære 12,9 % og underholdning 1,2 %. Service og tjenesteyting er raskest økende. Det er 11 leietakere innenfor helse og velvære (frisør, hud- og fotpleie og optiker). Kilde: Civitas, rapport datert 20.10.2024.

#### **Planens innhold**

Endringen omhandler en økning i areal til tjenesteyting fra BRA=800m<sup>2</sup> til BRA=7000m<sup>2</sup>.

#### **PLANPROSESSEN**

## **Gjeldende planer**

Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet, fastsatt ved kgl.res. av 20.12.2024  
Retningslinjene erstatter de statlige planretningslinjene for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, fastsatt ved kgl.res. av 26.09.2014. Aktuelle retningslinjer settes opp punktvis:

1. Retningslinjene inkluderer planlegging av utbyggingsområder til bebyggelse og anlegg som boliger, fritidsboliger, sentrumsbebyggelse, kjøpesenter, forretninger, bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting, fritids- og turistformål, næring, idrettsanlegg, andre typer anlegg og samferdselsanlegg.
2. Utbyggingsmønster og transportsystem må samordnes for å oppnå løsninger som er arealeffektive, begrenser transportbehovet og legger til rette for kollektivtransport, sykkel og gange og fortetting rundt knutepunkter.
3. I byer og tettsteder skal boliger, næringsvirksomhet, arbeidsplasser, handel- og tjenestetilbud lokaliseres slik at de bidrar til å styrke stedenes kvalitet, sikre friområder, skaper møteplasser og bygger opp under sentrumsfunksjonene og legger til rette for redusert transportbehov.
4. Fortetting og transformasjon av bolig- og næringsområder skal vurderes og bør utnyttes før nye utbyggingsområder settes av og tas i bruk.
5. Prinsippet om rett virksomhet på rett sted med hensyn til besøkstall, antall arbeidsplasser og transportgenerering skal legges til grunn for planleggingen.

Det er svært god kollektivdekning ut til senteret. Det er likevel slik at selv om det er etablert gang- og sykkelvei ut mot Sørlandssenteret, og fortau langs hovedveiene i området, så er Sørlandssenteret bilbasert.

Plan og bygg er av den oppfatning at endringsforslaget utfordrer pkt. 3 hvor det står at planlegging skal bygge opp under sentrumsfunksjonene. Endringsforslaget vil etter plan og bygg sin oppfatning kunne vanskeliggjøre utviklingen av Randesund bydelssenter og Hånes lokalsenter. Dette vil i så tilfelle være i strid med statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet (SRP for AM), og nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging

## Regionplan Agder 2030 med regional planstrategi, vedtatt av fylkestinget 22.oktober 2024

Formålet med Regionplan Agder 2030 er å utvikle Agder til en miljømessig, sosialt og økonomisk bærekraftig region i 2030 – et attraktivt lavutslippssamfunn med gode levekår.

Regionplan Agder 2030 har fem satsingsområder:

- Attraktivt og miljøvennlig Agder
- Bærekraftig verdiskaping
- Utdanning, kompetanse og deltagelse
- Mobilitet
- Kultur

## Regional plan for bolig, areal og transport i kristiansandsregionen (2023-2050), vedtatt av fylkestinget i juni 2023

1. Hvordan sikre en langsiktig, samordnet bolig-, areal- og transportpolitikk som bidrar til at kristiansandsregionen når bærekrafts målene?

2. Hvordan nå nullvekstmålet for innfartstrafikken for personbiltransport til Kristiansand sentrum?
3. Hvordan integrere Lindesnes kommune i bolig-, areal- og transportplansamarbeidet i regionen?

