

REFERAT |KRS| Byutviklingsstyret (2011-2015) d. 20-09-2012

Møtedato Torsdag d. 20. september 2012 kl. 09:00

Møtested Tollbodgata 22

Innholdsfortegnelse

Protokoll fra møte i byutviklingsstyret 06.09.2012.....	3
Kommunal planstrategi for Kristiansand 2013-2015 - tillegg til formannskapsak 68/12.....	5
Justneshalvøya, felt C3. Detaljregulering. Offentlig ettersyn.....	9
Marviksletta - områdeplan. Avklaring av større hovedgrep.....	20
Meldingssaker til møte i byutviklingsstyret 20.09.2012.....	50
Referatsaker til møte i byutviklingsstyret 20.09.2012.....	53
2. tertialrapport 2012 - sektor 5.1 Teknisk.....	55

Sak 176/12: Protokoll fra møte i byutviklingsstyret 06.09.2012

Vedlegg

Protokoll fra møte i byutviklingsstyret 06.09.2012



Dato: 04.09.2012
Saksnr.: 201200006-70
Arkivkode E: 033
Saksbehandler: Grete Skoland Kaspersen

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
20.09.2012

Protokoll fra møte i byutviklingsstyret 06.09.2012

Forslag til vedtak:

Byutviklingsstyret godkjenner protokollen fra møte i byutviklingsstyret 06.09.2012.

Grete Skoland Kaspersen
Utvalgssekretær

Sak 177/12: Kommunal planstrategi for Kristiansand 2013-2015 - tillegg til formannskapsak 68/12

Vedlegg

Saksprotokoll

Saksprotokoll

Saksprotokoll

Saksprotokoll

Saksprotokoll

Saksprotokoll

Saksprotokoll

1. Kommunal planstrategi - oppsummering av uttalelser

5. Tabell side 8 planstrategiforslag

4. Forslag til kommunal planstrategi for Kristiansand kommune 2013-2015, datert 31.05.2012

3. Formannskapssak 68-12

2. Formannskapetets protokoll 68-12



Dato: 20.08.2012
Sakser.: 201009541-16
Arkivkode E: 140
Saksbehandler: Marit Eik og Grete Sjøholt

Saksgang	Møtedato
Havnestyret	11.09.2012
Kommunalutvalget	18.09.2012
Byutviklingsstyret	20.09.2012
Helse- og sosialstyret	25.09.2012
Oppvekststyret	25.09.2012
Kulturstyret	26.09.2012
Formannskapet	10.10.2012
Bystyret	24.10.2012

Kommunal planstrategi for Kristiansand 2013-2015 - tillegg til formannskapsak 68/12

Sammendrag:

Formannskapet behandlet - forslag til kommunal planstrategi for Kristiansand - i møte 13.juni 2012, sak 68/12. Formannskapet fattet slikt enstemmige vedtak vedrørende kommunal planstrategi:

1. Formannskapet slutter seg til forslag til kommunal planstrategi for Kristiansand 2013 - 2016. Kommuneplanen foreslås ikke revidert i denne bystyreperioden. Forslaget offentliggjøres i 30 dager før endelig behandling i Bystyret.

I medhold til plan- og bygningsloven §10-1 skal **forslag til vedtak av kommunal planstrategi** gjøres offentlig minst 30 dager før bystyrets behandling. Formannskapets forslag ble gjort offentlig i perioden 21.juni til 10.august, annonsert i Fedrelandsvennen, Kristiansand Avis og på kommunens internettside. Offentlige myndigheter og nabokommuner ble tilskrevet.

Det er innkomne uttalelser til forslaget fra Statens vegvesen, Forsvarsbygg, Vest-Agder fylkeskommune og Fylkesmannens miljøvernavdeling. Oppsummering av uttalelsene følger som trykt vedlegg. Kun fylkeskommunens uttalelse inneholder forslag om endring av planstrategien.

Vurdering av Fylkeskommunens forslag til endringer:

Fylkeskommunen anbefaler at planstrategien også omfatter store planprosesser som pågår, framtidige områdeplaner og felles kommunedelplan for Sørlandsparken, Dyreparken og Sørlandsparken øst og at kommunedelplaner for sykkelstamveg og kollektivtraseer utarbeides av kommunen som planmyndighet ikke Statens vegvesen, slik den kommunale

planstrategien legger opp til. Det gjøres videre oppmerksom på at Regional plan for Kristiansandsregionen (ATP-planen) ikke er forutsatt revidert i denne perioden. Fylkeskommunen har tatt initiativ til å utarbeide samarbeidsavtale med Kristiansand kommune, slik det er gjort for øvrige kommuner i Vest-Agder.

Rådmannen vil ikke foreslå at den kommunale planstrategien endres til også å omfatte store planprosesser som pågår, framtidige områdeplaner og felles kommunedelplan for Sørlandsparken, Dyreparken og Sørlandsparken øst, slik fylkeskommunen foreslår. Formannskapet har ved sin behandling av kommunal planstrategi innstilt at kommunal planstrategi for Kristiansand skal være på et overordnet og strategisk nivå. Kommunen har over mange år utarbeidet et mer omfattende og detaljert plan- og utredningsprogram som inngår i handlingsprogrammet. Konkretisering av planstrategien og endelig prioritering av planoppgaver og tildeling av ressurser vil fortsatt skje gjennom årlig revidering av plan- og utredningsprogrammet. Lillesand kommune er i ferd med å utarbeidere reguleringsplan for Sørlandsparken øst. Også andre arealer i området er under regulering. Kristiansand kommune har valgt å gripe fatt i utfordringene knyttet til Sørlandsparken ved at det utarbeides et felles planprogram som skal legges til grunn for videre planlegging i området.

