

Dato 26. april 2016
Saksnr.: 201200806-65
Saksbehandler Marit Eik

Saksgang
By- og miljøutvalget
Formannskapet
Bystyret

Møtedato
12.05.2016
25.05.2016
01.06.2016

Kommunedelplan for Hamrevann-området - sluttbehandling

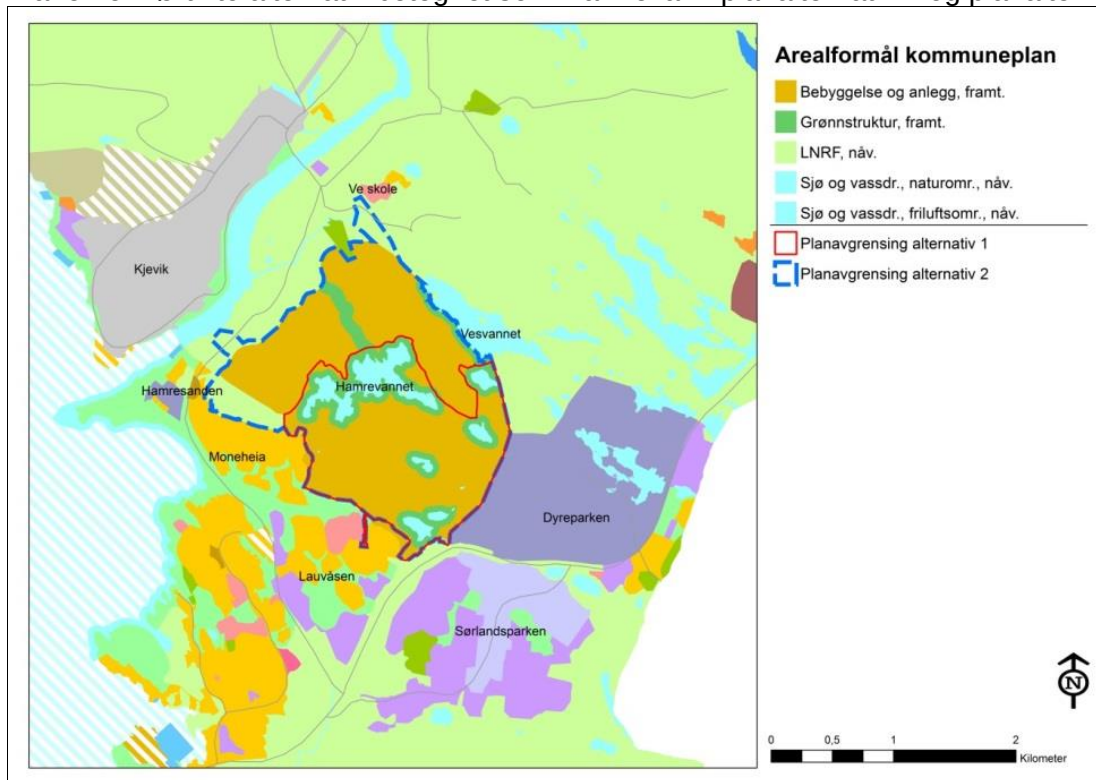
Sammendrag

Kommunedelplanen er utarbeidet med bakgrunn i planprogram fastsatt i bystyret 19.juni 2013. Formannskapet vedtok i møte 10. juni 2015 å sende kommunedelplanen for Hamrevann-området på høring.

Hamrevann-området er avsatt til utbyggingsformål i Regional plan for Kristiansandsregionen 2011-2050. Planen anbefaler utvikling innenfor eksisterende tettstedstruktur og Hamrevann-området som det neste store utbyggingsområdet i Kristiansand, utover det som lå inne i boligprogrammet i 2010. Området er også avsatt til utbyggingsformål i kommuneplanen. I planen er det forutsatt at det skal utarbeides kommunedelplan for Hamrevann-området.

Planforslaget

Planen er hørt i to alternativ betegnet som Hamrevann planalternativ 1 og planalternativ 2.



Kartet viser avgrensning av de to planalternativene og kommuneplanens arealformål.

Planalternativ 1 omfatter den sørlige delen av arealet som i kommuneplanen er avsatt som Hamrevann utbyggingsområde, inklusiv selve Hamrevannet og omkringliggende tjern og bekker med buffersone. Planområdet omfatter også areal for veiforbindelse til Lauvåsen og til E18 Skjøringsmyrkrysset. Det er avsatt ca 580 dekar til utbyggingsformål. Hamrevann AS har i sine planinnspill lagt til grunn 1900 boenheter i området. Plankartet er endret slik at er samleveiene er videreført gjennom grønnstrukturen til plangrensen. Endringen ivaretar hensynet til framtidig videreutvikling av Hamrevannområdet. Arealdisponeringen i planalternativ 1 er etter dette lik tilsvarende areal i planalternativ 2. Kommuneplanens arealformål og bestemmelser vil gjelde for de øvrige deler av Hamrevann-området.

Planalternativ 2 omfatter hele utbyggingsområdet Hamrevann. Utbyggingsarealet i planalternativ 2 er 1765 dekar. Området har kapasitet til 4100 boenheter (Hamrevann AS sitt anslag). I reviderte bestemmelser er det stilt krav om deltaljreguleringsplan for delområdet 1 og områdereguleringsplan for delområde 2 og 3. Det forutsettes at områdeplan utarbeides av kommunen etter prioritering i handlingsprogrammet.

I begge alternativene er det forutsatt at utbyggingen skal starte i nær område for offentlig bebyggelse i Lauvåsen. Arealene rund Hamrevannet er avsatt til grønnstruktur og forutsettes utviklet som turområde. Område for offentlig bebyggelse i Lauvåsen skal utvikles som felles senter for befolkningen i Lauvåsen og Hamrevann så langt området har kapasitet. I reviderte plankart er det avsatt ca. 60 da til offentlig tjenesteyting til i delområde 1. Bestemmelsene fastsetter at område for offentlig tjenesteyting i Hamrevannområdet skal utvikles etter område for offentlig tjenesteyting i Lauvåsen. Arealbehov for ytterligere offentlige- og private tjenester ved realisering av delfelt 2 og 3 i planalternativ 2, skal utredes i områdereguleringsplan.

Høring

Kommunedelplan for Hamrevann-området var utlagt til offentlig ettersyn i perioden 18.juni til 18.september 2015. Det er kommet 15 høringsuttalelser til planen. De mest omfattende uttalelsene er fra fylkeskommunen og fra Hamrevann AS (HAS), som har opsjonsavtale med samtlige grunneiere i planområdet. Høringsuttalelsene er oppsummert og kommentert i trykt vedlegg og tematisk drøftet i saksfremstillingen.

Fylkeskommunen ved hovedutvalg for samferdsel, areal og miljø (SAM-utvalget) har reist *innsigelse* til kommunedelplanen. Fylkeskommunen mener at Hamrevann-området på langsikt kan bli et flott boligområde med god kollektivdekning. Imidlertid er det ikke grunnlag for å gi området kollektivdekning nå fordi områder som i større grad bidrar til måloppnåelse om nullvekst i personbiltrafikken prioriteres. En gradvis utbygging av Hamrevann over en lang tidsperiode, vil kunne få negative konsekvenser for det kollektivkonseptet som nå utarbeides som grunnlag for en bymiljøavtale for Kristiansandsregionen. Fylkeskommunen anbefaler videre kommunen å foreta prioritering mellom de enkelte utbyggingsområdene i kommunen, med sikte på å prioritere de utbyggingsområder som i størst grad bidrar til målene om nullvekst i personbiltrafikken. Dette bør gjøres ved første kommuneplanrevisjon.

Fylkesmannens miljøvernabdeling frarår utbygging av Hamrevann-området nå. Åpning av nye boligområder, slik planforslaget åpner for, vil stride mot statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal og transportplanlegging. Fylkesmannen viser til arbeidet med langsiktig bymiljøavtale og oppfordrer Kristiansand kommune til å prioritere mellom utbyggingsområdene i kommunen ved neste revisjon av kommuneplanen. Dette for å hindre byspredning og sikre at utbyggingen skjer på rett sted i samsvar med prinsippene for samordnet bolig-, areal og transportplanlegging.

Hamrevann AS er uenig i kommunens vurderinger på flere områder. De mener det bare er planalternativ 2 som gir ønsket helhet og forutsigbarhet. De uttaler at området er stort nok til å gi et godt kollektivtilbud med høyfrekvens og oppfyller kommunens boligpolitiske

målsettinger i et langsiktig perspektiv. Felles oppvekstsenter med Lauvåsen bør plasseres i Hamrevann-området og komme tidlig. HAS uttaler også at Hamrevann kan realiseres uten påvirkning av Vesvann, at vann- og avløpsanleggene har kapasiteten til å håndtere Hamrevann-utbyggingen og at kommunen gjennom detaljreguleringsplaner bestemmer når og hvordan ulike delområder skal bygges ut.

Det har vært flere møter mellom kommunen og Hamrevann AS etter høringen. Hamrevann AS har uttalt at de er enig med fylkeskommunen om at god kollektivdekning fra første dag er en forutsetning for at de skal lykkes og at HAS har hatt samtaler med AKT om å bidra økonomisk til kollektivtilbudet. HAS har i ettertid jobbet videre med utfordringer knyttet til Vesvann og vann- og avløpskapasiteten (VA) og oversendt forslag til nye løsninger.

Vurdering og anbefaling

Det er samsvar mellom konsekvensutredningen og uttalelsen fra fylkeskommunen og fylkesmannen når det gjelder tidsperspektivet på utbygging av Hamrevann-området. Utvikling av Hamrevann-området nå er ikke i samsvar med statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging. Det går fram av retningslinjene at utbyggingsmønster og transportsystem bør fremme utvikling av kompakte byer og tettsteder, redusere transportbehovet og legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer. Potensialet for fortetting og transformasjon bør utnyttes før nye utbyggingsområder tas i bruk.

Det er forutsatt at Hamrevann-området skal utvikles som en urban tett utbygd bydel med høy kollektivandel. I konsekvensutredningen til kommunedelplanen framgår det at mange boligområder i kommunen har en mer gunstig lokalisering når det gjelder å bygge opp under urban byutvikling og overordnede målsettinger om redusert bilbruk og nullvekst i personbiltrafikken. Hamrevann-området ligger langt fra Kvadraturen og vil bidra til byspredning og økt biltrafikk, selv om det settes inn virkemiddel for å oppnå høy kollektivandel. Med en stor boligarealreserve og et spredt utbyggingsmønster er dette utfordrende å få til. I belønningsavtalen 2013-16 som Kristiansandsregionen har inngått med staten balanserer regionen på målet om nullvekst i personbiltrafikken gjennom bomstasjonene. Klimaavtalen i Paris stiller bykommunene overfor enda større utfordringer når det gjelder å utvikle en arealpolitikk som reduserer bilbehovet. For tidlig utbygging av Hamrevann-området kan også skape utfordringer når det gjelder muligheten for å kunne inngå en bymiljøavtale med staten for vår region. Det underbygger heller ikke kommuneplanens satsing på Kvadraturen. Både fylkesmannen og fylkeskommunen anbefaler kommunen å prioritere utbyggingsområdene i kommunen ved neste revisjon av kommuneplanen. Arealutvikling er et sentralt tema i arbeidet med bymiljøavtale. Hvordan denne skal følges opp i kommuneplanen avklares som del av planarbeidet.

Administrasjonen er trygge på sine vurderinger av boligboligarealreserven og at det ikke er behov for utbygging av Hamrevann-området nå. I konsekvensutredningen til regional plan for Kristiansandsregionen, del 2, framgår det at planen legger opp til en betydelig arealreserve og at det er svært viktig at ikke alle områdene bygges ut samtidig. Hamrevann inngår i oversikten over områder som bør bygges ut på slutten av planperioden, dvs etter 2030. Regional plan kan derfor ikke begrunne prioritering av Hamrevann-området på bekostning av øvrige boligområder i kommunen.

Med bakgrunn i uttalelse fra Hamrevann AS med vedlagt notat (Memo) fra Samfunnsøkonomisk analyse AS, har kommune bedt Menon Business Economics gjøre en tredjepartsvurdering av Samfunnsøkonomisk analyse sine vurderinger knyttet til boligbehovet i Kristiansandsregionen. I notatet diskuterer Menon de slutningene Samfunnsøkonomisk analyse trekker. De har særlig sett på relevansen av å inkludere Hamrevann felt 2 og 3 i kommunedelplanen. Menon skriver blant annet at det som et ansvarlighetsprinsipp i kommunens økonomiske styring ikke bør settes i gang flere prosjekter enn det som er nødvendig for å dekke kommunens boligbehov. I det kommunen inkluderer nye utbyggingsfelt i kommunedelplanen forplikter også kommunen seg til bistå med investeringer til nødvendig infrastruktur når utbygger velger å sette i gang med prosjektet. Ved å utsette

beslutningen i tid vil kommunen få et bedre beslutningsgrunnlag med hensyn til hva slags type bolig som trengs, hvor mange boliger som trengs og den geografiske plasseringen av boliger. Innenfor arealene som tilsvarer delområde 2 og 3 i planalternativ 2 har imidlertid Hamrevann AS i sine planskisser lagt inn en stor andel eneboliger. Dette er ikke i samsvar med forutsetningene om kompakt byutvikling. Utbyggingsstruktur, herunder utnyttelsesgrad, fordeling av boligtyper avklares i områdereguleringsplan.

