



Saksframlegg

Arkivsak-dok. 24/17551-8
Saksbehandler Inger Egeland

Utvalg	Møtedato
Fylkesutvalget	23.04.2025

Innspill til høring av reguleringsendring for Bergsenteret og Sørlandssenteret

Fylkeskommunedirektørens forslag til vedtak

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 halveres, og settes til 3500 m2.
Begrunnelse for reduksjonen er å ikke svekke konkuranseevnen til tettsteder, bydelssentre og byene i omlandet rundt.

Vedlegg

1. Forslag til reguleringsbestemmelser datert 23.10.2024
2. Planbeskrivelse datert 23.10.2024
8. Konsekvenser mht. øvrige sentra - Civitas

Alle sakens dokumenter kan leses her :

<https://politiskagenda.kristiansand.kommune.no/vis?id=16420c36-45f8-4058-bd8c-1dc005267974&punktid=c156a431-b78c-47a7-9ab5-b3250c542fa4>

Sammendrag

Formålet med planforslaget er å tilrettelegge for endret arealbruk innenfor eksisterende bygningsmasse i Sørlandssenteret og Bergsenteret. Det foreslås å øke arealet avsatt til helserelatert tjenesteyting fra 800 m² til maksimalt 7000 m².

Vedtatte regionale planer legger vekt på at byer og tettsteder skal styrkes. Fylkeskommunedirektøren mener størrelsen på foreslått ny arealbruk vil bidra til å svekke konkurranseevnen til byer og lokalsentre i omlandet rundt Sørlandsparken.

Saksopplysninger

Kristiansand kommune oversendte 11.02.2025 forslag til endring av bestemmelsene i reguleringsplan for Bergsenteret og Sørlandssentere med høringsfrist 29.03.2025. Fylkeskommunen har fått utsatt høringsfrist for behandling i fylkesutvalget.

Bestemmelsen pkt. 4.1. foreslås endret med denne tilføyelsen:

... arealer til tjenesteyting med BRA=7000 m². 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 [...]

Inkludering av treningssenter i bestemmelsen er nytt, i tillegg til størrelsen på arealet.



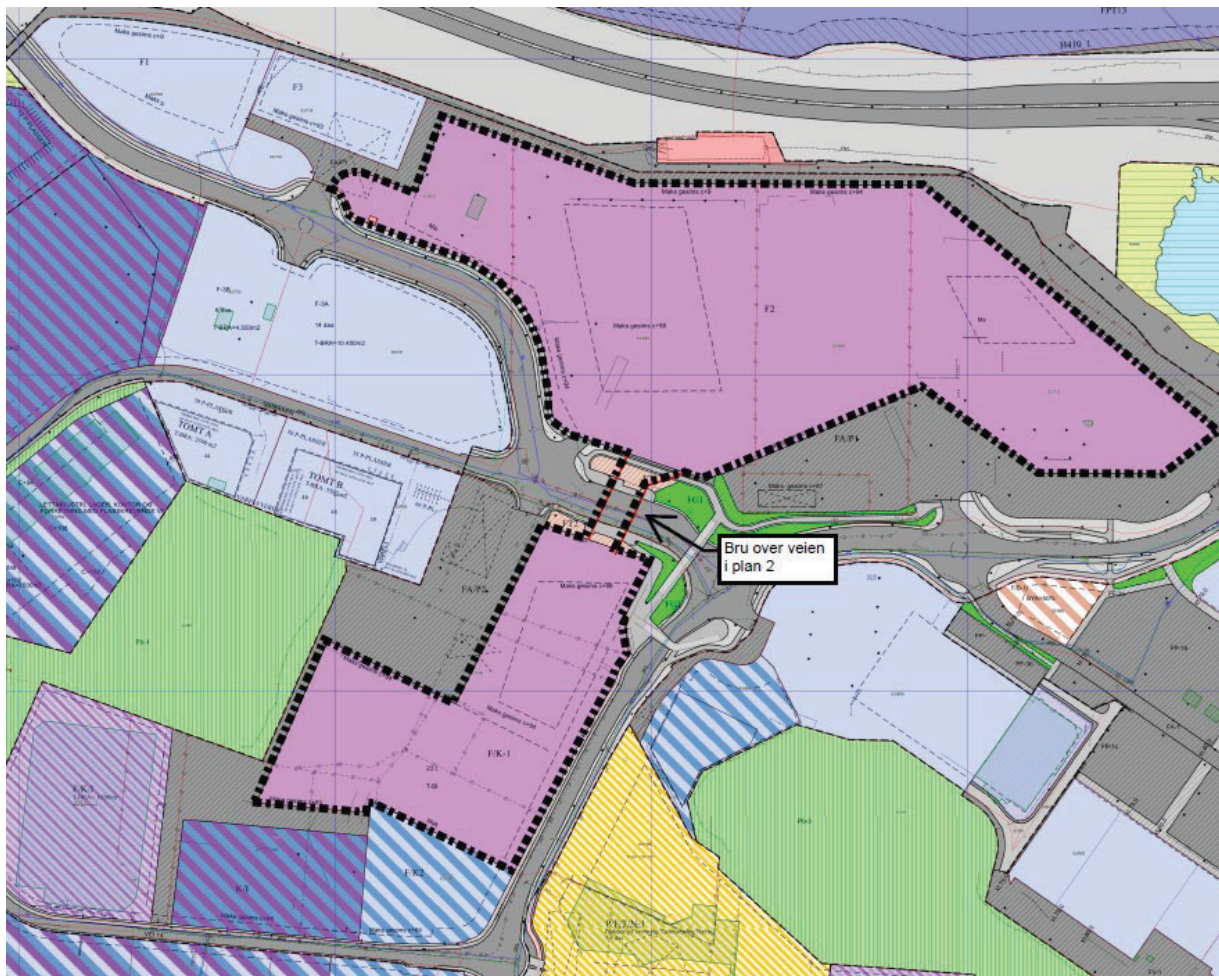
Bildet viser Bergsenteret og Sørlandssenteret med rød skravur (Kilde: saksfremstilling Kristiansand kommune)