Den regionale planen er delt opp i 5 plantema, hvor plantema 2 - attraktive byer, steder og boliger - gjør seg gjeldende i denne saken. Det er under pkt. 2.5 sagt at minst 80% av veksten i nye boliger kommer innenfor prioriterte områder, herunder by- og kommunesentre, lokalsentre/ bydelssentre, og at 20% kommer i bygdesentre/mindre bydelssentre. Denne saken omhandler ikke ny boligbebyggelse, men tilrettelegging for økt tjenesteyting utenfor bydels- og lokale sentre. Økt tjenesteyting på Sørlandssenteret og Bergsenteret er etter plan og bygg sin vurdering i strid med overordnede føringer som vektlegger viktigheten av å beholde kommunens senterstruktur.

#### Regionalplan for senterstruktur og handel i Agder 2024-2027 – vedtatt av fylkestinget 22. oktober 2024.

Selv om planen formelt er vedtatt av fylkestinget er den ikke vedtatt med endelig virkning. Dette skyldes at både Statsforvalteren i Agder og Statens vegvesen har vesentlige innvendinger mot planen. Statens vegvesen viser til plan og bygningsloven § 8.4. og varsler med dette at deres nasjonale interesser ikke er tilstrekkelig ivaretatt i regional plan for senterstruktur – og handel av 22.10.2024. De har vesentlige innvendinger til planen og vil løfte saken videre til Vegdirektoratet med anbefaling om å bringe den inn til KDD.

Statsforvalteren i Agder varslet i sin høringsuttalelse at de vil vurdere å kreve at planen bringes inn for Kommunal- og distrikts departementet, hvis Statsforvalteren mener at innspillene deres ikke i tilstrekkelig grad er ivaretatt i den endelige planen. Fylkeskommunen venter nå på Statsforvalterens vurdering etter vedtaket av planen, og er i dialog med Statsforvalteren om prosessen videre.

Regionalplanen 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.

Plan og bygg mener endringsforslaget bygger opp under målsetningene i regional plan på følgende punkt:

- God utnyttelse av allerede bebygde handelsområder, framfor etablere nye er viktig for å få en bærekraftig arealbruk.
- 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.

- Foreslått endring av plan vil sikre en fleksibilitet som underbygger ønsket om en god utnyttelse av eksisterende bygg i handelparken, samtidig som det bidrar til redusert trafikk ved at ansatte i område kan benytte kortreiste tjenester.

Etter plan og bygg sin vurdering strider planforslaget mot deler av regionalplanen på følgende punkt:

- å styrke de eksisterende by-, kommune-, bydels-, og lokalsentre i Agder som arenaer for handel og tjenesteyting, og som sosiale og inkluderende møteplasser
- at handel og viktige tjenester er lokalisert slik at de er tilgjengelige for alle. God tilgjengelighet betyr etablering av tjeneste i nær tilknytning til boligområdene, altså i bydelssentrene. Sørlandssenteret er et handelssenter, plassert utenfor sentrum, og er ikke et nært bydelssenter.

#### Kommuneplan for Kristiansand, vedtatt 28.02.2024

Arbeidsplass- og besøksintensive virksomheter skal som hovedregel lokaliseres i Kvadraturen og bydelssentrene. Skoler og helserelatert tjenesteyting med lokalt kundegrunnlag (lege, tannlege, o.l.) skal som hovedregel lokaliseres til senterområdene. Private skoler og omsorgssentre skal lokaliseres til senterområdene eller nær godt gang- og sykkelnett og høyfrekvent busstilbud.

I planbeskrivelsen er det tatt inn 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".*

Endringsforslaget er med dette både i strid og i tråd med kommuneplanen. Økt tjenesteyting ble spilt inn til- og vedtatt i kommuneplanen, og deretter endelig avklart gjennom mekling. Tjenesteyting er derved i tråd med kommuneplanvedtaket.

#### Reguleringsplan for Sørlandssenteret og Bergsenteret vedtatt av kommunestyret 16.04.2008

Aktuell bestemmelse:

Kjøpesenter omfatter kun forretninger, bespising med BRA=6000m<sup>2</sup>, helsepleie (lege, tannlege, kiropraktor, hudpleie, fotpleie, frisør) med BRA= 800m<sup>2</sup> og lekeland for barn med BRA= 2300m<sup>2</sup>.