Det er avholdt møter mellom administrasjonen i kommunen og fylkeskommunens vedrørende innsigelsen. For å ivareta målet om null-vekst i personbiltrafikken må kollektivtilbudet være så godt at buss, i tillegg til sykkel og gange, blir det foretrukne transportmiddelet. Innsigelsen foreslås imøtekommet med ny rekkefølgebestemmelse (§ 1-3) slik: *Utbygging av planområdet skal ikke igangsettes før det er dokumentert at det vil etableres et godt busstilbud som vil bli satt i drift at ved innflytting av første bolig. Tilbudet skal være i samsvar med plan for kollektivtrafikk jfr. bestemmelsenes § 1-8.* Krav til innhold i kollektivplanen framgår av bestemmelsene § 1-8. Det er også foreslått retningslinje for saksbehandling av kollektivplanen.

Hamrevann AS har uttalt at de er innstilt på å inngå avtale om et årlig tilskudd i 10 år for å sikre at busstilbudet blir bra fra første bolig er innflyttet og med en opptrapping etter hvert som området bygges ut. Kommunen har vurdert bestemmelse om garanti som sikrer framtidig drift og finansiering av kollektivtilbudet. Kommunens juridiske rådgiver mener plan- og bygningsloven ikke gir hjemmel for bestemmelse om garanti. Avtale om bidrag til kollektivdrift, i form av bankgaranti eller heftelse på eiendommene, uavhengig av eierskap, er en prinsippavgjørelse som eventuelt må drøftes nærmere med respektive parter. En eventuell avtale vil sånn sett være uavhengig av kommunedelplanen.

I planalternativ 2 er det i tillegg innarbeidet bestemmelse om at delområde 1 skal fullføres før oppstart av delområdene 2 og 3. Dette for å sikre best mulig samsvar mellom boligutbygging og kollektivtilbudet som etableres. Det er også innarbeidet ny bestemmelse (§ 1-8) om at det skal utarbeides plan for kollektivtrafikk som viser hvordan etablering av et godt kollektivtilbud skal løses og hva denne planen skal inneholde, herunder finansiering av kollektivtilbudet. Administrasjonen i fylkeskommunen mener de foreslåtte bestemmelsene og retningslinje for saksbehandling av kollektivplanen kan imøtekomme innsigelsen forutsatt at den blir vedtatt. Dette innebærer at Vest-Agder fylkeskommune opprettholder rett til innsigelse på reguleringsplaner, dersom kollektivplanen og reguleringsbestemmelser ikke ivaretar kravet om etablering av et godt kollektivtilbud. Sak om kommunens imøtekomme av innsigelse fremmes for SAM-utvalget 31.mai 2016.

Dersom innsigelsen ikke imøtekommes vil planen oversendes fylkesmannen for mekling før sluttbehandling i bystyret. Planer hvor det foreligger innsigelse som ikke er løst avgjøres av kommunal- og moderniseringsdepartementet.

HAS foreslår at utfordringene knyttet til forurensing av krisevannkilden, Vesvann løses ved forsvarlig håndtering av overvann og sikring mot utlekking fra avløpsnett, både under bygging og når utbyggingen står ferdig. Det foreslås installering av UV-anlegg på krisevanninntaket når utbyggingen berører nedbørfeltet. Utfordringene knyttet til avløpskapasiteten foreslås løst ved å sette en maksimumsgrense på avløpsvann tilført det kommunale avløpsnett i stedet for antall boenheter. Mengde vil måles i ledningsnett. Når maksimumsgrensen er nådd, kan det ikke bygges flere boenheter uten at kapasitetsøkning på kommunalt nett er økt.

Kommunen har drøftet utfordringer med bygging i nedbørsfeltet til Vesvann med Mattilsynet og begge parter kan akseptere forslått løsning for å redusere risiko for forurensing av Vesvann og renseløsning for krisevannverket, slik som presentert på møtet og i notat. Det må likevel påpekes at det er viktig for kommunen å få en avklaring av ansvarsforholdene og hvem som skal følge opp tiltakene og evt. stå ansvarlig for utbedring eller iverksetting av avbøtende tiltak dersom skissert løsning ikke fungerer som planlagt. Bestemmelser

vedrørende bygging i nedbørsfeltet til Vesvann er, på bakgrunn av ovennevnte, foreslått justert. Det er ikke rom for store investeringer innenfor vann og avløp uten betydelig økning i gebyrene. Rådmannen mener det ikke er aktuelt for kommunen å gå inn med investeringer for å realisere utbygging av Hamrevann-området før på svært lang sikt. Det forutsettes at kostnader knyttet til bygging i nedbørsfeltet til Vesvann og utbygging og overvåking av VA-nettet inklusive UV-anlegg på krisevannverket finansieres av utbygger.

I saken som legges fram for sluttbehandling er plankart og bestemmelser oppdatert for begge planalternativene i samsvar med rådmannens vurdering av høringsuttalelsene. I vedlagt bestemmelser er endringene merket med tekst i kursiv. Spørsmålet om behov for nytt offentlig ettersyn er lagt fram for fylkeskommunen, fylkesmannen, Hamrevann AS og Randesund tomteutvikling. Ingen av partene vil kreve nytt offentlig ettersyn. Hamrevann AS har bekreftet at de uttaler seg på vegne av alle grunneierne i samsvar med inngått avtale.

Hovedutfordringen med utvikling av Hamrevann-området er at det bidrar til byspredning. Kommunen har stor boligreserve og det er ikke behov for Hamrevann-området for å dekke behovet for boliger før etter 2040. Arealene er derfor ikke nødvendige for at planen skal legge til rette for tilstrekkelig boligbygging, jf. de statlige planretningslinjene for samordnes bolig- areal- og transportplanlegging. Planalternativ 2 med ny bebyggelse, i heiene bak Hamre og Ve forsterker utfordringene. Rådmannen anbefaler planalternativ 1. Tidspunkt for når detaljreguleringsplan kan fremmes og området bygges ut anbefales avklart gjennom arbeidet med helhetlig bymiljøavtale.

Forslag til vedtak

1. [Bystyret vedtar kommunedelplan for Hamrevann-området planalternativ 1 med plankart og bestemmelser sist datert 26. april 2016.](#)
2. [Innsigelsen fra Vest-Agder fylkeskommune, SAM-utvalget imøtekommes med reviderte bestemmelser §§1-3 og 1-8.](#)
3. [Planbeskrivelsen for det vedtatte planalternativet oppdateres og legges fram for formannskapet til godkjenning.](#)
4. [Prioriteringsrekkefølge av kommunens utbyggingsområder behandles i arbeidet med bymiljøavtale. Bystyret forutsetter at regulering og utbygging av Hamrevann-området ikke starter før slik prioritering foreligger.](#)

Tor Sommerseth
Rådmann

Ragnar Evensen
Teknisk direktør

Vedlegg:

1. Plankart alternativ 1, sist revidert 26.4.2016
2. Plankart alternativ 2, sist revidert 26.4.2016
3. Bestemmelser sist revidert 26.4.2016
4. Kommunedelplan for Hamrevann-området, planbeskrivelse med konsekvensutredning for planalternativ 1 og 2 - høringsforslag datert 10.juni 2015
5. Oppsummering av høringsuttalelser med administrasjonens merknader
6. Høringsforslag til bestemmelser for alternativ 1 og 2, dater 10.juni 2015 med korrektur, 27.august 2015.

Utrykte vedlegg finnes på www.kristiansand.kommune.no/hamrevann

1. Landskapsanalyse, datert 6.mai 2015
2. Asplan Viak, flom og erosjon, datert 10.mai 2015
3. Urbanett Analyse, rapport UA-notat 71/2014 – Kollektivbetjening til Hamrevann
4. Menon Business Economics, notat datert 25.november 2015
5. Høringsuttalelser med vedlegg kan bestilles fra saksbehandler.

BAKGRUNN

Kommunedelplan for Hamrevann-området med konsekvensutredning er utarbeidet med bakgrunn i planprogram fastsatt i bystyret 19. juni 2013.

Regional plan for Kristiansandsregionen

Hamrevann-området er avsatt som framtidig utbyggingsområde i regional plan for Kristiansandsregionen 2011-2050. Som hovedgrep anbefales det å satse på å utvikle arealer innenfor eksisterende tettstedstruktur med særlig vekt på eksisterende sentre. Utbygging utover dette bør i hovedsak konsentreres om aksene øst-vest fra Lillesand til Søgne (med armer til Kjevik og Birkeland) og rundt Vennesla.

I planen står det at Kristiansand bør ta høyde for å vokse med 32.000 innbyggere og at det er behov for nye boligarealer til 4000 nye innbyggere utover det som lå inne i boligprogrammet i 2010, deriblant Justneshalvøya, Benestad, Krodden, Lauvåsen og en rekke fortettingsprosjekter. Det framgår at det er ønskelig å bedre boligbalansen mellom østsiden og vestsiden i Kristiansand. Hamrevann kommer best ut av de vurderte områdene med tanke på CO₂-utslipp og mulighet for kollektivbetjening. Området ligger solrikt til og har flotte naturkvaliteter. Utbygging av området kan sannsynligvis bidra til raskere realisering av ny vei til Kjevik. De øvrige vurderte områder er Frikstad, Føreid, Borgeheia nord for Kjevik, Strai-Kvarstein, Ørnefjell på grensa mot Lillesand, Vallesverd og Kvåse.

I konsekvensutredningen til regional plan, del 2, framgår det at planen legger opp til en betydelig arealreserve og at det er svært viktig at ikke alle områdene bygges ut samtidig. Hamrevann inngår i oversikten over områder som bør bygges ut på slutten av planperioden, dvs. etter 2030. Det forutsettes at trase for ny vei til Kjevik, grønnstrukturen i og rundt Hamrevann og ny krisevannkilde samt behovet for offentlig infrastruktur er avklart før videre planarbeid. Det er avklart at Hamrevann-området ikke vil ha innvirkning på ny vei til Kjevik.

Kommuneplan

I kommuneplanen er Hamrevann-området avsatt som framtidig utbyggingsområdet. Det er stipulert et potensiale i Hamrevann-området på 3000 boenheter. I denne beregningen er selve utbyggingsarealet beregnet til ca. 2800 dekar. Et skjønnsmessig fradrag av arealer til skoler, veier, næring osv. gir et boligpotensiale på ca. 3000 boliger, gitt en utnyttelse på 1,5 boliger pr. dekar til utbygging. Av kommuneplanbeskrivelsen framgår det at det skal utarbeides kommunedelplan for området.

De mest relevante strategiene i kommuneplanens samfunnsdel er:

- Legge til rette for et velfungerende, rikelig og variert boligmarked i regionen i samarbeid med regionens øvrige kommuner.
- Kristiansands innbyggere har gode boforhold.
- Innbyggerne har trygge og funksjonelle nærmiljøer og stolthet og identitet i forhold til eget lokalområde.
- Kristiansand har et attraktivt natur- og bymiljø.
- Kristiansand har en klimavennlig bystruktur.
- Kristiansand har et klimavennlig transportsystem

Boligprogrammet

I forbindelse med behandling av boligprogrammet for 2014-2017 ble det gjort følgende vedtak: «*Det åpnes opp for at en del av utbyggingsområdet Hamrevann kan igangsettes i slutten av perioden. Området kommer i gul gruppe, det vil si uten kommunale investeringer i teknisk og sosial infrastruktur.*»

Utbygger har til boligprogrammet 2016-2019 spilt inn følgende antall boenheter for «den gule delen»:

- 2017: 75 boenheter
- 2018: 100 boenheter
- 2019: 125 boenheter

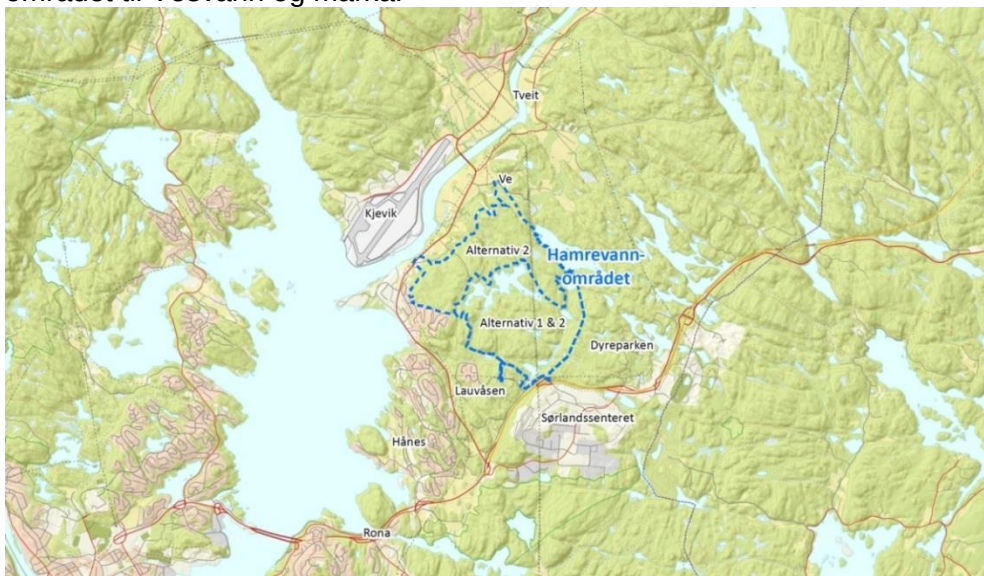
Hamrevann ble tatt inn i tabellen etter innspill fra utbygger og på bakgrunn av vedtak av boligprogrammet i 2014- 17, hvor del av Hamrevann ble tatt inn i slutten av perioden. I boligprogrammet 2016-19 presiseres det at utbyggingen ligger inne med forutsetning om at den ikke skal medføre kostnader til kommunale investeringer i teknisk og sosial infrastruktur. Hele Hamrevann ligger i kommuneplanen inne med 3000 boenheter. De boenhetene som ikke omfattes av vedtaket fra 2013 ligger i rød gruppe. Konklusjonene i kommunedelplan for Hamrevann kan ved neste revidering av boligprogrammet påvirke prioriteringen.