Rådmannen mener arbeidsdelingen mellom kommunen og Statens vegvesen er god og foreslår ikke endringer i den kommunale planstrategien på dette området. Kristiansand kommune har inngått avtale med Statens vegvesen om planlegging av ny veg til Kjevik og ser for seg at det inngås liknende avtaler om andre kommunedelplaner innen samferdselssektoren, herunder planlegging av kollektivtraseene langs metro akse og sykkelstamveg fra Vågsbygd til Sørlandsparken. Kommunen som planmyndighet vil ha en sentral plass i arbeidet. Formannskapet er planutvalg og planene skal vedtas av bystyret.

Rådmannen tar til etterretning at Kristiansand kommunes innspill vedrørende behovet for revisjon av Regional plan for Kristiansandsregionen (ATP-planen) ikke er tatt til følge. Av regional planstrategi framgår det at det ved behov fortas tilpasninger innenfor de rammene som planen setter (f. eks rekkefølge av utbygginger). Rådmannen forutsetter at fylkeskommunen igangsetter prosesser som bidrar til en slik prioritering for å nå målsetningen i klimaforliket og forslag til nasjonal transportplan. Dette arbeidet må koordineres inn mot arbeidet med bypakken. Høringsuttalelse til regional planstrategi fremmes i egen sak til formannskapet.

Samarbeidsavtale mellom Kristiansand kommune og fylkeskommunen håndteres i egen sak.

Temaplan for syklist i Kvadraturen:

Ved behandling av kommunedelplan for Kvadraturen og Vestre havn 20.juni 2012 vedtok bystyret at det skal utarbeides en egen temaplan for syklist i Kvadraturen. Rådmannen anbefaler at temaplanen inngår i arbeidet med oppfølging av Kvadraturplanen.

Helhetlig ROS og kommunal beredskap:

Lov om kommunalberedskapsplikt mv forutsetter at kommunene skal utarbeide en helhetlig risiko og sårbarhetsanalyse som skal legges til grunn for kommunens arbeid med samfunnssikkerhet og beredskap. Av veiledningen til forskrift om kommunal beredskapsplikt framgår det at helhetlig risiko og sårbarhetsanalyse, for å ha effekt på prioritering av planoppgaver, må lages før planstrategien vedtas. Kristiansand kommune utarbeidet helhetlig ROS-analyse som en del av kommuneplanen. Kommunens beredskapsplan skal til en hver tid være oppdatert. Beredskapsplanen oppdateres fortløpende. Helhetlig risiko og sårbarhetsanalyse og beredskapsplan er ikke omtalt i forslag til planstrategi som ble behandlet i formannskapet i juni. Rådmannen anbefaler at planstrategien oppdateres med dette tema både i dokumentet og ved at det legges inn et nytt tema - Helhetlig ROS og kommunal beredskap - i kap 5 "forslag til kommunal planstrategi". Punktet om ROS-analyse for ras som står under byutvikling og fremtidige transportløsninger flyttes.

Forslag til vedtak:

1. Bystyret slutter seg til formannskapetets forslag til kommunal planstrategi for Kristiansand, datert 31.05.2012 med følgende endringer i kapitel 5 - Forslag til kommunal planstrategi for Kristiansand 2013-2015:
 - a. Revisjon av Regional plan for Kristiansandsregionen under utgår.
 - b. 3.kulepunkt under byutvikling og fremtidige transportløsninger endres slik: "Styrke landsdelssenteret gjennom tverrsektoriell oppfølging av Kvadraturplanen med fokus *byliv* samt rullering av kulturminneplanen og utarbeidelse av temaplan for sykkel."
 - c. Planstrategien suppleres med eget tema helhetlig ROS-analyse og kommunal beredskap slik: Helhetlig ROS-analyse for kommunen og plan for kommunal beredskap oppdateres.
2. Øvrig tekster i planstrategidokumentet oppdateres i samsvar med endringene i pkt 1.

Tor Sommerseth
Rådmann

Ragnar Evensen
Teknisk direktør

Trykt vedlegg

1. Kommunal planstrategi – oppsummering av uttalelser
2. Formannskapsprotokoll 68/12
3. Formannskapssak 68/12
4. Forslag til kommunal planstrategi for Kristiansand kommune 2013 – 2015, datert 31.05.2012
5. Tabell side 8 planstrategiforslag

Sak 178/12: Justneshalvøya, felt C3. Detaljreguleirng. Offentlig ettersyn.

Vedlegg

6. 3D visualisering
5. Overordna utomhusplan, sist datert 07.08.2012
4. Illustrasjonsplan, sist datert 07.08.2012
3. Planbeskrivelse, sist datert 10.08.2012
2. Bestemmelser, sist datert 10.08.2012
1. Plankart, sist datert 07.08.2012



Dato: 04.09.2012
Saksnr.: 201007127-41
Arkivkode O: PLAN: 899D
Saksbehandler: Jøran Syversen

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
20.09.2012

Justneshalvøya, felt C3. Detaljregulering. Offentlig ettersyn.