#### **Tidligere saksgang**

Under arbeid med kommuneplanen mottok kommunen et innspill i fra Sørlandssenteret eiendom AS, med ønske om at arealformålet endres til "Kjøpesenter med mulighet for tjenesteytende virksomhet som treningsstudio, treningssenter, helsetjenester, servering og aktivitetstilbud". Forslaget ble innarbeidet i forslag til ny kommuneplan.

Statsforvalteren hadde innsigelse til forslaget, men under meklingen ble innsigelsen trukket 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".*

#### **Offentlig ettersyn**

Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 15.02.2025 – 29.03.2025. Det kom inn 5 merknader. Under følger sammendrag av hver enkelt uttalelse og Plan og byggs vurdering. Søkers kommentar til innspillene ligger vedlagt i vedlegg 9.

#### Statsforvalteren i Agder v/ Miljøvernavdelingen, 24.02.2025

Å legge til rette for bedre og økt tilbud for brukerne av Sørlandssenteret vil på sikt kunne medføre økt bruk av området. Dette vil kunne svekke bruken og attraktiviteten av sentrum/lokalsentra og bidra til økt biltrafikk til og fra Sørlandssenteret. Det vil i så tilfelle være i strid med Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet (SRP for AM), Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging – hvilket ansees uheldig.

Foreslått endring ansees å være i tråd med resultatet av meklingen i forbindelse med innsigelser knyttet til forslag om økt tjenesteyting i sørlandsparken ved siste rullering av kommuneplanens arealdel. Vi har ingen ytterligere merknader.

Plan og byggs kommentar

- Tas til orientering. Første punkt i innspillet er vurdert i saksutredningen.

#### Lillesand kommune, 17.02.2025

Bystyret i Lillesand, vedtok den 04.09.2024 at de ikke skulle sende høringsinnspill til saken

Plan og byggs kommentar

- Tas til etterretning.

#### Agder fylkeskommune, 23.04.2025

Fylkeskommunedirektøren la saken frem for Fylkesutvalget med forslag om å tillate 3500 m<sup>2</sup> til tjenesteyting, altså halvparten av arealet det søkes om. Fylkesutvalget vedtok følgende:

1. Fylkesutvalget er positiv til at tomme butikklokaler transformeres, fremfor å ta nye arealer i bruk.
2. Fylkesutvalget anbefaler at foreslått areal til tjenesteyting i Sørlandssenteret – Bergsenteret settes til 7000m<sup>2</sup>.

Plan og byggs kommentar

- Tas til orientering.

#### Statens Vegvesen, 28.03.2025

Ny kommuneplans arealdel åpner opp for mer tjenesteyting i Sørlandsparken.

Endringene som ønskes i gjeldende reguleringsplan for Sørlandsparken og Bergsenteret er derfor i henhold til overordnet plan.

Det er utarbeidet trafikkanalyser som sier noe om hvordan endringen til mer tjenesteyting påvirker trafikken til og fra Sørlandssenteret. Analysen konkludere med marginale endringer. Øvrige konsekvenser av endringene fra handel til økt tjenesteyting er synliggjort i eget notat.

Ut over dette har vi ingen vesentlige merknader til foreslått reguleringsendring.

Plan og byggs kommentar

- Tas til orientering.

#### God driv AS, 26.03.2025

Barstølveien 19 (GB 63/839) eies av Kaspar Strømme AS og God Driv AS. Areal- og miljøutvalget i Kristiansand kommune innvilget en dispensasjonssøknad for Barstølveien 19 i møtet 26.09.24 (sak 163/24) der det ble gitt tillatelse til å etablere tjenesteyting/trampolinepark for inntil 2.000m<sup>2</sup>. Det ble stilt vilkår i vedtaket om at et tilsvarende areal skulle bruksendres bort fra tjenesteyting i Skibåsen 39, som er en eiendom God Driv AS eier. Videre ble det stilt som vilkår at det skulle etableres en felles atkomstvei med Sørlandssenteret. Sistnevnte var basert på en merknad fra

Sørlandssenteret Eiendom AS. Vedtaket ble påklaget, og opphevet av Statsforvalteren i brev datert 14.03.2025.