Tiltakshaver ønsker å utnytte allerede tomme lokaler i byggene, samt å ta høyde for fremtidig vekst innen tjenesteyting, uten å måtte søke om dispensasjon.

Mulige konsekvenser av tiltaket for bydelssentre og kvadraturen er vurdert i egen rapport (vedlagt). Konsekvensene for trafikkavviklingen er vurdert i egen trafikkanalyse.

I oversendt vurdering av konsekvensene for lokalsentrene er det blant annet oppsummert:

- Tjenesteytingen retter seg i hovedsak mot ansatte i parken.
- Utbyggingen vil skje over flere tiår i takt med generell byvekst.
- Helsetilbydere vil i utgangspunktet først prioritere å etablere seg nær sentrumsområder og byer.
- Bomring rundt sørlandsparken vil ikke innby til økt bilkjøring.
- Sørlandssenteret kan være en buffer for spesielt arealkrevende helsepleie.



Bilde viser planområdet, lilla med stiplet linjer rundt (Kilde: planforslaget)

Vurderinger

I de senere årene har det vært økt trykk på etablering av tjenesteyting i Sørlandsparken, både for å fylle tomme lokaler, og for å gi et helserelatert tilbud til ansatte.

Fylkeskommunedirektøren er urolig for konsekvensene dette kan ha for omkringliggende byer og lokalsentre. I oversendt rapport «*Konsekvenser mht. øvrige sentra*» er dette vurdert:

Tjenesteytingen retter seg i hovedsak mot ansatte i parken.

7000 m² med helserelatert tjenesteyting er en stor økning fra dagens 800 m². Vanlig treningssenter, som for eksempel SATS Aquarama er på ca. 1300 m². Det er 5000 arbeidsplasser i parken i dag. Fylkeskommunedirektøren mener det er stor sannsynlighet for at det også må trekkes kunder fra sentre og byer i parkens omland, som Kristiansand, Lillesand, Birkenes og Vennesla.

Utbyggingen vil skje over flere tiår i takt med generell byvekst.

Fylkeskommunedirektøren er enig i at utbyggingen kan skje over flere år, da det per i dag ikke er 7000 m² ledige lokaler i senteret.

Bomring rundt sørlandsparken vil ikke innby til økt bilkjøring.

Fylkeskommunedirektøren mener allikevel at gratis parkering og god parkeringsdekning kan medføre at flere drar til sørlandsparken.

Anbefaling om 3500 m2:

Fylkeskommunedirektøren anbefaler at arealet halveres. 3500 m2 inkludert de 800 m2 som allerede er avsatt til helserelatert tjenesteyting bør være tilstrekkelig for nye etableringer, inkludert treningssenter. Dersom det skulle oppstå et større behov på et senere tidspunkt, kan denne vurderingen tas opp på nytt.

Trafikkavvikling:

I trafikkanalysen konkluderes det med at foreslått omdisponering til tjenesteyting vil medføre en marginal reduksjon i antall bilturer på atkomstveiene til planområdet, og at en stor andel av bilturene vil være ansatte i parken. Fylkeskommunedirektøren mener endringen vil ha behov for et større kundegrunnlag enn ansatte i Sørlandsparken, og at dette kan føre til økt bilbruk fra omlandet til parken.

Regionale planer

Fylkeskommunedirektøren mener at tiltaket vil være i strid med: Regionplan Agder 2030 med planstrategi, Regional plan for bolig areal og transport i kristiansandsregionen og Regionalplan for senterstruktur og handel (ikke vedtatt med endelig virkning). Et gjennomgående mål i de regionale planene er at byer, tettsteder og lokalsentre skal styrkes og utvikles med kvalitet.

Økonomiske konsekvenser

Planforslaget gir ingen økonomiske konsekvenser for fylkeskommunen.

Konklusjon

Fylkeskommunedirektøren mener størrelsen på areal avsatt til helserelatert tjenesteyting vil trekke brukere/kunder fra omkringliggende by- og lokalsentre, og med det ikke bidra til å nå målene om å styrke disse. Fylkeskommunedirektøren anbefaler at arealet til tjenesteyting reduseres.

Kristiansand, 08.04.2025

Tine Sundtoft
fylkeskommunedirektør

Kenneth Andresen
fylkesdirektør Analyse og plan