



Kristiansand
kommune

MAGNA PROSJEKT SØR AS
Kastellgata 34
4514 MANDAL

Vår ref.:
PLAN-24/00590-7
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
24.05.2024

Referat oppstartsmøte

Plannummer: 1085 E6 - Sørlandssenteret og Bergsenteret

Endring av reguleringsplan

Saksnummer plan&build: PLAN-24/00590

Saksnummer p360 online: 2024005986

Møtedato: 24.05.2024

Saksbehandler: Anne Marit Tønnesland

Sidemannskontrollør: Jøran Syversen

Byggesaksbehandler: Ikke bestemt

MØTEDELTAKERE

Forslagsstiller	Liv Andersen, senterleder, Sørlandssenteret Eiendom AS Kristin Ødegård, Olav Thon gruppen sentralt Thomas Andreassen, driftssjef Sørlandssenteret
Konsulent	Jens Birger Kristensen, Magna Prosjekt Sør AS
Fra kommunen	Plan og bygg: Eirik Heddeland Martens, Anne Marit Tønnesland

REFERAT SENDES

Møtedeltakere
Samarbeidsgruppas medlemmer og sektorkontakter
By- og stedsutviklings ledergruppe
Planleder
[Agder fylkeskommune](#)
[Avfall Sør](#)

Sikker digital post
www.kristiansand.kommune.no/eDialog

E-postadresse
post.byutvikling@kristiansand.kommune.no

Postadresse
Postboks 4
4685 Nodeland

Besøksadresse
Rådhuskvartalet,
Rådhusgata 18

Kommunalområde
Plan

Saksbehandlers
telefonnummer:
97990342

Telefon
38 07 50 00

Nettadresse
kristiansand.kommune.no

Org. nummer NO985713529

FORSLAGSSTILLERS BESKRIVELSE AV PLANIDÉEN

Endringsforslaget Forslagsstiller ønsker å tilrettelegge for økt andel tjenesteyting innenfor dagens bygningsmasse i reguleringsplanområdet for Sørlandssenteret og Bergsenteret. Areal til tjenesteyting ønskes økt i fra 800 m² til 10 000m². Del av reguleringsbestemmelsene pkt. 4.1 ønskes endret i fra:

«Kjøpesenteret omfatter kun forretninger, bespisning med BRA = 6000 m², helsepleie (lege, tannlege, kiropraktor, hudpleie, fotpleie, frisør) med BRA = 800 m²»

til:

«Kjøpesenteret omfatter forretninger, bespisning med BRA = 6000 m², tjenesteyting, begrenset til å gjelde helsepleie, slik som treningssenter, fysioterapi, kiropraktor, frisør, hudpleie, fotpleie, legesenter, lege, tannlege og behandlingssklinikker med BRA = 10000 m². Sykehus, legevakt og regional tannhelsetjeneste er ikke tillatt.»

TILBAKEMELDING OG FØRINGER FOR PLANARBEIDET

Bakgrunn for saken Statsforvalteren (som innsigelsesmyndighet) kom etter en konkret vurdering i kommuneplanarbeidet frem til at det kunne legges inn følgende formulering i planbeskrivelsen:
« 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 og regional tannhelsetjeneste er ikke tillatt. Formuleringen gjelder for hele Sørlandssenteret.»

Plan og bygg legger dette til grunn ved behandling av endringsforslaget.

Vurdering av endringsforslaget

I forbindelse med endring av planen i 2015, ble det kartlagt hvor mye tjenesteyting som var etablert i senteret, og konsekvensene av økt tjenesteyting. Det ble den gang konkludert med at det var en overetablering av tjenesteyting i forhold til ansattes etterspørsel. Dette gjaldt også for tjenestetilbud innenfor helsepleie.

For kommunen er det viktig å styrke bydelssentrene ved å bygge opp om tilbudene her, samt at de skal være tilgjengelige for alle. Bydelssentrene skal gi gode tilbud i området der folk bor.