I forbindelse med den pågående reguleringsendringen for Sørlandsparken – Bergsenteret ber vi om at innholdet i Areal – og miljøutvalgets vedtak for Barstølveien 19 innarbeides i reguleringsplanen. Vi mener det er rasjonelt for både kommune og tiltakshaver at endringen innarbeides i det pågående reguleringsarbeidet fremfor at det skal fremmes en egen reguleringsendring for kun Barstølveien 19. Videre mener vi at det vil være hensiktsmessig at en felles atkomstvei for Barstølveien 19/Sørlandssenteret innarbeides i gjeldende reguleringsplan.

Ved en innarbeiding av dispensasjonsvedtaket i reguleringsarbeidet er vi innforstått med at det stilles rekkefølgekrav om bruksendring bort fra tjenesteyting på 2.000m<sup>2</sup> i Skibåsen 39 før det gis brukstillatelse til tjenesteytingen i Barstølveien 19. Vi vil også bemerke at det ved søknad om dispensasjon for Barstølveien 19 ikke ble mottatt negative uttalelser til bruksendringen verken fra naboer som eller offentlige myndigheter.

Plan og byggs kommentar

- Plansaken er kommet i stand som et meklingsresultat i arbeidet med kommuneplanens arealdel. Det ble i meklingsresultatet kun åpnet opp for tjenesteyting innenfor formål kjøpesenter, ikke for øvrige områder i sørlandsparken. Innregulering av formålet tjenesteyting i Barstølveien 19, vil være i strid med overordnede føringer.
- Omregulering av Barstølveien 19, med tanke på å endre formål til tjenesteyting, vil være en vesentlig endring som må behandles som en full endring av plan. Dersom kommunen skal ta stilling til en slik sak, må det sendes inn et nytt planinitiativ som vil bli tatt opp til behandling på vanlig måte.

### **Endringer etter offentlig ettersyn**

Da saken ble lagt ut på høring ble følgende bestemmelse under punkt 4.1 tatt ut: «Innenfor felt F2 begrenses bruksarealet til 73500 m<sup>2</sup> BRA før verksted/vaskehall på FA/P1 er revet». Bakgrunnen for at bestemmelsen ble foreslått fjernet, var at vaskehallen er revet, og at bestemmelsen av den grunn mistet sin virkning.

Plan og bygg ser at bestemmelsen er litt uheldig formulert da den knyttes til planlagt riving av vaskehallen. Bestemmelsen angir imidlertid maksimalt tillatt bruksareal for bebyggelsen innenfor felt F2, når vaskehallen er der, og styrer med dette størrelsen på bebyggelsen. Bestemmelsen må tolkes til at det kan åpnes opp for en mindre justering ved fjerning av vaskehallen, selv om det ikke er angitt et nytt bruksareal etter riving. Dette vil bli et forhold som må avklares i en evt. byggesak.

For å styre bebyggelsens størrelse innenfor felt F2, legges bestemmelsen inn igjen.

### **Ekstern medvirkning**

Plan og bygg opplyste i oppstartsmøte at det ikke måtte settes i gang medvirkningsaktiviteter, men at næringsforeninger, og interesseorganisasjoner måtte varsles ved oppstart av planarbeidet. Kristiansand Næringsselskap AS, Kvadraturen Gårdeierforening AS med flere ble varslet, og krav til medvirkning anses for å være ivarettatt.

### **Intern medvirkning**

Planforslaget ble lagt frem for samarbeidsgruppa. Det ble stilt spørsmål ved behovet for en økning på 6200m<sup>2</sup>.

Videre stilles det spørsmål ved hvor stort kundegrunnlag de enkelte virksomhetene trenger i lys av hvor mange som jobber i Sørlandsparken.

Sørlandsparken og Sørlandssenteret kan oppfattes som et bydelssenter i større grad enn Randesund. Endringen kan være med å styrke denne oppfatningen.

