

PLANINITIATIV

for regulerings sak:

**Sørlandssenteret – Bergsenteret
Planid 1085, 16.04.2008
Planendring**

Gårds nr: 63
Bruksnumre: 696, 698, 699, 723, 784, 820
Adresse(er): Barstølveien 29-37, Skibåsen 56 – 60, Grasdalen 4
Konsulent: Magna Prosjekt Sør AS
Forslagsstiller: Sørlandssenteret Eiendom AS

Bakgrunn

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

Forslagsstiller ønsker å tilrettelegge for endret arealbruk innenfor dagens bygningsmasse i reguleringsplanområdet for Sørlandssenteret og Bergsenteret. 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 reguleringsendringen fremmer en endring i bestemmelsen som tillater areal til tjenesteyting oppad begrenset til 10.000 m².

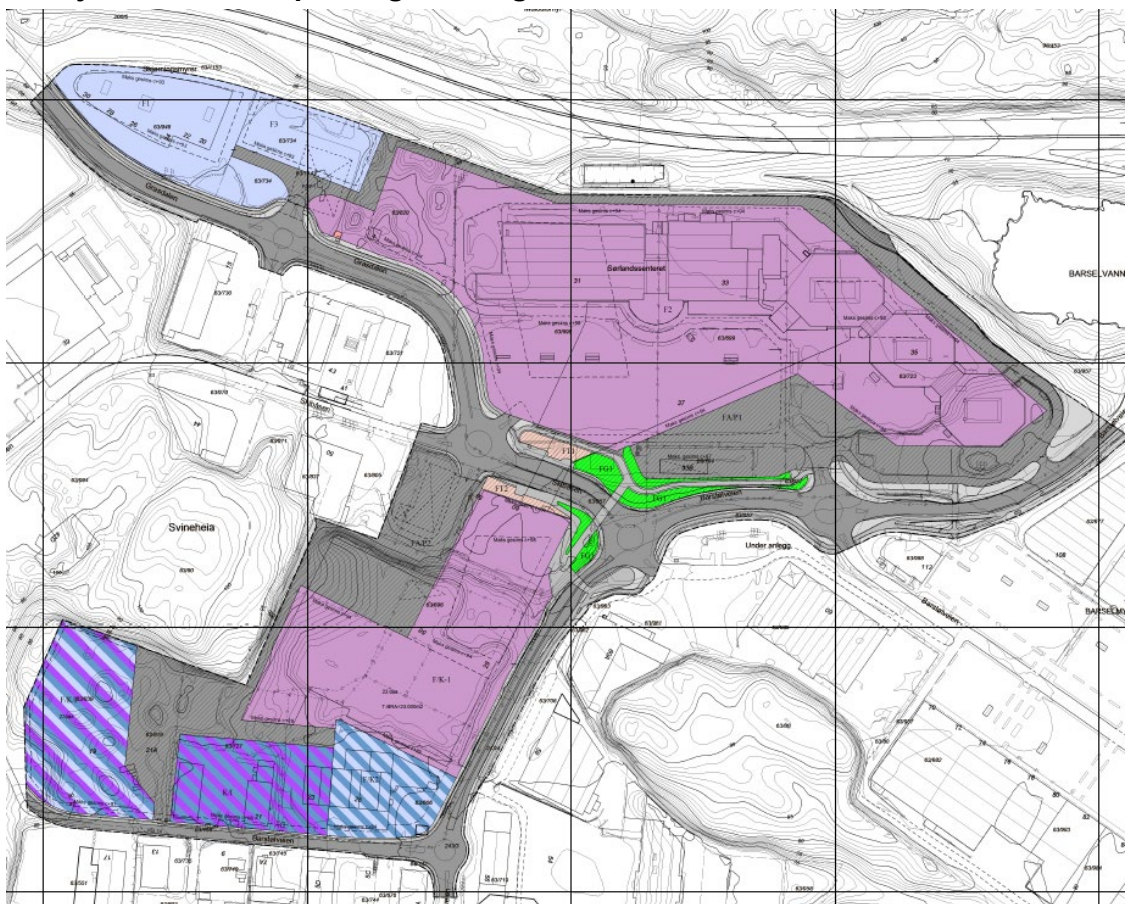
I forbindelse med endring av reguleringsplanen for Sørlandssenteret og Bergsenteret ble det i 2015 kartlagt tjenesteytende næringer som var etablert på Sørlandssenteret, og hvilke konsekvenser økt tjenesteyting kunne medføre. Forholdet mellom sentrum og Sørlandssenteret har harmonert godt siden 2015, og forslagsstiller ser det derfor som naturlig at også Sørlandssenteret skal kunne tilby eksempelvis et treningssenter, slik som flere kjøpesenter allerede gjør.