Sammendrag

Forslag til detaljreguleringsplan for Justneshalvøya, felt C3 er avsatt i gjeldende plan for Justneshalvøya for boligformål. Planen legger opp til totalt 165 nye boenheter fordelt på 60 eneboligtomter, 8 2 – mannsboliger, 44 rekkehustomter samt 40 boenheter i leilighetsbygg. I planforslaget er det regulert inn turveier, sandlekeplasser, plass for søppelkonteinere samt veier og parkeringsplasser.

Plan – og bygningsetaten mener forslagstiller har fremmet et planforslag som er godt gjennomarbeidet med en omfattende dokumentasjon på en struktur som er fornuftig. Planforslaget viser et variert boligtilbud for flere brukergrupper. Omkringliggende høydedrag i sør og vest vil gi området gode kvaliteter hvor planforslaget har tilpasset seg dette.

Hovedgrepet er det enighet om, men det er likevel noen elementer som plan – og bygningsetaten ønsker tilbakemelding/diskusjon omkring. Plan – og bygningsetaten mener noen av de nye utbyggingsområdene i kommunen viser en ny struktur hvor utnyttelsen har blitt for høy.

Konkret er det spørsmål om tomtestørrelser på ca 380 m² er for lite for en enboligtomt sett i sammenheng med at tomtene har en utnyttelse i BRA på 280 m² med en høyde på bebyggelsen på 9, 5 meter inklusiv underetasje. Tiltakshaver mener dette er kvaliteter som etterspørres og markedet vil ha det. Plan – og bygningsetaten stiller spørsmål om det bør være en minste størrelse på eneboligtomter, og at volumet (BRA) på bebyggelsen er for stor. Krevende terreng gjør sitt til at kvaliteten på uteoppholdsarealet blir dårlig, og mye av tomten går med til å ta opp terreng. Samtidig blir store deler av tomten opparbeidet til parkering og atkomst og det gjenstående grønne arealet kan bli skyggefullt. I dag etterstrebes det med å bygge boliger med universell utforming, men en bebyggelse på tre etasjer med takterrase innbyr ikke til disse kvalitetene. Problemstillingene er nærmere drøftet i saksframstillingen, og det ønskes innspill på dette i høringsperioden. Før politisk behandling vil det bli arrangert befaring for å se områder på Justneshalvøya som er bygd ut med lik struktur.

Forslag til vedtak:

1. Byutviklingsstyret legger detaljregulering for Justneshalvøya, felt C3 sist datert 07.08.2012, med bestemmelser sist datert 10.08.2012, ut til offentlig ettersyn.
2. Høringspartene bes gis innspill på bokvalitet med hensyn på tomtestørrelse, byggehøyder og utnyttelse som er problematisert i saksframstillingen.

Gunnar Stavrum
Plan- og bygningssjef

Jøran Syversen
Saksbehandler

Trykte vedlegg

1. Plankart, sist datert 07.08.2012
2. Bestemmelser, sist datert 10.08.2012
3. Planbeskrivelse, sist datert 10.08.2012
4. Illustrasjonsplan, sist datert 07.08.2012
5. Overordna utomhusplan, sist datert 07.08.2012
6. 3D visualisering, sist datert

Utrykte vedlegg

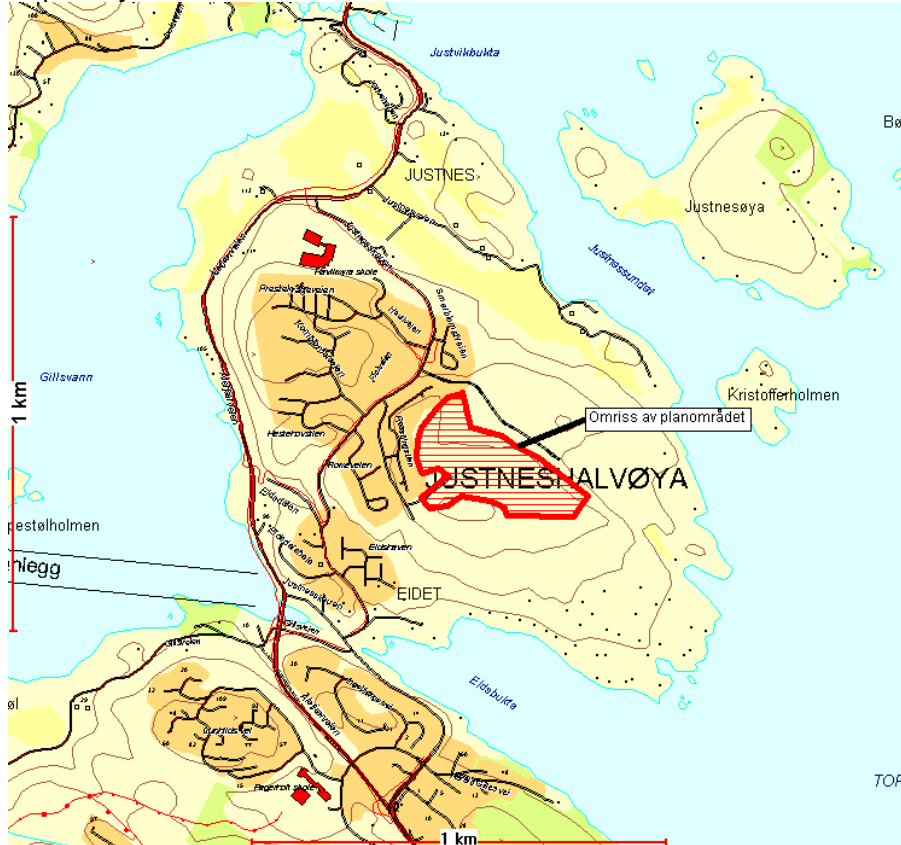
1. Snitt - plan
2. Snitt - profil
3. Arealoversikt bytte av formål, byggeformål - friområde
4. Sol/skygge diagram
5. Foto visualisering støttemurer i nordvest mot lekeplass
6. Illustrasjonsplan 8 manns boliger
7. Snitt 8 manns boligene