Kundegrunnlaget blir ikke begrenset til ansatte ved Sørlandssenteret – man vil trekke kunder fra bydelene i nærheten. Dette er ikke tilstrekkelig vurdert i planbeskrivelsen eller utredningene.

Det er ingen uenigheter i administrasjonen som påvirker den politiske behandlingen, men det er for administrasjonen fortsatt uklart hvordan og hvorfor man har landet på en økning i areal i fra 800m<sup>2</sup> til 7000m<sup>2</sup>.

### **PLAN OG BYGGS VURDERING AV PLANFORSLAGET**

Etter plan og bygg sin oppfatning svarer ikke mottatte analyser helt ut hvilke konsekvenser endringen gir. Med hensyn til trafikkanalysen, så er det vurdert konsekvensene av at 7000m<sup>2</sup> bli benyttet til tjenesteyting i stedet for handel, og at endringen vil føre til en marginal reduksjon i biltrafikken. Analysen kan være riktig i teorien dersom hele senteret hadde vært fylt med handel, og noe av dette hadde vært byttet ut med tjenesteyting. Faktum er at det i dag står tomme lokaler som skal fylles med ny virksomhet, som igjen vil gi økt trafikk. Plan- og bygg mener derfor at trafikken vil øke med foreslått endring til tjenesteyting. Vi har også tidligere påpekt at økt tilbud av tjenesteyting vil kunne skape synergieffekter, og øke Sørlandssenterets attraktivitet totalt, slik at også eksisterende handelsvirksomhet vil tiltrekke seg flere kunder og dermed generere økt trafikk.

Det er i vedlegget til trafikkanalysen i all hovedsak lagt til grunn at reiser til tjenesteytendevirksomheter vil skje sammen med handelsreiser. Etter plan og bygg sin vurdering vil ikke dette nødvendigvis være tilfelle. Dette avhenger av hvilke tjenester som etablerer seg i området. Eksempelvis vil helsetjenester, som er timebasert, kunne medføre enkeltreiser, mens andre tjenester vil bli benyttet sammen med handel. Det må understrekes at det ikke er trafikk som er det viktigste ankepunktet i denne saken.

Plan og bygg synes også det er gjort for få vurderinger av hvilke konsekvenser endringen får for lokalsentrene og bydelssentrene. Det er konkludert med at frykten for utarming av Kvadraturen eller bydelssentrene ikke er reell. Plan og bygg savner en bedre begrunnelse for konklusjonen, som bør underbygges med fakta (omsetning, tomme lokaler, handelslekkasje osv.). Det er i oppfølgingsnotatet til konsekvensanalysen sagt at det ikke finnes bedre fakta eller faglige vurderinger som grunnlag for en konsekvensvurdering. Civitas har bygget rapporten på det som er av foreliggende tall og faktagrunnlag, resonnement, kunnskap og innsikt som er erfaringsbasert ut fra faglige vurderinger på området. Etter plan og bygg sin vurdering ville konkrete tellinger, intervjuer eller andre metoder kunne gitt et tydeligere bilde, men legger innsendte analyser til grunn ved behandling av saken.

Det er i samfunnsdelen til kommuneplanen sagt at boligbygging primært skal skje i Kvadraturen og tilgrensende områder, i og nær bydelssentrene og lokalsentrene, og i områder med høyfrekvent busstilbud. Store nye boligområder er under utvikling i Benestad-området siden de har naturlig tilknytning til Rona/Strømme (Randesund bydelssenter). Det vil med bakgrunn i dette være naturlig å vektlegge Randesund bydelssenter i større grad med tanke på tjenesteytende virksomheter.