PLANFORSLAGET

Høringsforslag til *Kommunedelplan for Hamrevann-området - Planbeskrivelse med konsekvensutredning for planalternativ 1 og planalternativ 2* samt plankart og bestemmelser følger som trykt vedlegg.

Dagens situasjon

Hamrevann-området ligger ca 10 km øst for Kvadraturen, på østsiden av Topdalsfjorden, sentralt plassert mellom Sørlandsparken, Kristiansand lufthavn, Kjevik og Hamresanden friluftsområde. I sørøst ligger Dyreparken og i sør Lauvåsen utbyggingsområde. I nord/nordvest ligger landbruks- og boligområdene Hamre og Ve i Tveit og nordøst grenser området til Vesvann og marka.



Kartet viser Hamrevannområdets plassering i bydel øst.

Hamrevann-området er ubebygd og brukes i dag som friluftsområde primært knyttet opp mot eksisterende boligfelt på Moneheia og langs eksisterende driftsveier, turstier og arealene rundt Hamrevann. Området nordvest for Hamrevann og odden nordvest i Hamrevann er mest brukt. I reguleringsplan for Lauvåsen er det planlagt grønnkorridor inn mot Hamrevann-området.

Det går to 110kV høyspentlinjer parallelt ved siden av hverandre gjennom området. Disse har 20 og 40 års restlevetid. Agder energi AS, som eier kraftlinjene har uttalt at det på grunn av forsyningssikkerhet ikke er aktuelt å legge kraftlinjene i bakken.

Deler av Hamrevann-området inngår i nedbørsfeltet til Vesvann. Vesvann er i dag godkjent som krisevannkilde, og er den eneste alternative vannkilden for østsiden av Kristiansand. Det er begrenset kapasitet på vann- og avløpsanleggene øst for Topdalsfjorden. Kristiansand kommune er i ferd med å utbedre kapasiteten på vannforsyningen og på avløpsanleggene.

Det er avsatt areal for offentlig bebyggelse i Lauvåsen-området. Området er ikke detaljregulert. Grensen mellom Tveit og Hånes går gjennom Lauvåsen. I Tveit er det en

skole for 1. – 10. trinn, Ve skole. Hånes har en barneskole og en ungdomsskole, henholdsvis Hånes og Vigvoll skole. Fram til nå har oppvekstsektoren lagt til grunn at alle elevene fra Lauvåsen enten går til Tveit eller Hånes. Siden innflytting har elevene gått på skolene på Hånes, noe som er naturlig ut fra avstand, topografi og tilgjengelighet. Elevprognosen som ble oppdatert i august 2015 viser at kapasiteten må økes innen 2023. Det er ikke avklart hvordan eller hvor kapasiteten kan utvides. Det vises for øvrig til planbeskrivelse med KU når det gjelder dagens situasjon på tjenestetilbudet i bydelen.

Planens innhold

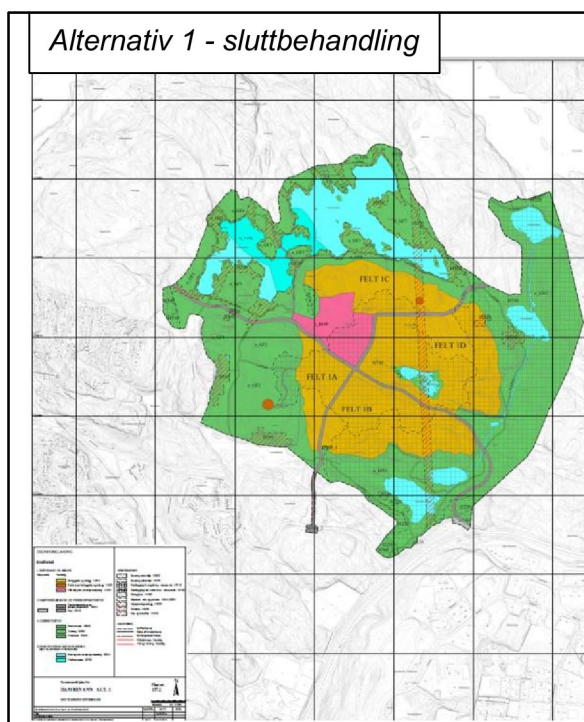
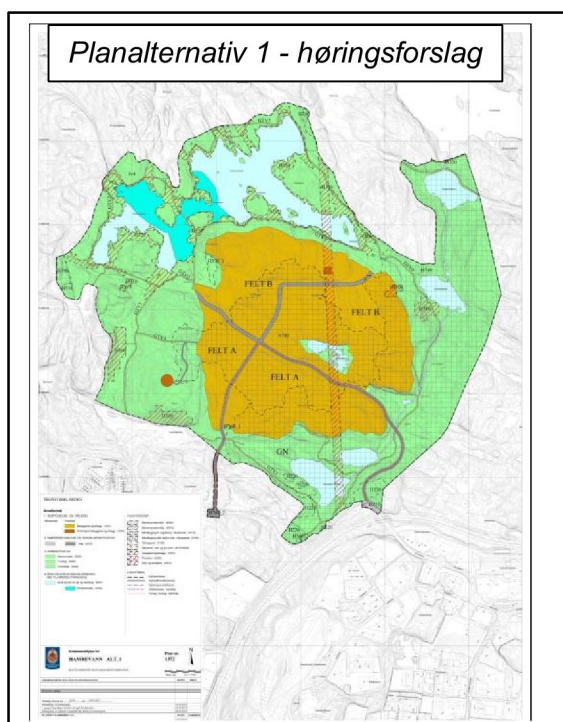
Kommunedelplan for Hamrevann-området er utarbeidet og hørt i to alternativer betegnet som Hamrevann planalternativ 1 og Hamrevann planalternativ 2. Plankart og bestemmelser er oppdatert etter høring for begge planalternativene i samsvar med rådmannens vurdering av høringsuttalelsene. Planbeskrivelsen oppdateres etter sluttbehandling i bystyret og legges fram for formannskapet til godkjenning.

Plankartene viser den overordna strukturen for utvikling av Hamrevann-området. Her er avsatt områder for bebyggelse og anlegg, samleveier, kollektivtrase, grønnstruktur, turveier og badeplass, samt hensynssoner. Området er planlagt uavhengig av eiendomsgrenser.

I begge planalternativene forutsettes det at Hamrevann-området skal utvikles i forlengelsen av Lauvåsen-området ved område for offentlig bebyggelse. Det er forutsatt at området for offentlig bebyggelse i Lauvåsen-området utvikles som felles oppvekst- og senterområde for befolkningen i Lauvåsen og Hamrevann, så langt kapasiteten holder.

Planalternativ 1 omfatter den sørlige delen av arealet som i kommuneplanen er avsatt som Hamrevann utbyggingsområde, inklusiv selve Hamrevannet og omkringliggende tjern og bekker med buffersone. Planområdet omfatter også areal for veiforbindelse til Lauvåsen og E18 Skjøringsmyrkrysset. Kommuneplanens arealformål og bestemmelser vil gjelde for de øvrige deler av Hamrevann-området.

I saken som nå fremmes til sluttbehandling er plankartet endret slik at arealdisponeringen i planalternativ 1 er tilsvarende areal i planalternativ 2. Samleveiene er videreført gjennom grønnstrukturen til plangrensen og turveien som krysser Hamrevann er endret til gang- og sykkelvei, som i alternativ 2. Det er i tillegg avsatt areal til offentlig tjenesteyting i revidert plankart. Lokalisering av ytterligere offentlige tilbud (kvartallslek, 7'erbane og barnehager) er fastsatt i reviderte bestemmelser.

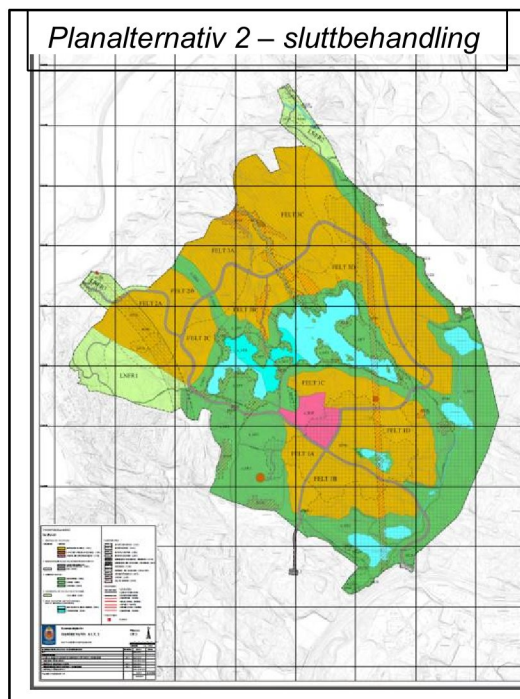
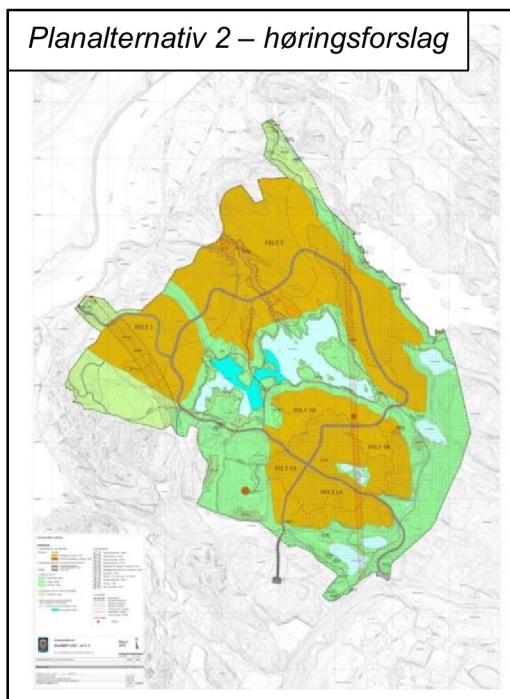


Tjenestetilbudet er viktig for å skape gode møteplasser som legger til rette for sosial integrasjon. Oppvekstområde med skole, nærmiljøpark, barnehage, bydelshus og idrettsanlegg er sentrale funksjoner. Det vil også være behov for bygg for religiøs utøvelse og boliger/tjenester for eldre. Behovet for tjenester avhenger av utbyggingsvolum, utbyggingsstruktur og utbyggingstakt. Tjenestetilbudet i Hamrevann-området og Lauvåsen sees i sammenheng. I planarbeidet er det vurdert å flytte området med offentlig bebyggelse i Lauvåsen til senterområde sentralt i Hamrevann-området. Planen konkluderer med at området avsatt til offentlig bebyggelse i Lauvåsen skal utvikles som felles senter for befolkningen i Lauvåsen og Hamrevann, så langt kapasiteten på tjenestetilbudet rekker. Området er sentralt lokalisert nord i Lauvåsen-området. Det ligger i kort avstand for eksisterende og planlagte boliger på Lauvåsen og det er planlagt forbindelser som gir kort avstand til planlagt bebyggelse i Hamrevann-området. Lauvåsen og Hamrevann, ferdig utbygd, vil ha behov for flere tjenester enn det som det er plass til i det regulerte området for offentlig bebyggelse i Lauvåsen. Behov for ytterligere tjenestetilbud henger sammen med antall boenheter, utbyggingstakt og befolkningssammensetning. I revidert plankart er det lagt inn ca 60 da til offentlig tjenesteyting. Bestemmelsene fastsetter at område for offentlig tjenesteyting i Hamrevannområdet skal benyttes til offentlige tjenester, herunder oppvekstsenter med skole, barnehage, fritid, idrettsanlegg og nærmiljøpark samt sykehjem/omsorgsboliger og utvikles etter område for offentlig tjenesteyting i Lauvåsen. I reviderte bestemmelser er det i tillegg satt krav om lokalisering av en ekstra barnehage, 7'erbane og kvartallslek.

Selve Hamrevannet med omkringliggende grønnstruktur skal utvikles som et sentralt turområde for befolkningen i Hamrevann-området. Området vil også være viktig for befolkningen i Lauvåsen, Moneheia, Hamre og Ve. Rundt Hamrevannet er det satt av trase til turvei. Det er planlagt bro der vannet er smalest. Broa vil gi god adkomst til nordsiden av vannet der det ligger best til rette for å lage badeplass. Det er planlagt adkomst til Hamrevannet via turvei eller turløype fra Skjøringsmyr, Lauvåsen og Moneheia. Tidspunkt for realisering av tilrettelegging av grønnstrukturen er fastsett i reviderte rekkefølgebestemmelser. Turveg rundt de vestlige delene av Hamrevannet er knyttet til planalternativ 1.