Bakgrunnen for at planinitiativet fremmer en arealjustering for tjenesteyting til 10.000 m², er forslagsstillers behov for fleksibilitet i forvaltningen av eksisterende bygg på Sørlandssenteret. Vi ser en økende etterspørsel fra aktører som har behov for areal til tjenesteytende virksomhet som vil kunne få møtt sitt arealbehov i et allerede eksisterende bygg, fremfor at jomfruelige områder nedbygges til slikt formål.

I forkant av planarbeidet ble Kommuneplanens arealdel for Kristiansand 2024-2035 vedtatt av bystyret 28. februar 2024. Statsforvalteren kom etter en konkret vurdering i kommuneplanarbeidet til at det ved omregulering kunne åpnes for helsebasert tjenesteyting innenfor formålet kjøpesenter. Planinitiativet følger i det videre opp intensjonene i ny kommuneplan.

Kart – hvor

Detaljkart som viser planavgrensningen:



Illustrasjon 0-1: Gjeldende reguleringsplan, plankart forutsettes ikke endret

Skråfoto eller flyfoto av planområdet:



Illustrasjon 0-2: Flyfoto planområdet

Gjeldende plangrunnlag (jf. § 1 g)

Kommuneplanens arealdel: PlanID 1600, vedtatt 28.02.24



Kommuneplanens arealdel 2023-2034

Reguleringsplan

Sørlandssenteret – Bergsenteret Planid 1085, vedtatt 16.4.2008, siste endring 22.12.2015, se illustrasjon 0-1

Planlagt arealbruk (jf. § 1 c)

Arealbruken forutsettes ikke endret. Planendringen omfatter kun endring av en planbestemmelse i detaljreguleringsplan for Sørlandssenteret – Bergsenteret, § 4.1, annet avsnitt.

Endringen vil etter forslagsstillers vurdering

- ikke endre den faktiske utnyttelsen av området da samlet BRA for kjøpesenterformålet ikke ønskes endret
- kunne ha betydning for rammene i plan da man ønsker å gi mulighet for økt tjenesteyting innenfor eksisterende bebyggelse
- ikke berøre hensynet til viktige natur- og friluftsområder.

I samsvar med vedtak av ny kommuneplanen ønsker en å gjøre følgende endring i planbestemmelsene punkt 4.1. Endringen vil gi samsvar mellom reguleringsplanen og den nye kommuneplanen. Gjeldende bestemmelse og ny bestemmelse er gjengitt.

Gjeldende bestemmelse:

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 kun forretninger, bespisning med BRA = 6000 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.

Innenfor felt F begrenses bruksarealet til 73 500 m² BRA før verksted/vaskehall på FA/P1 er revet.

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 4000 m² av forretningsdriften begrenset til vareslag biler, motorkjøreløy (inkl. båt, motorsykler, campingvogner) trelast, byggevarer, landbruksmaskiner, salg av 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 frisisone på 4 x 50 meter fra venstre.

Forslag til ny planbestemmelse

Forslag til endring er vist med rødt

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, bespising med BRA = 6000 m², og arealer til tjenesteyting med BRA=10 000m². Tjenesteyting er begrenset til å gjelde helsepleie, slik som treningssenter, fysioterapi, kiropraktor, frisør, hudpleie, fotpleie, legesenter, lege, tannlege og behandlingssklinikker. Sykehus, legevakt og regional tannhelsetjeneste er ikke tillatt.

Lekeland for barn tillates 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.

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 4000 m² av forretningsdriften begrenset til vareslag biler, motorkjøreløy (inkl. båt, motorsykler, campingvogner) trelast, byggevarer, landbruksmaskiner, salg av 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 frisisone på 4 x 50 meter fra venstre.