Det arbeides i dag med regulering av ny ambulansestasjon med tilhørende funksjoner, samt fleksible kontor- og undervisningslokaler for helserelaterte tjenester på Eg. Dette planforslaget bygger opp om Eg sykehusområde som et senter for helserelaterte tjenester med et bredt spekter av spesialisering og med høy kompetanse. Omsøkte endringsforslag åpner opp for følgende typer tjenesteyting: "Helsepleie, slik som treningssenter, fysioterapi, kiropraktor, frisør, hudpleie, fotpleie, legesenter, lege, tannlege og behandlingsklinikker. Sykehus, legevakt og regional tannhelsetjeneste er ikke tillatt". Dette betyr at det ut fra plan og bygg sin vurdering kan oppstå konkurranse mellom Eg og Sørlandssenteret i forhold til enkelte helserelaterte virksomheter.

Et annet moment i saken er tidsaspektet. Det søkes om en endring av reguleringsplanen for Sørlandssenteret og Bergsenteret nå, og endringen vil muligens bli vedtatt før

sommeren 2025. Randesund bydelssenter er under planlegging, og vil ikke bli utviklet før om noen år frem i tid. Virksomheter som etablerer seg på senteret nå, vil med stor sannsynlighet bli værende på senteret, og kunne vanskeliggjøre utviklingen av Randesund bydelssenter. Over lang tid og i flere general- og kommuneplanperioder har det vært jobbet med å lage et bydelssenter for Randesund, uten at man har lyktes med å etablere et attraktivt bydelssenter.

Det pågår nå flere parallelle prosesser i området rundt Rona-Strømme. Sammen med boligbyggingen på Benestad kan dette gi grunnlaget for å kunne etablere et velfungerende bydelssenter for Randesund. Det er derfor uheldig om det etableres store arealer med tjenesteyting i Sørlandssenteret nå, som vanskeliggjør etablering av tjenesteyting i Randesund bydelssenter, samtidig som det også øker Sørlandssenterets attraktivitet for kunder fra hele byen.

#### Barn og unges interesser

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

#### Universell utforming

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. 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.

#### Klima- og miljøkonsekvenser

Planendringen legger kun til grunn at eksisterende arealer kan benyttes til nye funksjoner. Det er et overordnet mål at man skal legge til rette for reduksjon i klimagassutslippene, dette bl.a. igjennom redusert transport og effektiv bruk av eksisterende bygninger. Veksten gir økt behov for kortreiste helsetjenester for ansatte i parken, som er bra både for lokalmiljø og klima.

Faktisk endring i transportbehovet fremstår som noe uklart, siden den teoretiske beregningen ikke hensyntar dagens tomme lokaler som på sikt kan fylles med tjenesteyting. Faktum er at synergien mellom handel og tjenesteyting vil øke Sørlandssenterets attraktivitet («alt på ett sted»), som igjen kan medføre økt transport.

Det er også uklart hva slags tjenesteyting som blir etablert, og hvor kundene reiser fra. Det er derfor usikkert i hvilken grad planendringen vil gi økt transport med tilhørende negative klimakonsekvenser.

#### Naturmangfoldloven §§ 8-12

Planforslaget omfatter kun mulighet for alternativ bruk innenfor eksisterende bygningsmasse. Endringene har ingen konsekvenser for naturmangfoldet.

#### Senterstruktur

Sørlandsparken ble etablert som et industriområde i 1977. Den vesentligste endringen var da forretninger og handel ble innført med Sørlandssenterets etablering i 1987. Sørlandssenteret er etablert i utkanten av Kristiansand, og er ikke definert som et lokal- eller bydelssenter i kommuneplanen. Omregulering av området, i den grad det søkes om, vil etter plan og bygg sin oppfatning, kunne føre til en forflytning av tjenester som man i utgangspunktet ønsker å beholde i bydels- og lokalsentrene. Altså vil Sørlandssenteret bli en direkte konkurrent til sentrene, og kanskje da spesielt til Randesund bydelssenter som er under utvikling.

#### Plan og byggs anbefaling og konklusjon.

Plan og bygg ønsker å understreke at vi legger kommuneplanen, med tilhørende planbeskrivelse til grunn ved behandling av endringsforslaget. Det åpnes i kommune-

planen opp for økt tjenesteyting på Sørlandssenteret og Bergsenteret, gjennom regulering.