Planen viser den overordnede veistrukturen i området. Skjøringsmyrkrysset ved E18 er hovedadkomst til området. Det er også samleveiforbindelse til Lauvåsen. Denne forbindelsen vil gi adkomst til området i første utbyggingsfase. Samleveiene er planlagt som veitype S2 med separat sykkelvei og fortau på en side. Samleveinettet tilrettelegges for busstrafikk. Busstoppene i Lauvåsen ligger ca 400 meter fra den sørlige delen av Hamrevann-området og ca 800 meter fra samleveikrysset inne i området. I rapporten fra Urbanett står det at holdeplass bør ligge 500 meter fra bolig, men kan øke dersom frekvensen økes til bussforbindelse hvert 15. minutt. Av rapporten framgår det at kollektivbetjeningen av Hamrevann i første fase må sees sammen med Lauvåsen. Urbanett anbefaler å vurdere matebuss som kan frakte passasjerer fra Hamrevann via Lauvåsen til Sørlandssenteret. Det er ønskelig med stopp på E18 som kan møte en eventuell direktelinje mellom Sørlandssenteret og Kristiansand sentrum.

Planalternativ 2 omfatter hele Hamrevann utbyggingsområdet, inklusiv selve Hamrevannet og omkringliggende tjern og bekker med buffersone. Planområdet omfatter også veiforbindelser til Lauvåsen og Topdalsveien og gang- og sykkelveiforbindelse til Ve skole. Eiendommen 98/1, som ligger mellom Moneheia og Hamrevannområder og er avsatt til LNF-område i kommuneplanen, inngår også i planområdet. Hensikten er å sikre mulighet for framtidig gang- og sykkelveiforbindelser fra Hamrevann-området og Moneheia til Hamre og Hamresanden.



Hovedforskjellen mellom planalternativ 1 og 2 er avgrensning av planområdet. I planalternativ 2 er det av satt tre store utbyggingsområder med til sammen 1765 dekar til utbyggingsformål. (1887 dekar inklusiv samleveier i utbyggingsområdet). 720 dekar av utbyggingsområdet ligger innenfor nedbørsfeltet til Vesvann. Hamrevann AS har beregnet en kapasitet på til sammen 4100 boenheter i hele Hamrevann-området.

Etter høring er bestemmelsene endret slik at det stilles krav om detaljreguleringsplan for delfelt 1 og områdereguleringsplan for delfelt 2 og 3. Det forutsettes at områdeplan utarbeides av kommunen etter prioritering i handlingsprogrammet.

I revidert plankart er det avsatt areal til offentlig tjenesteyting i delfelt 1 og bestemmelser om utredning av behov for ytterligere et område for offentlig bebyggelse ved utarbeiding av område reguleringsplan for delområde 2 og 3. Arealbehov offentlige- og private tjenester ved realisering av delfelt 2 og 3 i planalternativ 2, skal utredes i områdereguleringsplan.

I vedlagte bestemmelser er nye bestemmelser og bestemmelser som er endra bestemmelser er markert med kursiv.

Konsekvensutredning

Det er utarbeidet konsekvensutredning for begge høringsalternativene (se vedlagt planbeskrivelse med konsekvensutredning kapitel 6 og 7).

Befolkningsutvikling og boligarealreserve

Kristiansand kommune har en stor boligarealreserve. Med dagens boliger vil kommunen i 2040 ha et overskudd på boligarealer til 4000 boenheter gitt befolkningsutvikling i samsvar med SSB's prognoser og gjennomsnittlig antall personer pr. bolig som i dag. Hamrevann-området med 1900 boenheter, som i planalternativ 1, vil alene kunne dekke behovet for nye boliger i Kristiansand for 4 år dersom utbyggingstakten er som nå. Andre boligområder i kommunen har en mer gunstig lokalisering når det gjelder å bygge opp under urban byutvikling og overordnede målsettinger om redusert bilbruk og nullvekst i personbiltransporten. Hamrevann-området ligger langt fra Kvadraturen og kollektivaksen og vil bidra til byspredning og økt biltrafikk, selv om det settes inn virkemiddel for å oppnå høy kollektivandel. Med en stor boligarealreserve er det utfordrende å få til en urban tett utbygd bydel med høy kollektivdekning i dagens marked.

Ny vei til Kjevik

Hovedbegrunnelsene for å innarbeide Hamrevann-området i kommuneplanen for perioden 2011-2022 var muligheten for at Hamrevann-området kunne bidra til realisering av ny vei til Kjevik. Kommunedelplan for RV 41 og RV 451 – ny vei til Kristiansand lufthavn, Kjevik ble vedtatt i bystyret 18. februar 2015. Vedtatt plan går fra Timeneskrysset via tunell gjennom Moneheia og adkomst til flyplassen fra sør. Den berører ikke Hamrevann-området og vil ikke kunne gi noen samordningsgevinst med utbygging av Hamrevann.

Kollektivtrafikk

I planprogrammet er det forutsatt at Hamrevann-området skal utvikles slik at en kan oppnå en høy kollektivandel. Analysen – Kollektivbetjening til Hamrevann utarbeidet av Urbanett Analyse viser at det for å oppnå en høy kollektivandel, må settes inn omfattende tiltak. Det gjelder pris, redusert reisetid og høy frekvens på bussrutene, i tillegg til restriktive tiltak som økte bomsatser og parkeringsavgifter og utbygging av Hamrevannområdet med høy tetthet og i et høyt tempo. Administrasjonen vurderer dette er urealistisk. Konsekvensen av høy utbyggingstakt i Hamrevannområdet vil være at strategien for byutvikling endres og andre områder i kommunen må stilles i bero. Med en stor boligarealreserve er det utfordrende å få til en urban tett utbygd bydel med høy kollektivdekning i dagens marked. Dersom flere utbyggingsområder igangsettes og bygges ut samtidig, kan dette føre til at utbyggingstakten i hvert område blir lav. I områder hvor det ikke er god kollektivdekning fra tidligere kan det med lav utbyggingstakt føre til at det tar lang tid før det er tilstrekkelig antall boenheter til å etablere et godt kollektivtilbud.

Vesvann

Vesvann er kriedrikkevannskilde i Kristiansand. Det er restriksjoner knyttet til vannet og nedbørsfeltet for å ivareta vannkvaliteten. Både kommuneplanen og forslag til kommunedelplan har rekkefølgekrav til bygging i nedbørsfeltet til Vesvann.

I planarbeidet er det vurdert å snu avrenningen fra deler av nedbørsfeltet mot Hamrevann ved å sette en demning ved dagens utløp fra Nordåstjønn og heve vannspeilet. Dette for å kunne starte utbygging uten å komme i konflikt med restriksjonene som er lagt til Vesvann. Tiltaket krever konsesjon etter vannressursloven. Alternativet er å avvente regulering og utbygging i Hamrevann-området til Vesvann er frigitt som krisevannkilde. Forslaget om å snu deler av nedbørsfeltet kom som et innspill til planarbeidet fra Hamrevann AS. HAS har gått bort fra dette etter faglig tilrådning.

Vann og avløp

Kapasiteten på vann- og avløpsanlegg i bydel øst er begrenset. Kristiansand kommune er i ferd med å utbedre kapasiteten på vannforsyningen ved å oppgradere og bygge nye ledningsanlegg og etablere flere høydebasseng på østsiden av kommunen. Kapasiteten på avløpsanleggene utbedres ved å øke kapasitet på eksisterende ledninger og pumpestasjoner. Deler av disse tiltakene er allerede finansiert av kommunen og andre utbyggere. Men det mangler finansiering for ca. 45 millioner kroner for å forsterke vannforsyningsanleggene og ca. 34 millioner kroner for å sikre kapasitet i avløpsanlegg. Tiltakene er en forutsetning for igangsetting av Hamrevann.

Når ovennevnte utbedringstiltak på avløp er gjennomført, kan en bygge inntil 200-300 boenheter i Hamrevann. For ytterligere utbygging kreves enten et nytt overføringsanlegg for avløp fra Hamrevann-området til Odderøya renseanlegg, eller at fremmedvann tilført dagens kommunale avløpssystem reduseres betydelig.

Når ovennevnte forsterkninger av vannforsyningen er gjennomført, kan det bygges inntil 500 boenheter på Hamrevann, forutsatt at tiltak for tilsvarende utbygging på avløp er gjennomført. Det forutsettes også at man får tillatelse til å bygge i nedbørsfeltet til Vesvann gjennom avbøtende tiltak på overvann, avløp og i krisevannverket. Det må bygges nytt høydebasseng på Ravnåsen dersom det skal bygges mer enn 500 boenheter i Hamrevann-

området. Dette forutsettes finansiert av Hamrevann AS. I tillegg må vannforsyningssystemet ytterligere forsterkes.

Utbygging inntil 1000 boenheter i Hamrevann-området krever en samlet investering i vann og avløpsanlegg i bydelen anslått til minimum 255 millioner kroner, inkl. ny overføringsledning for avløp til Oddderøya. Dersom overføringsledning for vann fra Lillesand må bygges økes kostnadene til 525 mill kroner.

Utbygging utover 1000 boenheter i Hamrevann-området krever ny fullverdig vannforsyning fra Lillesand, med en samlet investering i vann- og avløpsanlegg i bydelen anslått til 955 millioner kroner.

En større utbygging i Hamrevannsområdet vil framskynde ovennevnte investeringene slik at de må realiseres raskere enn om Hamrevann-området ikke bygges ut nå. Det er ikke rom for store investeringer innenfor vann og avløp uten betydelig økning i gebyrene.

Ingeniørvesenet har jobbet videre med vann- og avløpskapasiteten i bydel øst etter høring av kommuneplanen. Hovedkonklusjonen i konsekvensutredningen ligger fast for en vesentlig utbygging. En mindre utbygging på opp til ca. 300 boenheter kan løses med forsterkning av vann- og avløpsnettet i bydelen, kombinert med tiltak i utbyggingsområdet og på krisevannverket.

Grønnstruktur

Selve Hamrevannet med omkringliggende grønnstruktur skal utvikles som et sentralt turområde. Vannet ligger sentralt i bydelen og kan med god tilrettelegging utvikles til å bli det viktigste turområdet for befolkningen i denne delen av kommunen.

PLANPROSESSEN

- Formannskapet behandlet prinsipp sak om utarbeidelse av planprogram for Hamrevann-området 13.juni 2012, sak 15/12.
- Sak om høring av planprogram og oppstart av planarbeidet ble behandlet i formannskapet 6.mars 2013, sak 26/13. Det ble sendt brev om høring av planprogram og oppstart av planarbeidet til offentlige myndigheter, organisasjoner, velforeninger, elevråd m.fl 6.mars 2013. Høringsfrist var satt til 3.mai 2013. Planarbeidet ble også varslet i Fedrelandsvennen og Kristiansand Avis. Planprogrammet lå ute til offentlig ettersyn i perioden 15.mars-3.mai 2013. Det kom 10 uttalelser til planprogrammet/innspill til planarbeidet. Bystyret fastsatte planprogrammet 19.juni 2013, sak 79/13. 10
- Formannskapet vedtok i møte 10.juni 2015, sak 75/15 å sende kommunedelplanen for Hamrevann-området på høring, i to alternativ betegnet som Hamrevann alternativ 1 og Hamrevann alternativ 2.
- Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 18.juni til 18.september 2015.

Medvirkning

Under arbeidet med kommunedelplan for Hamrevann-området og kommunedelplan for RV41 og Rv451, ny veg til Kjevik, hadde kommunens prosjektgruppe og Statens vegvesen felles åpen kontordag på Hamresanden. Kommunen har gjennomført temamøter med offentlige myndigheter og private aktører som har interesser i planarbeidet for Hamrevann-området og flere temamøter med representanter fra berørte sektorer i kommunen. Det ble også avholdt egne møter med Lauvåsen tomteutvikling, Agder energi Nett AS, NVE, Statens vegvesen og regionalt planforum. Kommunen har hatt et godt samarbeid og flere møter med Hamrevann AS gjennom hele planprosessen, både før og etter høring.

Under høring og offentlig ettersyn av kommunedelplanen ble det gjennomført åpent møte på Hamresanden. Formannskapetets og byutviklingsstyrets medlemmer var invitert til møte.

Det er gjennomført møter med fylkeskommunen, fylkesmannen, Hamrevann AS og Randesund tomteutvikling (Lauvåsen) etter høring.

Offentlig ettersyn

Kommunedelplan for Hamrevann-området var utlagt til offentlig ettersyn i perioden 18.juni til 18.september 2015. Det kom inn 15 høringsuttalelser. De offentlige uttalelsene er fra Vest-Agder fylkeskommune (VAF), Fylkesmannen Vest-Agder (FMVA), Aust-Agder fylkeskommune (AAF), Norges vassdrag og energi direktorat (NVE), Agder energi nett AS (AE nett) og Statens vegvesen (SVV). I tillegg er det kommet høringsuttalelser fra Hamrevann AS (HAS), Randesund tomteutvikling (utviklere på Lauvåsen), Dyreparken utvikling AS, Sørlandsparken næringsforening, Lauvåsen vel, Midt Agder Friluftsråd og privatpersoner/grunneier.

Uttalelsene er tematisk drøftet i saksfremstillingen. Sammendrag av hver enkelt uttalelse med administrasjonen sine vurderinger følger som trykt vedlegg.