Beskrivelse – hva og hvem

Den begrensede planendringen vil i liten grad ha innvirkning på problemstillingene en normalt ønsker å få belyst i et planinitiativ. Diskusjonen har gått på hvordan en endring fra handel til tjenesteyting ved senteret vil påvirke

1. biltrafikken til senteret
2. andre lokalsentra, og kvadraturen

Etter vårt syn er det ikke sannsynlig at endring fra handel til tjenesteyting vil gi vesentlig trafikkøkning

Det vises i den sammenheng bl.a. til trafikkanalyse utført av Vianova i 2015 hvor det kommer frem at trafikken forventes redusert ved en endring fra handel til tjenesteyting, hvilket er i tråd med det senteret nå ønsker.

En samlet oversikt over de trafikale konsekvenser ved å transformere 1000 m² av ulik virksomhet til tjenesteytende virksomheter, basert på valgte turproduksjonsfaktorer, er vist i tabellen nedenfor.

ENDRING I TRAFIKK (KJT/DØGN) VED TRANSFORMASJON AV 1000 m²

Virksomhet	Genererte turer kjt pr døgn	Fra handel til tjenesteyting	Fra kontor til tjenesteyting	Fra lager til tjenesteyting
Forretning/handel	500			
Kontor	80			
Lager/industri	60			
Helse/pleie	100	-400	+20	+40
Restaurant/bespisning	100	-400	+20	+40
Kultur/fritid generelt	150	-350	+70	+90
Treningssenter	420	-80	+340	+360

Som nevnt ovenfor, vil det normalt være en reduksjon i trafikken når bruken av et område endres fra handel til tjenesteyting, men en økning i trafikken når arealbruken endres fra lager til tjenesteyting. Og endringen varierer med type tjenesteytende virksomhet.

Figur 1: Utklipp fra kapittel 6.5.4 i Trafikkanalyse utarbeidet av Vianova, datert 25.08.14

Etter at denne analysen ble utarbeidet er kollektivtilbudet til området ytterligere utvidet. Sett i kombinasjon med vedtatt etablering av «bomring» rundt Sørlandsparken, vil disse tiltakene være med på å bidra til redusert biltrafikk.

At helsetjenester er tilgjengelig nær arbeidsplassen vil gi brukere som allerede jobber og befinner seg ved senteret (og Sørlandsparken for øvrig) et tjenestetilbud, uten behov for å dra andre steder. Planbestemmelsene vil ikke åpne for sykehus, legevakt eller regional tannhelsetjeneste.

Når det gjelder hvilke påvirkning en endring fra handel til tjenesteyting vil ha på andre lokalsentra, og kvadraturen så er vårt syn at dette vil ha liten innvirkning. Begrunnet med at man har et stort antall ansatte i Sørlandsparken som vil være de naturlige brukere, samtidig som utviklingstrekkene viser at handelen flyttes fra varer til tjenester. Dette vil da medføre at andelen tjenesteyting totalt sett vil vokse, da også for sentrum og omkringliggende områder.

Begge tema vil da bli ytterligere utredet som en del av planarbeidet.

[FOR-2017-12-08-1950](#)¹ § 1: Planinitiativet skal i nødvendig grad omtale premisene for det videre planarbeidet, og redegjøre for:

a) formålet med planen	<p>Justering av reguleringsplanen i samsvar med vedtak av ny kommuneplan.</p> <p>Arbeidet med planen er forankret i kommuneplanens intensjoner gjennom følgende formulering i planbeskrivelsen:</p> <p>«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 behandlingssklinikker. Sykehus, legevakt</p>
------------------------	---

¹ Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter pbl.