BAKGRUNN FOR SAKEN

Tiltakshaver bak planforslaget er Topdalsfjoren Utvikling as, hvor planforslaget er utarbeidet i samarbeid med Trollvegg Arkitektstudio as, Point as Arkitekter og ViaNova Kristiansand as. Bakgrunnen for planarbeidet er å utarbeide en detaljreguleringsplan i samsvar med overordnet reguleringsplan for området med boligformål, veiformål og grønstruktur.

Dagens situasjon

Planområdet er lokalisert på den midtre del av Justneshalvøya mellom Gillsvann og Topdalsfjorden.

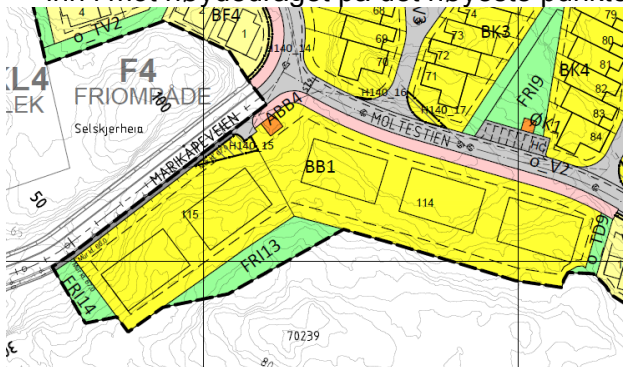


Området heller mot nordøst hvor terrenget er høyest i mot sør og vest, og hvor den bratteste delen ligger lengst nordøst. Området er særlig utfordrende i dette området pga. store høydeforskjeller. I sør og vest grenser området inntil friområde, som danner et naturlig høydedrag på toppen av halvøya.

Furutrær på skrinne mark med noe myr utgjør terrenget. Området grenser inntil etablert kvartalslekplass i nordvest og i sør.

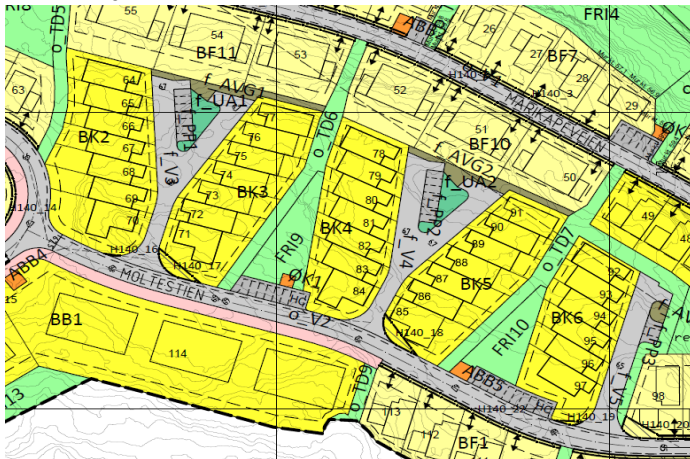
Planens innhold

- Planområdet er på ca 61 daa, hvor planen legger til rette for 165 boenheter med variert bebyggelse.
- Lengst sør i området BB1 er det lagt til rette for 5 bygg med 8 mannsboliger som ligger inn i mot høydedraget på det høyeste punktet på øya.



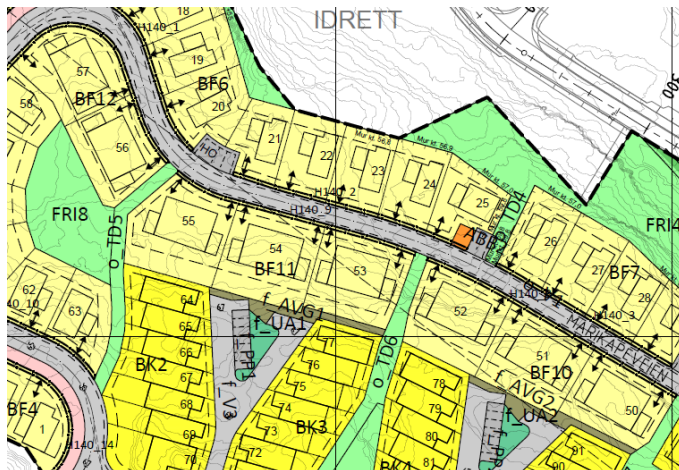
Utsnitt av planen i sør med 8 mannsboliger, området BB1.

- Ut mot tilgrensende friområder langs ytterkant av planområdet er det tilrettelagt for små eneboligtomter med høy utnyttelse.
- I midten av planområdet fra BK2 til BK 6 er det tilrettelagt for rekkehus i 2 etasjer med underetasje, hvor veistrukturen danner en Y.