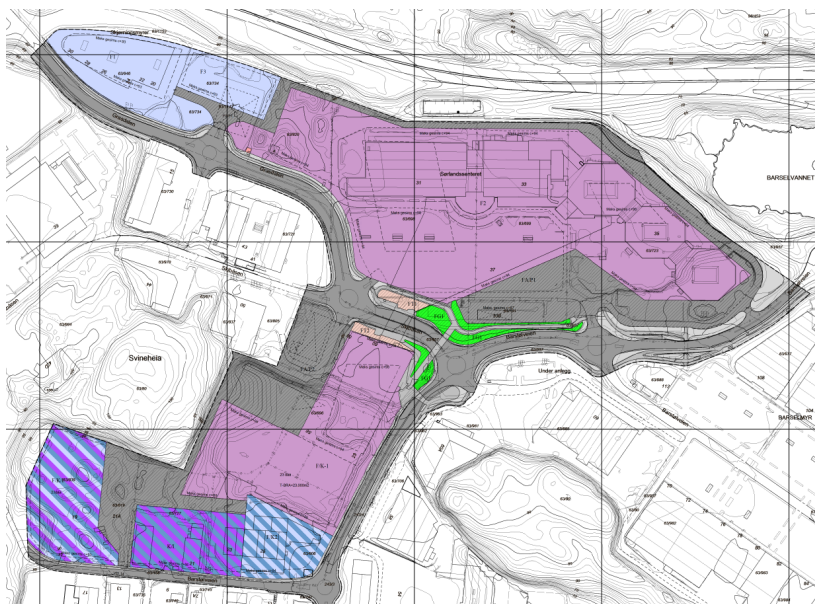
Områder i Sørlandsparken hvor det tillates detaljhandel er *Sørlandssenteret, Avenyen, og Sørlandstunet med tilgrensende områder*. En bør man være forsiktig med å utvanne detaljhandelen her.

Foreslått økning i andel tjenesteyting krever at konsekvensene ved en slik økning utredes. Plan og bygg kan ikke på nåværende tidspunkt si noe om hvor stor økning som kan tillates, da vi ikke har oversikt over hvilke konsekvenser en slik økning vil ha.

Prosess

Fjerning av m²-begrensningen eller en vesentlig økning i disse arealene vil etter plan- og bygg sin vurdering endre forutsetningene som ligger til grunn i gjeldende plan og bystyrevedtak, og gå ut over hoveddrammene i planen. Plan- og bygg vurderer det dit hen at endringen ikke påvirker gjennomføringen av planen eller berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder. Samlet sett er plan- og byggs konklusjon at endringen må gjennomføres etter ordinære regler, jfr. pbl. § 12-14 første ledd.

Planområdet



Figur 1 - kart over reguleringsplanen for Sørlandssenteret og Bergsenteret

Mulige/sannsynlige rekkefølgekrav

Plan og bygg kan ikke på nåværende tidspunkt se at endringen vil utløse nye rekkefølgekrav.

Byggesak

Det anses ikke som hensiktsmessig med felles behandling av plan- og byggesak etter plan- og bygningsloven § 12-15.

Særskilte utredninger

- 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.
- Trafikale konsekvenser av økt tjenesteyting.

Konsekvensutredning og planprogram

Forslagsstiller har vurdert at planendringen ikke omfattes av forskrift om konsekvensutredninger. Tiltaket er innenfor forskriftens vedlegg I pkt. 24 hvorledes omfanget av tjenesteyting begrenses oppad til 10.000 m². Tilsvarende gjelder for forskriftens vedlegg II pkt. 11j for næringsbygg, herunder kjøpesenter som ikke inngår pkt. 10 b. Det understrekes at det handler om en mindre endring i reguleringsplanens planbestemmelse.

Plan og bygg er enig med forslagsstiller om at det ikke er krav om konsekvensutredning, men konsekvenser ved omsøkte endring må belyses og utredes.

Samarbeid og medvirkning

Plan og bygg kan ikke se at det skal settes i gang medvirkningsaktiviteter, men ved varsel om oppstart må næringsforeninger, og interesseorganisasjoner varsles.

Kristiansand kommune ønsker et tett samarbeid med forslagsstiller, både på skissenivå før hovedgrep fastsettes, og underveis ved utarbeidelse av planmaterialet.

Fagkyndighet

Kravet til fagkyndighet i plan- og bygningsloven § 12-3 fjerde ledd anses oppfylt.

Fremdrift

Forventet tidspunkt for innsending av komplett endringsforslag: Midten av august 2024.

Forventet tidspunkt for tilbakemelding på mottatt planforslag: midten av september.

Mål om tidspunkt for offentlig ettersyn: Areal og miljøutvalgets møte 17. oktober

Målsetning for sluttbehandling: Første kommunestyret i 2025.

Plan- og bygningsloven har behandlingsfrist på 12 uker for private planforslag. Denne kan fravikes ved avtale. Både forslagsstiller og kommunen er tjent med mest mulig forutsigbarhet i saken og ønsker et konstruktivt samarbeid og mener det er hensiktsmessig at planforslaget bearbeides før det legges fram politisk. Partene er innstilt på at det er aktuelt å avtale en annen framdriftsplan enn lovens hovedregel på 12 uker, for at kommunen kan gi en skriftlig tilbakemelding på mottatt planforslag, og forslagsstiller kan revidere planforslaget før politisk behandling.

Konklusjon

Kommunen anbefaler oppstart av planarbeid. Kommunen samtykker til å gjennomføre varsling og kunngjøring av planoppstart, jf. pbl § 12-8, 3. ledd.