Endringer etter offentlig ettersyn

Planalternativ 1

- Det er avsatt ca. 60 da til offentlig tjenesteyting i delområde 1. Lokalisering av kvartallek, 7'er baner og en ekstra barnehage er fastsatt i bestemmelsene. Bestemmelsene fastsetter at område for offentlig tjenesteyting i Hamrevannområdet skal utvikles etter område for offentlig tjenesteyting i Lauvåsen
- Samleveiene er videreført gjennom grønnstrukturen til plangrensen. Endringen ivaretar hensynet til framtidig videreutvikling av Hamrevannområdet.
- Feltkoder i plankartet er justert og tilpasset reviderte bestemmelser.
- Områder avsatt til grønnstruktur er endret fra eksisterende til framtidig i samsvar med forutsetningene i rekkefølgekrav.
- Det er utarbeidet bestemmelse om kollektivtrafikk som imøtekommer innsigelsen fra fylkeskommunen ved SAM-utvalget.
- Bestemmelsene tilknyttet Vesvann og avløp er revidert.
- I tillegg er bestemmelsene endret på følgende områder:
 - Rekkefølgekrav:
 - planskilt kryssing av gang- og sykkelvei ved Skjøringsmyrkrysset (SVV)
 - brannhemmende korridor og skjerming mot Dyreparken (Dyreparken)
 - Minimum uteoppholdsareal pr boenhet differensieres etter tetthet og boligtyper (HAS).
 - Universell utforming (HAS)
 - Bevaring av natur- og landskap i byggeområder inntil disse skal realiseres (nabo)
 - Overvannshåndtering (NVE)
 - Utredningskrav:
 - sikkerhet mot skred og erosjonsfare – NVE
 - Utredning av magnetfelt tilknytta høyspentanlegg (Agder energi)

Planalternativ 2

- Endringene i delfelt 1 er lik planalternativ 1. Arealkart og bestemmelser er etter dette lik i begge planalternativene innenfor det samme arealet.
- Det er krav om områdereguleringsplan før bygging i delfelt 2 og 3. Bestemmelsene fastsetter at behov for og lokalisering av ytterligere offentlige tjenester skal avklares i områdereguleringsplan og at delfeltene 2 og 3 ikke kan bygges ut før delfelt en er ferdig utbygd.

Planbeskrivelse

Planbeskrivelsen for det valgte alternativet anbefales opprettet etter at bystyret har fattet sitt vedtak. Oppdatert planbeskrivelse legges fram for formannskapet til godkjenning.

Behov for ny høring?

Endringene i plankart og bestemmelser er gjort for å imøtekomme høringsuttalelser. Spørsmålet om behov for nytt offentlig ettersyn er lagt fram for fylkeskommunen, fylkesmannen, Hamrevann AS og Randesund tomteutvikling i felles møte. Ingen av partene vil kreve nytt offentlig ettersyn. Hamrevann AS begrunner dette med at område for offentlig tjenesteyting, som er lagt inn i revidert plankart, og tilhørende bestemmelser kun er en konkretisering som erstatter krav om temaplaner i høringsforslaget. I tillegg er innsigelsen fra fylkeskommunen imøtekommet med rekkefølgekrav. HAS har sagt seg enig i de foreslåtte endringene og har bekreftet at de uttaler seg på vegne av alle grunneierne i samsvar med inngått avtale.

TEMATISK VURDERING AV HØRINGSUTTALELSENE

Samordnet bolig- areal og transportplanlegging, tidsperspektivet på Hamrevannutbyggingen – anbefaling av planalternativ

Både fylkeskommunen, fylkesmannen, Hamrevann AS, Dyreparken utvikling As, og Sørlandsparken næringsforening med flere berører spørsmål knyttet til omfang av kommunedelplanen og når Hamrevann-området bør bygges ut. Fylkesmannen og fylkeskommunen viser til plan- og bygningsloven § 3-1 som sier at planlegging skal bygge på Fylkeskommunen ved hovedutvalg for samferdsel, areal og miljø (SAM-utvalget) har reist innsigelse til planforslaget knyttet til byspredning og kollektivtilbud.

Dyreparken utvikling As og Sørlandsparken næringsforening støtter utbygging i Hamrevann-området som viktig regionalt område som vil bedre boligtilbudet opp mot Sørlandsparken og styrke kollektivtilbudet. Hamrevann AS har fått utarbeidet et notat kalt memo som imøtegår konsekvensutredningen knytta til boligbehov og kollektivtrafikk.

Tidsperspektivet - Boligbehov

Tidsperspektivet for når Hamrevann-området bør bygges ut var et sentralt tema i planprogrammet og har vært en viktig del av arbeidet med kommunedelplanen og konsekvensutredningen. Administrasjonen har vært åpen på dette i sin dialog med Hamrevann AS. Planarbeidet omfatter hele planområdet, som forutsatt i kommuneplan og planprogrammet. Konsekvensutredningen konkluderer med at det vil bli et kraftig overskudd av boliger i forhold til behovet hvis alt som ligger i boligprogrammet bygges ut i perioden fram mot 2040. Boligarealreserven ivaretar behovet for fortsatt utvikling i områdene Tveit. Det er store ubebygde arealer blant annet i Lauvåsen og på Solsletta. I en slik situasjon vil det å sette i gang for tidlig med en stor utbygging i ubebygd terreng føre til byspredning. Beregningen viser at det ikke vil være behov for å bygge ut Hamrevann-området nå. Å starte opp Hamrevann for tidlig vil redusere trykket på andre områder som har mer gunstig lokalisering. Kommunens store boligarealreserve, med tilhørende krav til kommunal tilrettelegging, var en viktig begrunnelse for at rådmannen valgte å anbefale planalternativ 1 ved førstegangsbehandling av kommunedelplan for Hamrevann. Dersom flere utbyggingsområder igangsettes og bygges ut samtidig vil utbyggingstakten i hvert område bli lav. Dette gir dårlig utnyttelse av infrastruktur og svekket grunnlag for god kollektivdekning. I områder hvor det ikke er godt kollektivdekning fra tidligere kan det med lav utbyggingstakt føre til at det tar lang tid før det er tilstrekkelig antall boenheter til å etablere et godt kollektivtilbud.

Administrasjonen er trygge på sine vurderinger av boligboligarealreserven og at det ikke er behov for oppstart av Hamrevann-området nå. Med bakgrunn i uttalelse fra Hamrevann AS med vedlagt notat (Memo) fra Samfunnsøkonomisk analyse AS har kommunen bedt Menon Business Economics gjøre en tredjepartsvurdering av Samfunnsøkonomisk analyse sine vurderinger knyttet til boligbehovet i Kristiansandsregionen. Menon har følgende overordnede kommentarer til kommunedelplan.

- I det kommunen inkluderer nye utbyggingsfelt i kommunedelplanen forplikter også kommunen seg å bistå med investeringer knyttet til nødvendig infrastruktur når utbygger velger å sette i gang med prosjektet. Som et ansvarlighetsprinsipp i kommunens økonomiske styring bør det derfor ikke settes i gang flere prosjekter enn det som er nødvendig for å dekke kommunens boligbehov.
- Ved å utsette beslutningen om å inkludere Hamrevann felt 2 og felt 3 i kommunedelplanen på nåværende tidspunkt vil kommunen få mer informasjon om det reelle behovet for boliger i Kristiansandsregionen generelt og byregion øst spesielt på lang sikt. Usikkerheten knyttet til det langsiktige boligbehovet er et godt argument for at kommunen skal avvende beslutningen om å inkludere nye utbyggingsfelt i kommunedelplanen til et tidspunkt hvor usikkerheten knyttet til behovet er mindre. Ved å utsette beslutningen i tid kan kommunen gjøre en mer informert beslutning med hensyn til hva slags type bolig som trengs, hvor mange boliger som trengs og den geografiske plasseringen av boliger.

I planalternativ 2 er det ubebygde skogsarealet, som disponeres til boligformål, tre ganger så stort som i planalternativ 1. Dette medfører omfattende byspredning. Utbyggingstettheten, slik Hamrevann AS har beregnet i sine planskisser, er mye lavere i utbyggingsfeltene som ligger nærmest Todalsveien og Vesvann. Med 4100 boenheter og en utbygging av 75 boenheter pr år vil det ta over 50 år å bygge ut Hamrevann-området etter planalternativ 2.

Hamrevann-området skiller seg fra øvrige framtidige utbyggingsområder i kommunen ved at det er krav om kommunedelplan. I de andre områdene er kommunen i gang med å sikre gjennomføring da de er regulert og forhandlinger om utbyggingsavtale er fullført eller igangsatt. Konklusjonene i boligprogrammet vil kunne påvirke prioriteringen av Hamrevann-området i boligprogrammet.

Både fylkesmannen og fylkeskommunen viser til arbeidet med langsiktig bymiljøavtale og oppfordrer Kristiansand kommune til å prioritere mellom utbyggingsområdene i kommunen ved neste revisjon av kommuneplanen. Dette for å hindre byspredning og sikre at utbyggingen skjer på rett sted i samsvar med prinsippene for samordnet bolig-, areal og transportplanlegging. Det er forutsatt at Hamrevann-området skal utvikles som en urban tett utbygd bydel med høy kollektivandel. I konsekvensutredningen til kommunedelplanen framgår det at mange boligområder i kommunen har en mer gunstig lokalisering når det gjelder å bygge opp under urban byutvikling og overordnede målsettinger om redusert bilbruk og nullvekst i personbiltrafikken. Hamrevann-området ligger lang fra Kvadraturen og vil bidra til byspredning og økt biltrafikk, selv om det settes inn virkemiddel for å oppnå høy kollektivandel. Med en stor boligarealreserve og et spredt utbyggingsmønster er dette utfordrende å få til. I belønningsavtalen 2013-16 som Kristiansandsregionen har inngått med staten balanserer regionen på målet om nullvekst i personbiltrafikken gjennom bomstasjonene. Klimaavtalen i Paris stiller bykommunene overfor enda større utfordringer når det gjelder å utvikle en arealpolitikk som reduserer bilbehovet. For tidlig utbygging av Hamrevann-området kan også skape utfordringer når det gjelder muligheten for å kunne inngå en bymiljøavtale med staten for vår region. Det underbygger heller ikke kommuneplanens satsing på Kvadraturen. Rådmannen gir derfor sin tilslutning til uttalelsen fra fylkeskommunen og fylkesmannen om at det foretas en prioritering av kommunens utbyggingsområder.

Vann og avløpskapasiteten i bydel øst er begrenset. Prioritering av denne kapasiteten for Hamrevann-området, utover restkapasiteten som tilsvarer 2-300 boenheter, vil gå utover andre utbyggingsområder i bydelen der kommunen allerede har inngått utbyggingsavtale.

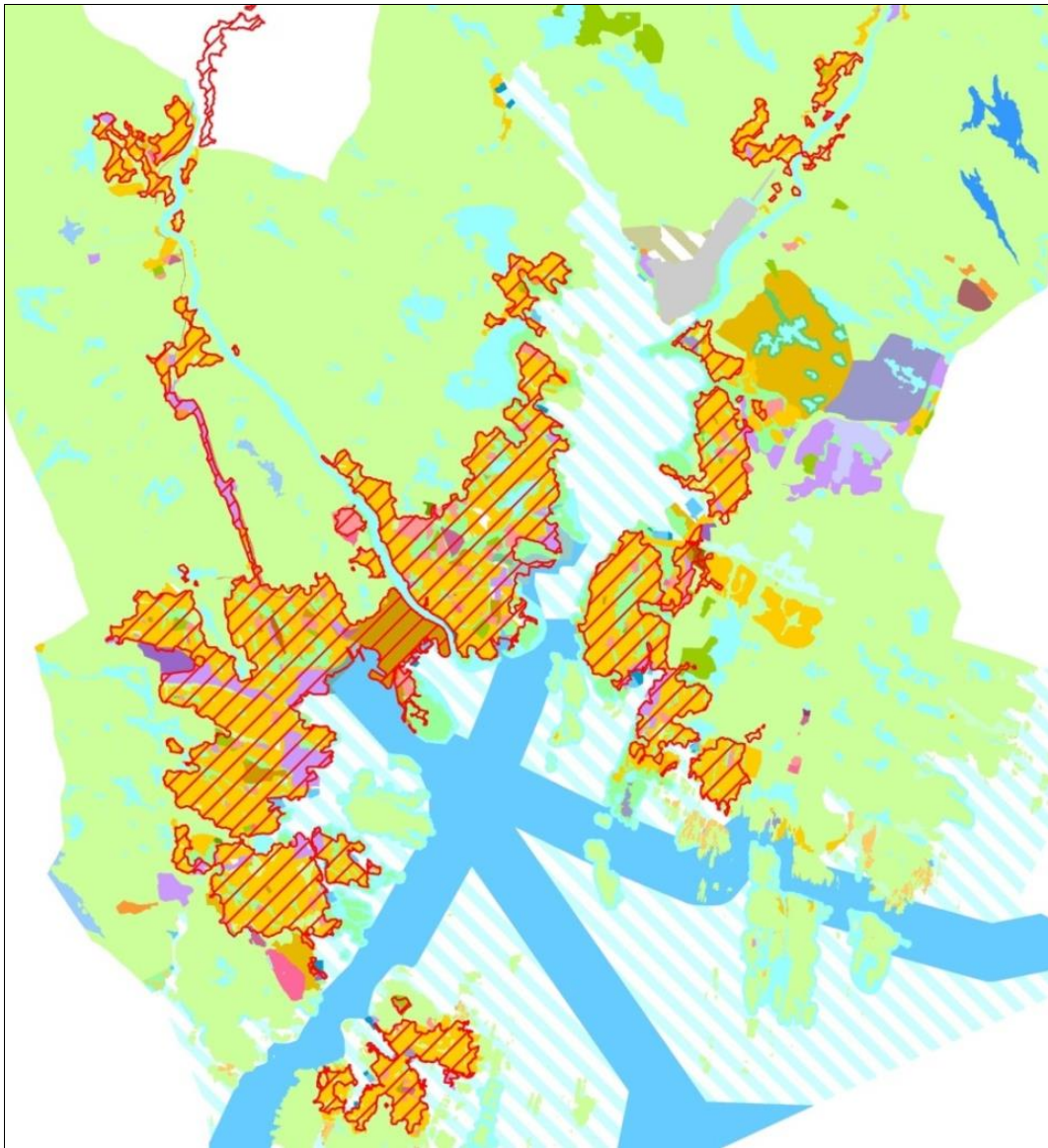
Regional plan for Kristiansandsregionen

Hamrevann AS viser i sin uttalelse til Regional plan for Kristiansandsregionen 2011-2050. Analysen konkluderte med at Hamrevann-området var det aller beste stedet for å utvikle en miljøvennlig og fremtidsrettet bydel i området Randesund-Høvåg. Rådmannen mener at regional plan ikke kan begrunne omprioritering til fordel for Hamrevann-området på bekostning av øvrige utbyggingsområder i kommunen som det framheves i notatet fra Samfunnsøkonomisk analyse. Regional plan har et 40 års perspektiv. Kommuneplanperioden er 10-12 år. Det ligger som en forutsetning for regional plan at den skal se lengre frem enn en til to kommuneplanperioder.