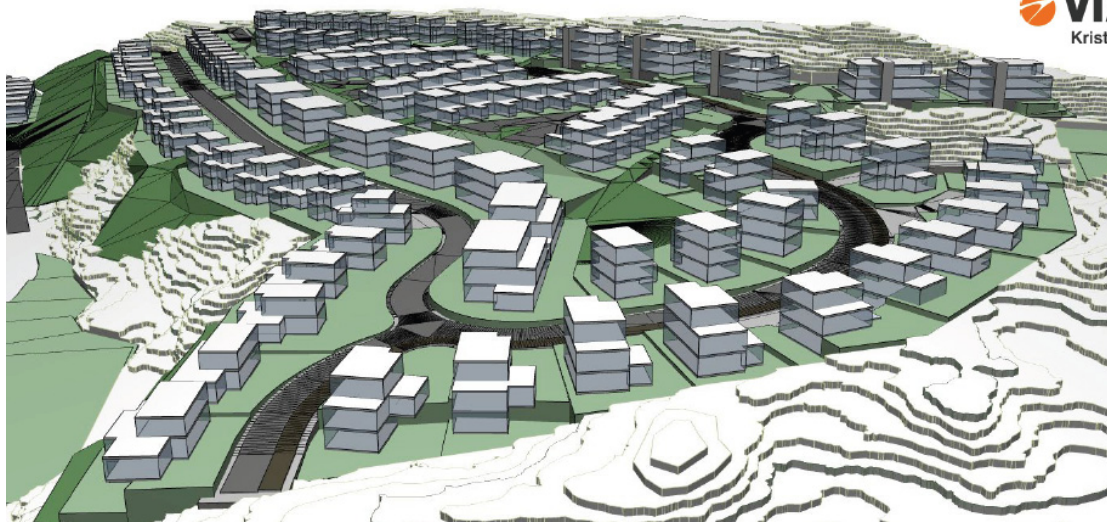
Utsnitt av planen for området i midten fra BK2 til BK6 består av rekkehus.

- Området BF10 til BF12 består av 2 mannsboliger hvor bebyggelsen delvis tar opp noe terreng mot sør ved at det er underetasje. BF12 har tre fulle etasjer.



Utsnitt av planen for området BF10 – BF12 består av 2 mannsboliger.

- 3 sandlekeplasser er lokalisert i midten av boligområdet innenfor FRI 8-10. Atkomsten til lekeplassene går gjennom turdrag som binder boligområdet sammen i nord-sør retning.
- Gjesteparkeringsplasser er fordelt jevnt utover planområdet med antall i henhold til kommuneplanens bestemmelser. 5 stk nedgravde søppelkonteinere er plassert slik at maks gåavstand skal være mindre enn 100 meter.
- Planforslaget har en samlet BRA på 36670 m² mens gjeldende plan har 42600 m². Gjennomsnittlig tomtestørrelse er på ca. 372 m² for eneboligtomtene. Gjeldende reguleringsplan for området har krav om at 40 % av boligene skal være universelt utformet og dette er videreført i detaljplanen.
- Nye veinavn er foreslått i området med Marikåpeveien for veien som blir hovedatkomstvei med forlengelse inn i området fra sørvest. Veien som går langs sørøst har forslag på å hete Moltestien.



3 D skisse av planen sett fra sørvest

PLANPROSESSEN

Gjeldende planer

- Reg.plan for Justneshalvøya, ble vedtatt 25.01.2006.
- Planforslaget viser en BYA på 31 %, mens gjeldende plan har en BYA på 24 %. Tidligere har argumentet for å øke BYA vært at man skal få plass til parkeringsareal på bakkeplan da små tomter viser at det er vanskelig å få til gode rampeløsninger for kjellerparkering. Nye forskrifter med nye energikrav krever større volumer på veggtykkelser, noe som også har vært argument for å øke BYA. BRA for gjeldende plan er på 42600 m2 mens planforslaget nå vises med totalt BRA på 36670 m2, noe som viser at overordna plan har romslig BRA, som forutsetter en helt annen type leilighetsbebyggelse. Dette virker urealistisk å få til i forhold til områdets beliggenhet som ligger litt ut av sentrum.
- Gjeldende plan sier følgende om at høydene ikke skal overstige følgende:
 - For 4 etasjers lamellblokker med parkering på tak eller i kjeller: maksimum 14 meter over gjennomsnittlig planert terreng.
 - For rekkehus / kjedehus med underetasje og 2 fulle etasjer: maksimum 8,5 meter over overkant gulv i 1. etasje.
 - For eneboliger med underetasje og 1,5 etasje: maksimum 7 meter over overkant gulv i 1. etasje.

Melding om oppstart

Melding om oppstart av reguleringsarbeid ble varslet 06.08.2010 med frist 03.09.2010. Det kom inn 7 merknader. Disse er oppsummert og kommentert av forslagsstiller i planbeskrivelsen.

Medvirkning

Kommunen ved plan – og bygningsetaten har vært med i prosjektgruppa for dette prosjektet, og tilbakemeldinger har vært gitt underveis i prosessen. Mange detaljer er blitt diskutert og avklart i prosessen, og tiltakshaver har levert mye dokumentasjons materiale. En hovedproblemstilling omkring utnyttelse og høyde på bebyggelsen, har det vært uenighet om hele tiden i prosessen, uten at det har blitt enighet om dette.