	<p>og regional tannhelsetjeneste er ikke tillatt. Formuleringen gjelder for hele Sørlandssenteret.»</p> <p>Formålet med reguleringsendringen er slik sett en justering i reguleringsplanens bestemmelse 4.1 Byggeområde for kjøpesenter, til å nå også kunne innebefatte et bredere spekter av helserelatert tjenesteyting.</p>
b) planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet	<p>Planområdet omfatter Sørlandssenteret, med endring av funksjoner i eksisterende bygningsmasse.</p> <p>Planarbeidets virkninger utenfor planområdet vil kartlegges nærmere gjennom de utredningene som skal gjøres gjennom planarbeidet. De nye funksjonene vil trolig i hovedsak bli brukt av folk som allerede er brukere av senteret eller ansatte i Sørlandsparken.</p>
c) planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak	<p>Det planlegges ingen ny bebyggelse. Formålet med planen er å endre bruken av eksisterende bygningsmasse på senteret.</p>
d) utbyggingsvolum og byggehøyder	<p>Ettersom ingen ny bebyggelse oppføres, vil det ikke bli gjort endringer på utbyggingsvolum eller byggehøyder.</p>
e) funksjonell og miljømessig kvalitet	<p>Endringen i reguleringsplanen vil gjøre senteret mer flerfunksjonelt, med utnyttelse av eksisterende bygningsmasse vil bygget også bli mer arealeffektivt der tomme lokaler kan få endret bruk. Det er en sentral miljømessig tilnærming at utvidet bruk av eksisterende bygningsmasse, reduserer behovet for å bygge ned jordbruksområder eller jomfruelig mark for å etablere nye bygg.</p>
f) tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser	<p>Ettersom ingen ny bebyggelse oppføres, vil ikke byggets plassering i landskap og mot omgivelser endres. Endret arealbruk vil derimot kunne tilføre en ny servicefunksjon til nærliggende nabobebyggelse.</p>
g) forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid	<p>Sørlandssenteret er i gjeldende kommuneplan 2024-2035 regulert til kjøpesenter. Endringen som fremmes i plan er i samsvar bestemmelse §7 pkt. 1 i kommuneplanen hvor det ikke tillates utvidet areal til handel utover det volum som er hjemlet i gjeldende reguleringsplaner. Planendringen omhandler ikke utvidet areal. Endringen er også i tråd Statsforvalterens beslutning etter en konkret vurdering i kommuneplanarbeidet at det kunne åpnes for tjenesteyting gjennom omregulering. Vurderingen er fattet med vedtak i gjeldende kommuneplan.</p>
h) vesentlige interesser som berøres av planinitiativet	<p>Planinitiativet berører ingen vesentlige interesser, og tilgrensede naboer, berørte offentlige organer og øvrige interesserte vil høres på ordinært vis.</p>

i) hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet	Planinitiativet medfører ingen endring i dagens situasjon. Samfunnssikkerheten ses derfor som videreført og ivaretatt.
j) hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart	I tråd med at planendringen anses å være av mindre karakter, er det ikke grunnlag for å foreta utvidet varsel om oppstart. For utfyllende oppstilling av berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om oppstart, se vedlagt varslingsliste til planinitiativet.
k) prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte	Naboer og berørte parter mottar eget varslingsbrev, samt varsles oppstart i en avis og på Kristiansand kommune sin hjemmeside etter vanlig praksis. I oppstartsmøte med plan og bygg ble det vurdert at planinitiativet ikke medfører behov for medvirkningsaktiviteter utover ordinær varsling i planprosessen. Næringsforeninger og interesseorganisasjoner er slik sett vurdert til å være godt ivaretatt ved varsling.
l) vurdering av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger , og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt. Fullstendig vurdering i eget vedlegg til planinitiativet.	Planendringen omfattes ikke av forskrift om konsekvensutredninger. Tiltaket er innenfor forskriftens vedlegg I pkt. 24 hvorledes omfanget av tjenesteyting begrenses oppad til 10.000m ² . Tilsvarende gjelder for forskriftens vedlegg II pkt. 11j for næringsbygg, herunder kjøpesenter som ikke inngår i pkt. 10 b. Det understrekes at planinitiativet omhandler en mindre endring i reguleringsplanens planbestemmelse. Plan og bygg er derfor omforent med forslagsstiller om at det ikke er krav til konsekvensutredning, men at konsekvenser ved omsøkte endring skal belyses og utredes. Etter ordinær prosess er tiltakshaver, etter en konkret vurdering fra plan og bygg satt til å vurdere konsekvensene i forhold til: <ul style="list-style-type: none"> - Trafikale konsekvenser ved endring fra dagens bruk (handel) til ny bruk (tjenesteyting) - Konsekvensanalyse ved økt tjenesteyting ovenfor kommunens sentrumsstruktur. Det vises da til både Kvadraturen og omkringliggende sentra – Plan og bygg har redegjort for at det i hovedsak er sentrumsområder øst for kvadraturen som påvirkes

Kommunen anbefaler oppstart av planarbeidet. Kommunen samtykker til å gjennomføre varsling og kunngjøring av planoppstart, jf. pbl § 12-8 tredje ledd.