**Informasjon/
dokumenter**

Plan og bygg v/ saksbehandler sender over adresseliste sammen med referat fra oppstartsmøtet.

Det fremgår av planinitiativet at endringen ikke går ut over hoveddrammene i planen, og at saken kan behandles som en mindre endring. Dette er ikke tilfelle. Planinitiativet må revideres

Forslag til ny bestemmelse kan gi rom for tolkning. Den kan leses som at det er behandlingsklinikker som kan ha areal på BRA=10 000 m². Plan og bygg ber om at forslag til bestemmelse revideres slik at det blir tydelig at arealbestemmelsen gjelder for alle de nevnte typene tjenesteyting.

Anne Marit Tønnesland, 24.05.2024
Referent

Denne tilbakemeldingen fra kommunen bygger på de opplysninger og planfaglige forhold som forelå på det tidspunkt oppstartsmøtet ble avholdt. Planfaglige tema og prioriterte utredningsbehov for planarbeidet er angitt så langt dette har vært mulig på grunnlag av tilgjengelige opplysninger gitt i planinitiativet og etter interne kommunale avklaringer. Verken oppstartsmøtet eller referatet gir rettigheter i den senere saksbehandlingen.

VEDLEGG**OVERORDNA PLAN OG STYRINGSVERKTØY**

(Planer som ikke er relevante, tas ut av referatet. Beskriv kun det som er relevant)

Regionplan Agder

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.

Legge til rette for barnefamilier og sikre tilgang til barnehage, skole, kultur- og fritidstilbud i sentrumsområder

**Regionalplan for
Kristiansands-
regionen 2023 –
2050**

Kontor, kjøpesenter, forretning, tjenesteyting. (høy arbeidsplass-/besøksintensitet) skal fortrinnsvis plasseres i sone 1 som er Kvadraturen. Kommunen skal imidlertid selv avgrense sonene i kommuneplanens arealdel. Det er gjort gjennom angivelse av lokale sentra i kommuneplanens areal- og samfunnsdel.

Regional plan og senterstruktur og handel i Agder

Forslag til regional plan for senterstruktur og handel i Agder er ute til annen gangs høring, med høringsfrist 31.05.2024. 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.

Kommuneplanens samfunnsdel og overordnet arealstrategi 2020 – 2030

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.

Kommuneplanens arealdel 2024 – 2035

Formål: Kjøpesenter

Aktuelle bestemmelser:
§7 pkt. 1 - 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

§8 pkt. 1 - Arbeidsplass- og besøksintensive virksomheter skal som hovedregel lokaliseres i Kvadraturen og bydelsentrene.

Reguleringsplan for Sørlandssenteret og Bergsenteret ID 1085

Formål: Kjøpesenter, forretning / kontor / industri (lager)

Bestemmelser: Endringen omhandler endring av § 4.1

Aktuelle lover

Plan- og bygningsloven

GENERELL INFORMASJON

Oppstartsmelding

Kommunens mal for avisannonse, adresseliste og brev til grunneiere, naboer, offentlige etater og andre berørte interesser skal benyttes.

Planinitiativ og referat fra oppstartsmøte skal legges ved oppstartsvareselet.

Adresseliste må bestilles fra plan og bygg v/ saksbehandler.

Forslagsstiller kan benytte digital oppstartsvarsling.

Oppstartsvarsel sendes til post.byutvikling@kristiansand.kommune.no

Hører ikke tiltakshaver fra fylkeskommunen innen fristen angitt i melding om oppstart, vil det ikke komme ytterligere innspill fra fylkeskommunen. Fylkeskommunen kan likevel komme med faglige råd og innsigelser ved offentlig ettersyn.

Planmateriale

Komplett planmateriale skal være i henhold til plan- og bygningsloven § 12-1 og kart- og planforskriften §§ 9 og 10 samt plan og byggs krav til detaljreguleringsplaner, se internett: www.kristiansand.kommune.no – Bolig, kart og eiendom – Plan og bygg – Reguleringsplan – [Skal du utarbeide en detaljregulering](#) eller kortadressen kristiansand.kommune.no/detaljregulering

Plangebyr

Det må betales gebyr for behandling av regulerings saker i samsvar med enhver tids gjeldende gebyrregulativ når planen legges ut til offentlig ettersyn. Det er også gebyr på saker som fremmes til areal- og miljøutvalget for avklaring etter pbl § 12-8, 1. eller 2. ledd.

Gebyr sendes:
Sørlandssenteret eiendom AS, org. nr. 986958479
Postboks 489, Sentrum
0105 Oslo

Med hilsen

Anne Marit Tønnesland
Ingeniør

Eirik Heddeland Martens
Leder/virksomhetsleder

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:

Adresseliste Sørlandssenteret og Bergsenteret - endring av reguleringsplan -
Melding om oppstart