Samarbeidsgruppa for bydelen

Planforslaget ble diskutert i samarbeidsgruppa øst hvor innspill er innarbeidet i forslag til plan.

PLAN- OG BYGNINGSETATENS VURDERING AV PLANFORSLAGET

Planforslaget tilfører området en variert bebyggelse fra eneboligbebyggelse til 8 manns boliger i leilighetskompleks, noe som sikrer ulike boligbehov. Dette er i tråd med hva kommunen ønsker for nye utbyggingsområder. Eneboligtomtene er stort sett plassert i randsonen ut mot tilgrensende friområder. Terrengsprang gjør at de fleste tomtene har underetasje for å unngå for høye murer. Samtidig mene plan – og bygningsetaten disse boligene bør dempes noe i høyde for å unngå at disse husene blir liggende i silhuett. Høydediskusjonen blir nærmere omtalt senere. Området nærmest kollektiv vei er prioritert for leilighetsbygg og vil ligge inn i mot det høyeste punktet på Justneshalvøya. Plasseringen av denne type bebyggelse er fornuftig med tanke på nærhet til kollektiv tilbud. Samtidig er det utfordrende å få til gode uteoppholdskvaliteter i terrenget som har store høydeforskjeller. Terrenget som er utfordrende med svært kupert terreng særlig mot nord, har ført til at veisystemet må anlegges som planforslaget viser. Et veisystem med rundsløyfe har ikke vært mulig å få til, og det har vært vurdert å angripe den nordre delen fra en tiliggende vei enda lengre nord, men da måtte man krysse et friområde som dels ligger i skrånende terreng. Veisystemet slik det vises i planforslaget har de rette stigningsforhold som kommunen krever og er det man i samarbeid har kommet fram til gir den beste løsningen. Samtidig har det vært mye diskusjon omkring overganger mot friområder, og hvordan unngå for høye murer. Dette er nærmere beskrevet under overskriften grøntområde. Planforslaget viser nå gode overganger mot friområde, og murer skal etableres på privat byggegrunn.

Biologisk mangfold if. Naturmangfoldloven §§ 8-12

I artsdatabanken for biologisk mangfold er det ikke registrert planter eller dyr som er sårbare eller truet innenfor planområdet. I forhold til kulturlandskapet vil området som i dag er en skogbevokst flate, bli forandret til et boligområde, samtidig vil regulerte friområder som i dag har noen stittrakk bli ytterligere bearbeidet for utvidet bruk.

I forhold til Naturmangfoldlovens §§ 8 -12, er det ikke registrert noen arter som har nasjonal interesse i området, og utbyggingen vil bare få lokal innvirkning på arter som finnes i området. Viser til planbeskrivelsen side 4 og 5 for ytterligere beskrivelse.

Kulturminner er undersøkt i overordna plan, og det er ikke foretatt nye undersøkelser i denne detaljplanen.

Barn og unges interesser

Området har ikke vært vesentlig brukt av barn slik det fremstår i dag. Vedtatt reguleringsplan for området sikrer grønncorridorer og kvartalslekeplasser. I detaljreguleringsplanen er det vist tre stk. sandlekeplasser som er i tråd med kommunens krav. Plasseringen av disse ligger slik til at de er sentralt plassert samtidig som de ligger skjermet for trafikk. Det er tilpasset stisystemer/korridorer ut til tilgrensende friområder som også kan fungere som snarveier.

Universell utforming

Reguleringsplanen for området setter krav om at 40 % av boligene skal ha universell utforming. For å imøtekomme dette er tomtene 67 – 97 samt tomtene 114 og 115 som er blokkleiligheter stilt krav om universell utforming. I kommuneplanens bestemmelser er det satt krav om 70 % av boligene skal være universelt utformet. For å kunne oppnå det i disse feltene med krevende terreng må det tilbys en annen type bebyggelse enn 3 etasjes bolighus. Dette har ikke vært et tema som er vurdert ytterligere da føringer i reguleringsplanen har vært lagt til grunn.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Det er påvist radon i grunnen og teknisk forskrift sikrer at det skal anlegges radonsperre i alle hus. Brannbil kan som hovedsak bare nå boligene fra en side, men det ansees tilstrekkelig slik veiene er utformet. Ras – og fallsikringsrapport skal utarbeides og tiltak gjennomføres. Dette er innarbeidet i bestemmelsene.