Plan og bygg har i arbeidet forsøkt å vurdere om den enkelte type tjenesteyting er et tilbud som betjener de ansatte i parken og/eller nærområdet, eller om det er av en slik art at det trekker kunder fra andre sentra (og derved svekker de). Dette fremkommer ikke tydelig av analysene. Etter Plan og bygg sin vurdering vil størrelsen på arealene det søkes om, føre til at tilbudet ikke bare vil benyttes av ansatte, men også trekke kunder i fra nærområdene. Et scenario med et økt tjenestetilbud som overskrider normal- etterspørsel vil være avhengig av å trekke kunder utenfor nærområdet, og således ha en negativ effekt for andre sentra i Kristiansand og Lillesand.

Generelt sett ligger bydelssentrene og lokalsentrene nær der folk bor og har en større andel kundereiser til fots eller med sykkel, mens Sørlandssenteret ligger langs med motorveien og er hovedsakelig bilbasert. En styrking av Sørlandssenterets attraktivitet og en svekkelse av bydelssenteret og lokalsenteret vil derfor kunne medføre økt biltrafikk, noe som er i strid med statlige retningslinjer, kommunens politikk og byvekstavtalen. I tillegg vil en svekkelse av bydelssentrene også ha konsekvenser for attraktiviteten og bokvaliteten i de tiliggende boligområdene.

Plan og bygg synes det er vanskelig å se konsekvensene av planforslaget, og kanskje da særlig i forhold til bydelssentrene. I høringen la fylkeskommunedirektøren saken frem for Fylkesutvalget med forslag om å tillate 3500 m<sup>2</sup> til tjenesteyting, altså halvparten av arealet det søkes om. Direktøren uttrykte bekymring for utarming av bydelssentrene, og viste til vedtatte regionale planer som legger vekt på at byer og tettsteder skal styrkes. Byutviklingsdirektøren er av samme oppfatning som fylkeskommunedirektøren.

Fylkeskommunedirektørens forslag fikk imidlertid 5 mot 10 stemmer, og falt, og fylkesutvalget vedtok følgende:

1. Fylkesutvalget er positiv til at tomme butikklokaler transformeres, fremfor å ta nye arealer i bruk.
2. Fylkesutvalget anbefaler at foreslått areal til tjenesteyting i Sørlandssenteret-Bergsenteret settes til 7000m<sup>2</sup>.

Statsforvalteren sier i sin uttalelse at å legge til rette for bedre og økt tilbud for brukerne av Sørlandssenteret på sikt vil kunne medføre økt bruk av området, som igjen vil kunne svekke bruken og attraktiviteten av sentrum/lokalsentra, og bidra til økt biltrafikk til og fra Sørlandssenteret. Dette vil i så tilfelle være i strid med Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet (SRP for AM), Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging – hvilket ansees uheldig. De sier videre at foreslått endring er i tråd med resultatet av meklingen i forbindelse med innsigelser knyttet til forslag om økt tjenesteyting i sørlandsparken ved siste rullering av kommuneplanens arealdel.

Plan og bygg ønsker avslutningsvis å understreke at det er fornuftig at tomme lokaler på senteret kan tas i bruk til annen virksomhet, men at vi er usikre på hvorvidt det på nåværende tidspunkt er riktig å åpne opp for så mye som 7000m<sup>2</sup> til tjenesteytende virksomhet i tillegg til Lekeland. På bakgrunn av dette anbefales det å redusere areal til tjenesteyting til maksimum 3500m<sup>2</sup> BRA.

#### Oppsummering

Med bakgrunn i mottatte innspill i fra overordnede myndigheter, og nevnte meklingsresultat anbefaler byutviklingsdirektøren bystyret om å vedta endring av reguleringsplanen for Sørlandssenteret og Bergsenteret med bestemmelser sist datert 02.05.2025, men med endring av §4.1 endres slik at areal til tjenesteyting reduseres til maksimum 3500m<sup>2</sup> BRA.

Anne Marit Tønnesland, 02.05.2025