Det er riktig som Hamrevann AS uttaler at Hamrevann anbefales som det neste stor satsingsområdet og at Hamrevann-området kommer best ut sammenlignet med de andre områdene som ble vurdert øst for byen. I utredningen ble Hamrevann-området ikke sammenlignet med områdene som inngikk i boligprogrammet 2010, dvs Justneshalvøya, Benestad, Krodden og Lauvåsen, men med mulige nye områder som Frikstad, Føreid, Borgeheia nord for Kjevik, Strai-Kvarstein, Ørnefjell på grensa mot Lillesand, Vallesverd og Kvåse.

I den regionale planen er det ikke foretatt noen prioritering av utbyggingsrekkefølgen. I konsekvensutredningen del 2 står det at forslag til arealplan for Kristiansandsregionen er ekspansiv og at det er svært viktig at ikke alle områdene bygges ut samtidig. Hamrevann inngår i listen over områder som bør bygges ut på slutten av planperioden, etter 2030.

Hamrevann As uttaler at Hamrevann-området ikke konkurrerer med boligbygging i sentrum, men vil komme i stede for en mer fragmentert og mindre miljøgunstig boligutvikling med feltutbygging spredt over regionen. I regional plan for Kristiansands regionen ligger det som en forutsetning at alle kommuner gis mulighet for vekst, selv om det ikke nødvendigvis er optimalt for å begrense transportbehovet. Den enkelte kommune må styre sin vekst for å unngå at bilbruken øker mer enn nødvendig og slik at nye utbyggingsområder lar seg betjene av kollektivtransport. Kommunene oppfordres til å revurdere byggeområder som bidrar til økt bilavhengighet ved revisjon av kommuneplanen. Kristiansand kommune har en høy andel eneboliger sammenlignet med andre store byer i Norge. De senere årene er det bygd tettere og mer sentralt. Dette er en positiv utvikling i lys av målsettingen om redusert byspredning. En utbygging av Hamrevann med boligtyper som konkurrerer med felt i nabokommunene vil ofte bety bygging av eneboliger og småhus. Dette vil ikke bygge opp under intensjonen om en moderne, urban og kompakt bydel, slik ambisjonen har vært. En slik utvikling vil også motvirke den positive trenden kommunen har hatt mot en mer tett og kompakt by. Kartet under viser eksisterende tettsteder i Kristiansand slik den er definert av SSB lagt over kommuneplanens arealformål. Bygging utenfor eksisterende tettsteder fører til byspredning.

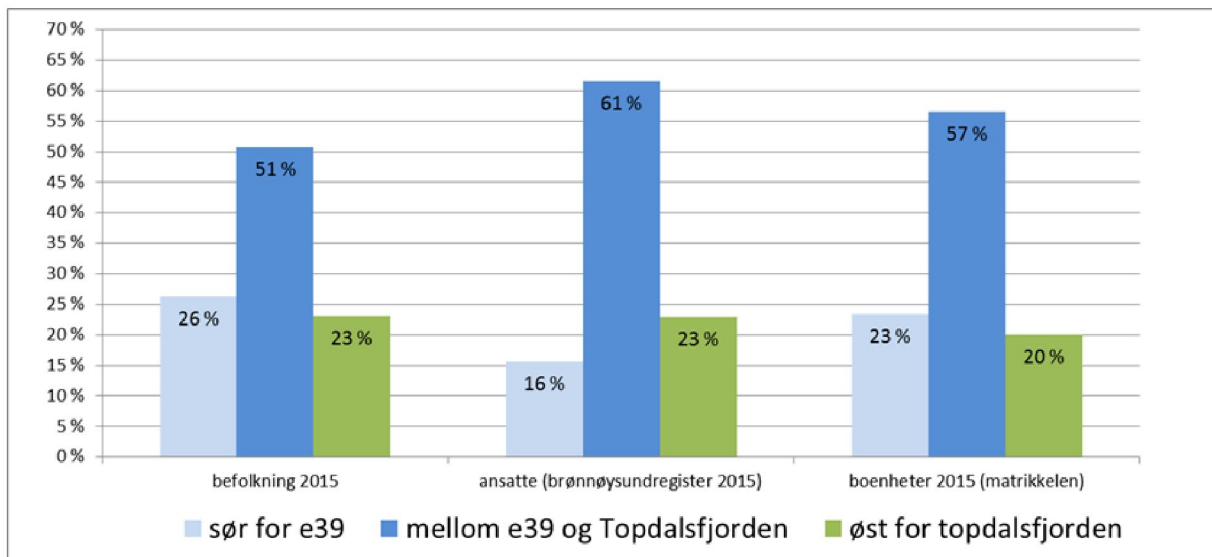


Rød skravur er eksisterende tettsteder i Kristiansand slik den er definert av SSB 2015.

Balanse mellom boliger og arbeidsplasser

Regional plan for Kristiansandsregionen tar opp balansen mellom boliger og arbeidsplasser øst og vest i Kristiansand. Tall fra februar 2015 viser at det i Kristiansand er en relativt jevn fordeling av både arbeidsplasser og boliger i øst og vest. Det er i overkant av 50.000 arbeidsplasser totalt i Kristiansand. I overkant av 10.000 av disse er lokalisert i Kvadraturen og nærområdet (Kjøita). 23 % av byens arbeidsplasser er lokalisert øst for Topdalsfjorden, det er 11.500. Ca. 5.000 av disse er i Sørlandsparken. Den andre tyngre lokaliteten av arbeidsplasser i øst er i Korsvikfjorden. Tallene vil variere, men de viser et hovedmønster. Kommunen har ledige næringsarealer som gir rom for balansert utvikling av nye arbeidsplasser både i øst og vest.

Den største tyngden av arbeidsplasser ligger i og nær Kvadraturen. Dette er i tråd med vedtatt politikk om å styrke sentrum og statlige føringer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging. Diagrammet nedenfor viser dagens situasjon når det gjelder prosentvis fordeling av befolkning, ansatte og eksisterende boenheter i ulike deler av kommunen. Regulerte områder som ikke er bygd, eksempelvis Benestadområdet og de ubebygde delene av Lauvåsen, er ikke med i oversikten. Med gjennomføring av vedtatte planer i øst vil antagelig andelen av befolkningen i øst øke noe, selv om det også er planlagt både feltutbygging og fortettinger i vest.



Figuren viser at antall arbeidsplasser (61 %) er overrepresentert i sentrum «mellom E39 og Topdalsfjorden» i forhold til andelen av befolkningen som bor der (51%). Hvis man skulle dra noen konklusjoner om hvor man bør få flere boliger bør det i så fall være i dette området. At det er flere som jobber i sentrum er imidlertid naturlig ettersom det er ligger midt mellom sør og øst i kommunen.

Når det gjelder forholdet mellom andelen arbeidsplasser, andel befolkning og andel boenheter «øst for Topdalsfjorden» må dette sies å være i balanse hvis man baserer seg på situasjonen per 2015. Grunnen til at andelen boenheter er marginalt lavere i forhold til befolkning og ansatte skyldes mest sannsynlig at dette området er overrepresentert med hensyn til større husholdninger enn i sentrum. (kilde Menon)

Det er ikke entydig sammenheng mellom hvor folk bor og jobber. Knutepunktkommunene er integrert bolig og arbeidsmarked. Det er god tilgjengelighet med bil og gratis parkering i tilknytning til store arbeidsplasser utenfor Kvadraturen. Avstand mellom jobb og bolig er derfor ikke når folk velger bosted. Omfattende etablering av handel i Sørlandsparken er trolig en sterk medvirkende årsak generelle trafikkøkningen på hovedveinettet.

Miljøvennlig transport

En høy kollektivandel for Hamrevann-området er en forutsetning både i planprogrammet for kommunedelplanen og i intensjonene til Hamrevann AS. Med en kollektivandel på 20 % vil 80 % av reisene skje med andre transportmidler. For å ivareta målet om 0-vekst i personbiltrafikken må kollektivtilbudet være så godt at buss, i tillegg til sykkel og gange, blir det foretrukne transportmiddelet. Hva som betegnes som et godt busstilbud som fører til at folk prioriterer buss framfor bil vil nok endre seg over tid avhengig av kostnader ved bruk av bil og hva som er normen for godt busstilbud når området bygges ut. Utfra det vi vet i dag er avstanden mellom boligen og busstopp, antall bussavganger på ulike deler av døgnet og reisetid mellom bolig og arbeidsplass/målpunkt avgjørende. Hamrevann-området og Lauvåsen ligger ikke på hovedaksen for kollektivtrafikk selv om Lauvåsen har busstilbud i dag. Økt frekvens på bussen over Lauvåsen vil ikke gi et godt nok busstilbud for Hamrevann-området. Det er ca 400 meter fra nærmeste busstopp på Lauvåsen til starten på Hamrevann-området.

Hamrevann AS uttaler at en god kollektivdekning er en forutsetning for å lykkes og at de vil bidra økonomisk for å sikre et godt kollektivtilbud fra første utbygging. På oppdrag fra Hamrevann AS utarbeidet Urbanet Analyse i 2014 en rapport om kollektivdekning for Hamrevann-området. Administrasjonen og Hamrevann AS leser konklusjonen og forutsetningene i denne utredningen ulikt. Analysen utført av Urbanett, viser at det for å oppnå en høy kollektivandel må settes inn omfattende tiltak. Tiltakene gjelder pris, redusert

reisetid og høy frekvens på bussrutene. I tillegg kreves generelle restriktive tiltak i kommunen som økte bomstater og parkeringsavgifter og at Hamrevann-området bygges med høy tetthet og i et høyt tempo. Kommunen mener dette er urealistisk. Med en stor boligarealreserve er det utfordrende å få til en urban tett utbygd bydel med høy kollektivdekning i dagens marked.

Hamrevann AS mener at kommunen glemmer at det er gang- og sykkelavstand til Sørlandsparken og at mange vil velge dette som fremkomstmiddel. Dette bygger på en forutsetning om at de fleste som vil bo i Hamrevannområdet vil jobbe i Sørlandsparken. En analyse av reisemønsteret til de som bor i Lauvåsen vil kunne gi mer informasjon om dette er tilfellet. I planforslaget er det forutsatt at samlevegnettet i Hamrevann-området bygges ut med separat sykkelvei og fortau og god kobling til sykkelspressveien. Forholdene ligger derfor til rette for at de som bosetter seg i Hamrevann og jobber i Sørlandsparken og nærområdene til Hamrevann kan sykle til jobb. Men for de som skal til arbeidsplasser andre steder vil et godt kollektivtilbud være avgjørende for valg av fremkomstmiddel. Mange velger bolig uavhengig av hvor de jobber. Dette kan endre seg etter hvert, men siden tyngden av arbeidsplasser er i og nær sentrum er det viktig å legge til rette for en utbyggingsrekkefølge som er tilpasset tidspunktet for etablering av et godt kollektivtilbud mot sentrum.

Som fylkeskommunen skriver i sin uttalelse har kommunen en rekke utbyggingsområder, som på nåværende tidspunkt, i større grad enn Hamrevann-området vil bidra til å nå målene om økt satsing på kollektiv, sykkel og gange og som bør prioriteres før Hamrevann. Det er ikke ønskelig å prioritere busstilbudet til Hamrevann på bekostning av andre områder som i større grad bidrar til måloppnåelse om nullvekst i personbiltrafikken prioriteres.

Innsigelsen foreslås imøtekommet med ny rekkefølgebestemmelse (§ 1-3) slik: *Utbygging av planområdet skal ikke igangsettes før det er dokumentert at det vil etableres et godt busstilbud som vil bli satt i drift at ved innflytting av første bolig.*

I planalternativ 2 er det i tillegg innarbeidet bestemmelse om at delområde 1 skal fullføres før oppstart av delområdene 2 og 3. Dette for å sikre best mulig samsvar mellom boligutbygging og kollektivtilbudet som etableres. Det er også innarbeidet ny bestemmelse (§ 1-8) om at det skal utarbeides overordnet plan for kollektivtrafikk som viser løsning for et godt kollektivtilbud og hva denne planen skal inneholde, herunder finansiering av kollektivtilbudet.

Administrasjonen i fylkeskommunen mener den foreslåtte bestemmelsen kan imøtekomme innsigelsen forutsatt at den blir vedtatt. Vest-Agder fylkeskommune opprettholder rett til innsigelse på reguleringsplan, dersom kollektivplanen og reguleringsbestemmelser ikke ivaretar kravet om godt kollektivtilbud. Sak om dette fremmes for SAM-utvalget 31.5.2016.