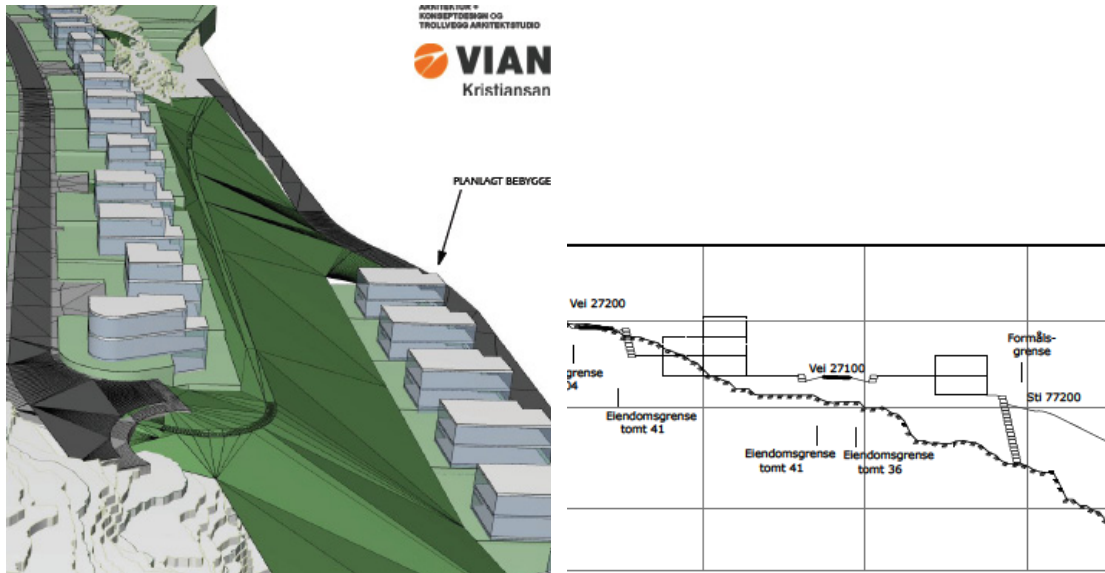
Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planforslaget har ingen kjente, direkte kostnader for kommunen. Det har vært fokus på at murer som skal etableres blir liggende i avstand fra offentlig vei og at de etableres i sin helhet på privat grunn slik at det ikke senere vil påløpe vedlikeholdskostnader på disse.

Grønnstruktur

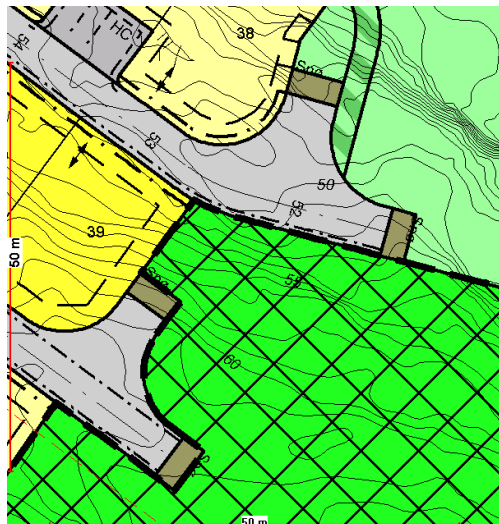
Planavgrensinga er justert for byggeområdet i vest, ved at grøntområdet er utvidet for å ivareta høydedraget som grenser inntil boligområdet. Samtidig er byggeområdet utvidet noen steder der avgrensinga mot friområdet har vært uhensiktsmessig. Friområdene internt i området binder sammen boligområdet, og planforslaget viser gode korridorer ut til omkringliggende friområder.

Det har vært fokus på terrengoverganger ut mot friområdet, hvor det krevende terrenget med bratte skråninger/skreinter skaper utfordringer for ikke å lage for høye murer. Særlig har det vært diskutert hvordan overgangen mot friområdet i nord skal anlegges. I planforslaget er det vist en fylling i friområdet med helning videre mot nord. Parkvesenet har godtatt denne fyllingen, og det er utarbeidet et notat som viser at murer etableres på fjell innenfor boligområdet slik at du unngår vedlikeholdsansvar for kommunen på murene som skal etableres.



Det mørke grønne feltet viser fylling i friområdet. Denne er delvis etablert i dag, men skal ytterligere fylles for å unngå høye murer. Snittet viser en høy mur som gjenfylles på begge sider, hvor maks 2,5 meter blir synlig fra nord.

I øst er det i planforslaget vist to vendehammere som er plassert i friområdet. Den nordligste er plassert på en hylle i terrenget, og glir godt inn i landskapet. Vendehammer lenger sør ligger godt i landskapet, men ligger delvis i et etablert stitrase som går langs høydedraget på øya. Ved å ikke tillate denne vendehammer, må eventuelt tomt 39 slettes. Samtidig påpeker utbygger at forholdet mellom grøntområde/utbyggingsområde som er justert da vil få et missforhold.



Plan – og bygningsetaten har vurdert denne endringen som tilfredsstillende, og det er etablert nytt stitrase forbi.

Utsnitt av planen som viser vendehammere som er innregulert i friområdet.

Transport og infrastruktur

Planområdets sydligste bebyggelse ligger ca. 350 meter fra nærmeste bussholdeplass, og er dermed ikke ideel avstand i forhold til bussbruk. Samtidig er den høyeste utnyttelsen med

blokkbebyggelse plassert nærmest bussholdeplass noe som er et godt grep. Felles parkeringsplasser er plassert jevnt utover feltet, med høyest antall i nærheten av blokkbebyggelsen og rekkehus. Nedgravde søppelkonteinere er fordelt på 5 stasjoner.