Senterstruktur, oppvekstsenter og tjenestebehov

Fylkeskommunen, Hamrevann AS, Randesund tomteutvikling og Lauvåsen velforening tar opp forhold knytta til senterstruktur og tjenestetilbud, herunder lokalisering av oppvekstsenter med skole, barnehage og flerbrukshus. Flere påpeker at oppvekstsenter må komme tidlig. Gode møteplasser som legger til rette for sosial integrasjon er viktig. Lauvåsen-området mangler slike funksjoner i dag. En mulig løsning kan være å starte utviklingen av området avsatt til offentlig tjenesteyting i Lauvåsen med andre funksjoner inntil det er behov for ny skole.

Av planbeskrivelsen og bestemmelsene framgår det at det skal lages overordnet temaplan for idrettsanlegg og lokalisering av offentlig infrastruktur for hele kommunedelplanområdet før en igangsetter detaljregulering. Kravet om temaplan begrunnet med usikkerhet knyttet til utbyggingsvolum og utbyggingstakt. Fylkeskommunen mener kommunen ikke har hjemmel til å stille et slikt krav. Hamrevann AS mener det ikke er behov for slik temaplan dersom kommunedelplanen avklarer lokalisering av oppvekstsenter.

Det er avholdt møter med oppvekstsektoren, kultur og idrett. Det konkluderes med at områdene Lauvåsen og Hamrevann fullt utbygd (planalternativ 2) med til sammen 5.000-5.200 boenheter vil kunne få behov for tre skoler, fire til fem barnehager samt tre idrettshaller og tre 11'er-baner. I tillegg tilkommer behov for 7'er baner i boligfeltene i Hamrevann 1 og 2, sammen med barnehage/nærmiljøpark – i tråd med bestemmelsene i gjeldende kommuneplan. Det er behov for bydelshus for fritid i tilknytning til skolene. I tillegg kommer behov for areal til sykehjem/omsorgsboliger og lokaler til religiøs utfoldelse. Etter høring er bestemmelsene endret slik at det stilles krav om detaljreguleringsplan for delfelt 1 og områderegeringsplan for delfelt 2 og 3. Det er lagt inn område for til offentlige tjenester, herunder oppvekstsenter med skole, barnehage, fritid, idrettsanlegg og nærmiljøpark samt sykehjem/omsorgsboliger i Hamrevannområdet planalternativ 1 og i delfelt 1 i planalternativ 2. I tillegg skal det avsettes areal til barnehage i delfelt 1D og 7'er fotballbaner i felt 1B og felt 1D samt kvartallek i alle delfelt. I bestemmelsene til planalternativ 2 er det fastsatt at behov for ytterligere offentlige tjenester skal utredes i områderegeringsplan for delfelt 2 og 3.

Vesvann krisevannkilde

Deler av Hamrevann-området ligger i nedbørsfeltet til Vesvann. I planarbeidet er det vurdert å snu deler av nedbørsfeltet til Vesvann for å frigi området for utbygging før ny krisevannsløsning eller permanent vannforsyning er etablert. Hamrevann AS har gått bort fra denne løsningen på grunn av biologiske konsekvenser og foreslått en alternativ løsning. Hamrevann AS foreslår etter høring at utfordringene knyttet til Vesvann løses ved forsvarlig håndtering av overvann og sikring mot utlekking fra avløpsnett, både under bygging og når utbyggingen står ferdig. Det foreslås installering av UV-anlegg på krisevanninntaket når utbyggingen berører nedbørsfeltet.

Det forutsettes at etablering av UV-anlegg på krisevannverket finansieres av utbygger.

Kommunen har drøftet utfordringer med bygging i nedbørsfeltet til Vesvann med Mattilsynet. Begge parter kan akseptere foreslått løsning for å redusere risiko for forurensing av Vesvann og renseløsning for krisevannverket, slik som presentert møtet og i notat. Det må likevel påpekes at det er viktig for kommunen å få en avklaring av ansvar for hvem som skal følge opp tiltakene og evt. stå ansvarlig for utbedring eller iverksetting av avbøtende tiltak om skissert løsning ikke fungerer som planlagt.

Bestemmelser vedrørende bygging i nedbørsfeltet til Vesvann justeres slik:

- *Bygging i nedbørsfeltet til Vesvann kan ikke finne sted før ny vannkilde er koblet mot nettet øst for Topdalsfjorden eller det er gjennomført andre tiltak som sikrer Vesvann som krisevannkilde. Tiltak som krever konsesjon etter vannressursloven eller tillatelse etter annet lovverk skal avklares før oppstart av første detaljregulering.*

Vesvann er i dag godkjent som krisevann. I planbeskrivelse og bestemmelser omtales Vesvann som krise- og reservevannløsning. Dokumentene endres.

Vann og avløp

I konsekvensutredningen beskrives store utfordringer knyttet til kapasiteten på vann- og avløpsanleggene i bydelen. Hamrevann AS mener at man kan starte en utbygging innenfor de rammer som kapasitetsbegrensningene gir, og at dette kan løses gjennom å sette mengdebegrensning i stedet for antall boenheter. Gjennom høy kvalitet på arbeider med bygging av VA-anlegg og god lokal håndtering av overvann med minst mulig risiko for å tilføre forurensing til Vesvann, så kan deler av utbyggingen gjennomføres.

Som det framgår av konsekvensutredningen, kan en bygge inntil 200-300 boenheter i Hamrevann, når utbedringstiltak på eksisterende avløpsnett er gjennomført. Hamrevann AS har i møte med kommunen og tilsendt notat etter høring foreslått at utfordringene knyttet til avløpskapasiteten ved maksimum påslipp av avløpsvann på det kommunale avløpsnett i stedet for antall boenheter. Det medfører at det ikke kan bygges flere boenheter når

maksimum påslipp er nådd. Kommunen kan akseptere påslippsmengde på inntil 11 l/s på kommunalt avløpsledningsnett. Ytterligere påslipp tillates ikke før avløpskapasiteten på det kommunale ledningsnettet i bydelen er økt. 11 l/s tilsvarer normalt 2-300 boenheter, men antall boenheter kan økes så lenge maksimumskravet ikke overskrides.

Det forutsettes at utbygger dekker kostnader for måling og overvåking av avløpsmengder fra Hamrevann til kommunalt ledningsnett. Maksimum påslipp er ivaretatt i revidert rekkefølgebestemmelse.

Veg

Skjøringsmyrkrysset

Statens vegvesen ber om at bestemmelsene suppleres med krav om at planskilt kryssing av gang- og sykkelveien ved Skjøringsmyrkrysset skal skje samtidig med at hovedadkomsten etableres. Det oppfølgende planarbeidet må avklare om bru eller undergang er best egnet.

Det er ingen terrengmessige eller tekniske hindringer for å etablere en undergang for sykkelspressveien under hovedadkomsten til Hamrevann ved Skjøringsmyrkrysset. Krav om etablering av planskilt kryssing samtidig med hovedadkomsten er innarbeidet i revidert forslag til bestemmelser.

Forbindelse til Topdalsveien

Hamrevann As og grunneier Åse Ryen foreslår at vegforbindelsen til Topdalsveien legges lengre nord for å redusere konflikten i forhold til eksisterende boliger og grøntområdet nærmest Moneheia. I forbindelse med konsekvensutredningen har kommunen sett på ytterligere to alternativer for samlevei mellom Hamrevann og Topdalsveien lenger nord. Den foreslåtte løsningen lengst syd gir den korteste forbindelsen mellom Hamrevann og Hamresanden/ butikken ved Topdalsveien både for fotgjengere, syklistene og biltrafikk. En forbindelse nord for ny vei til Kjevik vil dessuten gi større risiko for gjennomgangstrafikk via Hamrevann for biltrafikk mellom Tveit og Sørlandsparken pga kortere veilengde og enklere av- og påkjøring fra Topdalsveien.

Samleveg mellom Hamrevann og Lauvåsen

Randesund tomteutvikling gikk i sin opprinnelige høringsuttalelse imot kjøreadkomst mellom Lauvåsen og Hamrevann ved oppvekstområdet. Etter å ha gått dypere inn i den overordnede strukturen har Randesund tomteselskap uttalt at veien kan være en god løsning. De vil derfor ikke motsette seg at den blir etablert. Buss- og samleveien fra Lauvåsen til Hamrevann er viktig for kollektivbetjeningen av Hamrevann og nødvendig for å sikre nødvendig fleksibilitet og etappevis utbygging av busstilbudet. Den er også viktig for å gi en hensiktsmessig biladkomst for Hamrevann til oppvekstsenteret på Lauvåsen. Trafikkvurderingen for full utbygging av Hamrevann angir at trafikken på forbindelsen vil ligge på ca. 2.400 kjt./døgn. Lauvåsen hovedvei har sikkerhetsmessig standard og utforming til å håndtere denne trafikkøkningen. Totaleffekten av å bygge forbindelsen mellom Hamrevann og Lauvåsen er avhengig av hvilke servicefunksjoner som kommer i Hamrevann. Funksjoner som vil begrense behov for kjøring fra Lauvåsen til Sørlandsparken vil redusere trafikken på Lauvåsen hovedvei mot E18.

Gang- og sykkelveiforbindelse til Hamre

Grunneiere Gunder og Åse Ryen uttaler at gang- og sykkelveiforbindelsen til Moneheia og ned til Tingveien/Hamre som ligger i planalternativ 2 vil punktere det uberørte naturområdet. De viser til tidligere innspill med forslag om en sti fra østlige del av Moneheia og ned Lauvåsen, bak boligene for bostedsløse som videre kobles på den nye sykkelbroa som er vedtatt over Rv 41 i Bjørndalen. Denne vil gi folk tilgang til Hamresanden og senterområdet på Hamre uten å gå gjennom boligområdet på Moneheia.

Foreslått gang-/sykkelforbindelse mellom Moneheia og Tingveien har lenge vært ønsket av beboerne i Moneheia og vil gi en betydelig kortere og sikrere gang- og sykkelforbindelse for øvre del av Moneheia til skole, bussholdeplass, badeplass og nærbutikk. Forbindelsen har aldri blitt forkastet av velforening og beboere på Hamresanden, men den har foreløpig strandet pga sterke innvendinger fra hovedgrunneier. I forbindelse med utleggelse av reguleringsplan for fortau langs Moneheia, ble forbindelsen på nytt tatt opp fra velforening og mange beboere.

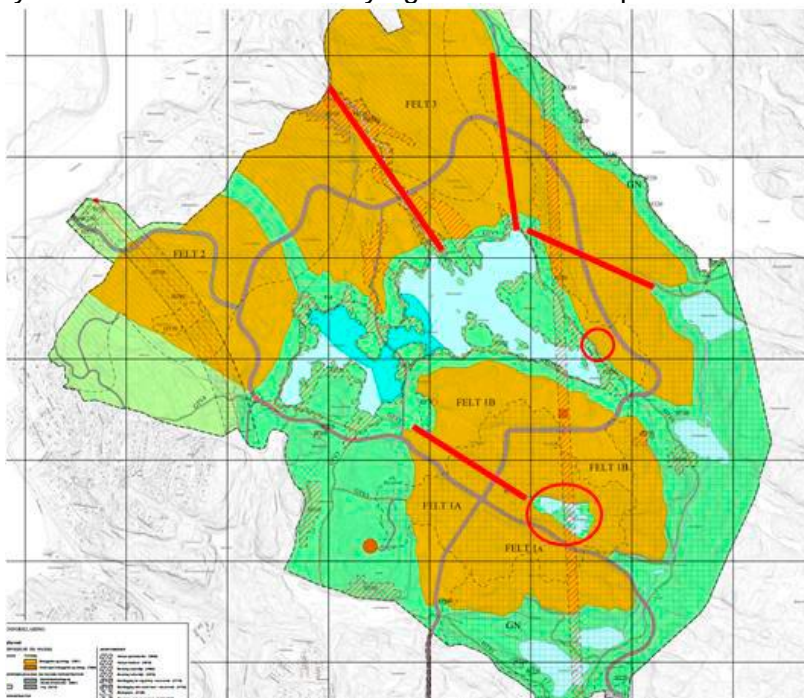
En gangsti mellom østre del av Moneheia til ny sykkelbro ved Bjørndalen vil bli både bratt og lang i forhold til foreslått gang-/sykkelvei og vil ikke fungere som gang-/sykkeladkomst til Hamresanden og senterområdet på Hamre.

Flom, erosjon, overvannshåndtering og skred

NVE ber om supplerende bestemmelser som sikrer at avrenningen fra arealet ikke øker i forhold til dagens situasjon og at det ikke reguleres byggeområde innenfor hensynssone uten at reell fare er dokumentert og tilstrekkelig sikkerhet er ivaretatt. Revidert forslag til bestemmelsene er endret i samsvar med NVE sine merknader.

Naturinngrep, friluftsliv, turstier

Flere av høringsuttalelsene understreker betydningen av Hamrevannet med strandsone som sentralt turområde og grøntkorridorer mellom boligområder og turområdet. Hamrevann AS er opptatt av at Hamrevann-området skal utvikles som fremtidens grønne boområde. De foreslår at turveg rundt vestre deler av Hamrevann endres til turløype og at rekkefølgekravene til opparbeiding av grønnstruktur endres slik at de er knyttet til brukstillatelse til første byggetrinn istedenfor igangsettingstillatelse. Vest - Agder fylkeskommune anbefaler nye grøntkorridorer i plankartet:



Kart vedlagt uttalelse fra fylkeskommunen - Røde linjer viser foreslåtte grønnstruktur gjennom områdene. Røde ringer viser punkter der det anbefales å trekke områdene lengre bort fra vann.

I planforslaget ligger det inne hensynssone grønnstruktur som skal ivareta hensynet til Hamrevannsbekken og miljøet knyttet til denne. Hensynsonen følger terrenget. Ytterligere sikring av arealene knyttet til vassdraget anbefales avklart i neste plannivå.

De nye grøntkorridorene, som fylkeskommunen har foreslått, er ikke foreslått som en del av det overordnede turveinettet og er derfor ikke vist i kommunedelplanen, planalternativ 2. Det anbefales av forbindelsen avklares og eventuelt innarbeides i videre planarbeid. I bestemmelsene er det forutsatt at intern grøntstruktur med lekeplasser, turveier, badeplasser og vannformål skal ivaretas i oppfølgende detaljreguleringsplaner og i områdereguleringsplanen for delfelt 2 og 3 i planalternativ 2.

Detaljert formålsgrænse i 50-metersbelte ved Nordåstjønn bør avklares på neste plannivå. Planforslaget legger opp til at vannet kan integreres i utbyggingsområdet. Allmennhetens tilgjengelighet og myrpartier, inklusiv betydningen for naturmangfold og forebygging mot flom og må avklares i detaljregulering. Administrasjonen anbefaler at planforslaget ikke endres. Ved Isdalskilen, sydøst for Hamrevann ligger turløypa i formålsgrænsen. Detaljeringen må avklares på neste plannivå. Administrasjonen anbefaler at planforslaget ikke endres.

Kulturminner og kulturmiljø

Vest-Agder fylkeskommune uttaler at forholdet til automatisk fredete kulturminner først kan avklares på reguleringsnivå. Dette er ivaretatt i revidert bestemmelser og vil bli omtalt i revidert planbeskrivelse.

Høyspent, strømforsyning

Agder energi nett (AEN) ber kommunen inkludere føringer gitt av Statens Strålevern om 'Bebyggelse nær høyspenningsanlegg.

Byggeforbudsbeltet ved linjen på 34 meter er dagens krav. I veiledning fra Statens strålevern framgår det at det i Norge er definert et utredningsnivå for magnetfelt nær høyspentanlegg på 0,4 mikro Tesla for boliger. Dette er ingen grenseverdi, heller inga tiltaksgrænse. Bestemmelsene, krav til detaljreguleringsplan og områdereguleringsplan suppleres med krav om utredning av magnetfelt ved planlegging av skoler, barnehager og boliger nær eksisterende høyspentlinjer

Bestemmelser

Vest – Agder fylkeskommune (VAF) anbefaler at kommunen å befales å kvalitetssikre planbestemmelsene. Vedlagte bestemmelser er revidert etter høring. *Endringene er endringene merket med tekst i kursiv.* Merknadene fjernes etter vedtak i bystyret.

Kollektivtrafikk

Av SAM-utvalgets vedtak framgår det at *innsigelsen kan løses ved at det innarbeides et rekkefølgekrav som sikrer at det er etablert et godt kollektivtilbud i området samtidig med utbyggingen, slik at byspredning minimaliseres.* Uttalelse foreslår imøtekommet ved nye rekkefølgebestemmelse § 1-3 og krav om kollektivplan som del av første reguleringsplan(se vurdering under miljøvennlig transport).

Temaplaner

VAF uttaler at Kommunedelplanbestemmelsene om temaplaner må endres. I høringsforslaget til bestemmelser var det stilt krav om at det før utarbeidelse av første detaljreguleringsplan, skal utarbeides overordnede temaplaner for tekniske anlegg (teknisk plan), utomhusplan og lokalisering av offentlig infrastruktur kommunedelplansområdet. Planforslaget er justert for å imøtekomme uttalelsen fra VAF. Nye bestemmelser konkretiserer lokalisering av oppvekstsenter, nærmiljøpark, idrettsanlegg og kvartallekeplass mm. I tillegg er det avsatt areal til offentlig bebyggelse i plankartet planalternativ 1/ i delområdet 1 i planalternativ 2. Rekkefølgekravene til grønnstruktur er også revidert.

Plankrav – Detaljplan eller områdereguleringsplan

VAF anbefaler områdereguleringsplan for hvert delfelt før det åpnes for videre detaljregulering.

Merknaden anbefales ikke imøtekommet i planalternativ 1. Her opprettholdes kravet om detaljreguleringsplan. I forslag til revidert bestemmelse til planalternativ 2 foreslås det krav om detaljplan for delfelt 1 og områdereguleringsplan for delfelt 2 og 3. Det forutsettes at områdereguleringsplanen utarbeides av kommunen. Tidspunkt for oppstart av planarbeidet avklares i kommunens handlingsprogram. Det vises for øvrig til rekkefølgekrav i planalternativ 2 om at delområdene 2 og 3 ikke kan bygges ut før delområde 1 er ferdig utbygd.

Parkering

Fylkeskommunen anbefaler at kommunen setter et lavere parkeringskrav en fastsatt i kommuneplanen. Kommuneplanens parkeringskrav for bolig i ytre sone er 2 biler pr. bruksenhet på egen tomt eller 1,5 bil på felles parkeringsplass, 0,25 gjesteparkingsplasser pr bruksenhet på offentlig parkeringsplass og minimum 2 sykkelparkingsplasser pr bruksenhet. I bestemmelsene til kommunedelplan for Hamrevann-området parkeringskravet til bil satt som et maksimumskrav. Det innebærer at det i oppfølgende reguleringsplan kan settes lavere parkeringskrav forutsatt at planen ivaretar forutsetningene om at buss, i tillegg til sykkel og gange, blir det foretrukne transportmiddelet. Drøfting av parkeringskravet er utelatt i planbeskrivelsen som var på høring. Dette innarbeides i revidert planbeskrivelse. I revidert forslag er denne bestemmelsen presisert slik at det går klart fram at også parkeringskravet på felles parkeringsplass er et maksimumskrav.

Flomfare, erosjonsfare og overvannshåndtering og skred

NVE ber om at det tilføyes en bestemmelse som angir at detaljregulering skal utrede og ivareta erosjonsfare som oppstår som følge av tiltaket. Videre anbefaler de at det tilføyes en bestemmelse som forbyr regulering av byggeområder uten at det i reguleringsplanen sikres at avrenningen fra arealet ikke øker i forhold til dagens situasjon. NVE ber også om at det i bestemmelsen legges inn et krav om at det skal være dokumentert at tilstrekkelig sikkerhet mot skred blir oppnådd. Det må ikke reguleres byggeområde innenfor hensynssone uten at reell fare er dokumentert og tilstrekkelig sikkerhet er ivaretatt. Forslagene anbefales imøtekommet med tilføyelse i bestemmelsene.

Universell utforming

Hamrevann AS ber om at bestemmelsen om universell utforming endres slik: *Plan- og bygningslovens krav til universell utforming og tilgjengelighet skal tilfredsstilles.* Begrunnelsen er variasjon i bebyggelse, utnyttelse og landkapstilpassing. Kommuneplanen og høringsforslaget til bestemmelser har krav om at minst 70 % nye boenheter skal være universelt utformet/tilfredsstillende krav til tilgjengelig boenhet, ved at alle hovedfunksjoner skal ligge på inngangsplan. Med hovedfunksjoner menes stue, kjøkken, soverom, bad og toalett. Den enkelte detaljregulering skal spesifisere hvilke tomter krav til tilgjengelig boenhet gjelder.

Kravene i teknisk forskrift sikrer tilgjengelighet i boliger med krav om heis. Boenhet i bygning uten krav om heis som har alle hovedfunksjoner på bygningens inngangsplan, skal være tilgjengelig på inngangsplanet. Rekkehus egner seg dårlig for universell utforming siden fotavtrykket er for lite til at det blir gode boliger dersom alle hovedfunksjoner skal ligge på inngangsplan. Administrasjonen legger til grunn at området skal bygges ut med kompakt urban bebyggelse. Dette gir grunnlag for å avvike kravet at minst 70 % nye boenheter skal være universelt utformet/tilfredsstillende krav til tilgjengelig boenhet. Innenfor arealene som tilsvarer delområde 2 og 3 i planalternativ 2 har imidlertid Hamrevann AS i sine planskisser lagt inn en stor andel eneboliger. Det er imidlertid forutsatt i forslag til reviderte bestemmelser at området først skal utvikles etter at delområde 1 er ferdig utbygd og at kommune skal utarbeide områdeplan for delfeltene. Behovet for bestemmelser om universell utforming

utover det som følger lowerket på det aktuelle tidspunktet avklares i områderegeringsplan. Med denne bakgrunn anbefales bestemmelsen om universell utforming å utgå.

Rekkefølgekrav – planskilt kryss

SVV ber om at bestemmelsene suppleres med krav om at planskilt kryssing av gang- og sykkelveien skal skje samtidig med at hovedadkomsten etableres.

Krav om etablering av planskilt kryssing samtidig med hovedadkomsten tas inn i reguleringsbestemmelsene.

Rekkefølgekrav grønnstruktur

Hamrevann AS foreslår at rekkefølgekrav til grønnstruktur endres fra rammetillatelse til brukstillatelse. Rekkefølgekravene er justert ved at ulike deler av grønnstrukturen knyttes til konkrete delfelt. Det er viktig at kravene er knyttet opp mot rammetillatelse, som i kommuneplanen. Det er ikke hensiktsmessig å nekte folk å flytte inn i nye boliger fordi annen part ikke har fulgt opp sine forpliktelser.

Sikring og branngate mot Dyreparken

Dyreparken utvikling AS uttaler at et bebygd område krever mer omfattende sikring enn dagens naturområde. Dagens gjerde skal ivareta at dyr/husdyr kommer inn i parken fordi hele parken er et karanteneområde. Dyreparken mener det må stilles strenge krav til utbygger om skjerming av langt mer omfattende karakter enn flettverksgjerde. Dette bør stilles som rekkefølgekrav for utbygging av området. Det er viktig å etablere brannhemmende korridor. Uttalelsen imøtekommes med ny rekkefølgebestemmelse om at det skal etableres brannhemmende korridor og skjerming mot Dyreparken øst for 2x210 kV kraftlinjer. Kommuneplanen tar ikke stilling til utforming av brannhemmende korridor og skjerming mot Dyreparken. Dette avklares i detaljregulering.

Vesvann

Rekkefølgekravet er justert.

Bevaring av natur- og landskap i byggeområder inntil disse skal realiseres.

Ny bestemmelse til forhold som skal ivaretas i detaljreguleringsplan.

SAMLET VURDERING

Hamrevann-området har mange kvaliteter og kan på lang sikt utvikles som en flott bydel i forlengelsen av Lauvåsen-området. Hensynet til naturmangfold og kulturminner er ivaretatt i planen. Som det framgår av konsekvensutredningen og administrasjonens vurdering av høringsuttalelsene er det imidlertid flere utfordringer knyttet til Hamrevann-området, slik situasjonen er nå.

Bystyret har, ved behandling av boligprogrammet, vedtatt oppstart av utbygging i Hamrevann-området uten kostnader for kommunen. I planprogrammet er det forutsatt at det valgte plangrepet skal være teknisk og økonomisk gjennomførbart. Det er også forutsatt at Hamrevann-området skal legge til rette for en fremtidsrettet bydel i samsvar med prinsippene for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, og at arbeidet er koordinert mot prioritering av utbyggingsrekkefølge av området som inngår i Regional plan for Kristiansandsregionen og arbeidet med bymiljøavtale. Hamrevann-området ligger ca. 10 km øst for Kvadraturen, på østsiden av Tøpdalsfjorden, sentralt plassert mellom Sørlandsparken, Kristiansand lufthavn, Kjevik og Hamresanden friluftsområde. Som forutsatt i regional plan vil Hamrevann-området på lang sikt kunne utvikles som et viktig boligområde i regionen. Utbygging av området nå vil medføre byspredning i strid med statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal og transportplanlegging. Kommunen har stor

boligreserve. Det er ikke behov for Hamrevann-området for å dekke behovet for boliger før etter 2040. Arealene er derfor ikke nødvendige for at planen skal legge til rette for tilstrekkelig boligbygging, jf. de statlige planretningslinjene for samordnes bolig- areal- og transportplanlegging.

Det er forutsatt at Hamrevann-området skal utvikles som en urban tett utbygd bydel med høy kollektivandel. Med en stor boligarealreserve er dette utfordrende å få til. I konsekvensutredningen til kommunedelplanen framgår det at mange boligområder i kommunen har en mer gunstig lokalisering når det gjelder å bygge opp under urban byutvikling og overordnede målsettinger om redusert bilbruk og nullvekst i personbiltrafikken. Hamrevann-området ligger lang fra Kvadraturen og vil bidra til byspredning og økt biltrafikk, selv om det settes inn virkemiddel for å oppnå høy kollektivandel. I belønningsavtalen 2013-16 som Kristiansandsregionen har inngått med staten balanserer regionen på målet om nullvekst i personbiltrafikken gjennom bomstasjonene. For tidlig utbygging av Hamrevann-området kan også skape utfordringer når det gjelder muligheten for å kunne inngå en bymiljøavtale med staten for vår region. Det underbygger heller ikke kommuneplanens satsing på Kvadraturen. Rådmannen gir derfor sin tilslutning til uttalelsen fra fylkeskommunen og fylkesmannen om at det foretas en prioritering av kommunens utbyggingsområder.

Marit Eik