Estetikk

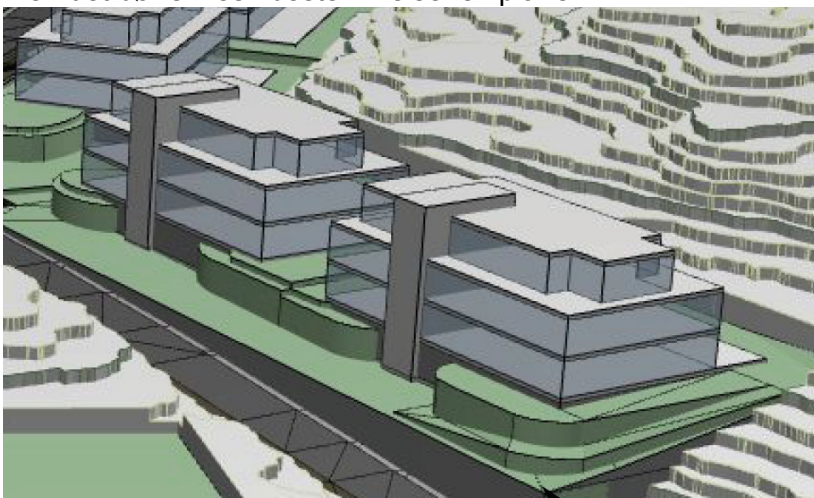
Utnyttelsen for området tilsier at området bør få en ensartet stil hvor det bygges ut i felter. Eneboligene i rekke vil bygges ut i en ensartet stil. Det samme vil gjelde for 8 mannsboligene og 2 mannsboligene. Det er mye opp til utbygger av feltet å sikre en ensartet bebyggelse ved prosjektering. Det er sikret i bestemmelsene at de fleste hus skal byggemeldes under ett for å sikre god tomtetilpassning, og erfaringer viser at det vil bli ensartet for disse områdene. Bestemmelsene sier også noe om takvinkel, høyder og takform som sikrer at det blir en ensartet bebyggelse.

Høyden på bebyggelsen på totalt 9,5 meter kan virke dominerende ut mot tiliggende friområder, selv om underetasjen er med å tar opp noe av terrenget vil denne bebyggelsen også kunne bryte silhuetten.



3 etasjes bebyggelse ut mot friområde i felt C1

For tomtene 114 og 115 er det vist i 3D skisser at kjellerparkeringsanlegget skal tildekkes med nytt terreng, og bli en del av utearealet for leiligheter i 1 etg. Dette er et godt grep men det bør sikres i bestemmelsene i planen.



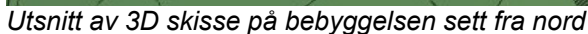
Skisse som viser at kjellerparkering er tenkt dekket til bør sikres i bestemmelsene

Bokvalitet

Perspektiv



Tomt 13



9

En følge av at husene med BRA på mellom 250 – 280 m² er at de selges med hybel selv om dette ikke er tatt hensyn til med tanke på parkeringskrav i henhold til kommuneplan. I utgangspunktet skal en hybel regnes som en ekstra boenhet med tanke på uteoppholdsareal. Totalvurderinga med dette er ikke innarbeidet i planforslaget og kvaliteten for boligområdet blir dårligere.

For tiltakshaver vil en reduksjon i BRA og økning i tomtestørrelse selvsagt gå på bekostning av inntjening.

Støy

Støy er ikke vurdert da området ligger utenfor trafikkert område. Flystøy vil merkes men området ligger utenfor støysoner som er utarbeidet for Kjevik lufthavn.

Skole- og barnehagesituasjon

Det forutsettes at antall boenheter samsvarer med utbyggingsprogrammet som legges til grunn for barne- og elevtallsprognosene. Barnehagebehovsplanen 2012-15 legger til grunn at det er tilstrekkelig med barnehageplasser i området i perioden.

Justvik barneskole er sprengt. Fram til barneskolekapasiteten er utvidet går elever fra Justvik også til Fagerholt barneskole. Nå er det heller ikke mer plass på Fagerholt skole.

For tiden vurderes utbyggingsalternativer. Alternativene er utvidelse av Justvik, Havlimyra eller Fagerholt skole. Saken vil bli forelagt bystyret i løpet av høsten 2012.

Ungdomstrinnet antas å ha tilstrekkelig med plasser til og med 2018.

Utbyggingspolitikk

Utbyggingsprogrammet har tatt høyde for ca 100 boliger i 2012. I prognosene for totalt antall boliger for hele Justneshalvøya er disse noe nedjustert til ca 860 boenheter, hvorav det gjenstår ca 450 – 500 boliger for de feltene som er under planlegging(Felt C3, C4 og B2). Det ble utarbeida utbyggingsavtale da reguleringsplanen for Justneshalvøya ble vedtatt. Avtalen legger til grunn at utbygger må forholde seg til den til enhver tid gjeldende plan.

Oppsummering

Plan- og bygningsetatens mener forslagstiller har fremmet et planforslag som er godt gjennomarbeidet med god dokumentasjon på materiale som er levert. Strukturen er tydelig og ryddig. I et meget utfordrende terreng viser planen plassering av boligene uten for store terrengsprang mot tiliggende friområder. Justneshalvøyas kvaliteter med tiliggende grøntområder er forsøkt bevart, men terrenget innenfor planområdet blir bearbeidet for å tilpasse den tette strukturen som er foreslått.

Hovedgrepet med variasjon i boligtyper og plassering av disse vurderes som godt. Det som plan – og bygningsetaten ikke har kommet til enighet med tiltakshaver om er områdets utnyttelse i forhold til tomtestørrelse. Som begrunnet tidligere er plan – og bygningsetaten bekymret for om bokvaliteten blir ivaretatt med en tomtestørrelse og en utnyttelse og høyde som er strukket til det ytterste.

Skulle gjennomsnittlig tomtestørrelse økes, og BRA og høyde senkes noe for eneboligene vil konsekvensen bli noe færre tomter, men strukturen vil kunne beholdes og kvaliteten vil økes. Plan – og bygningsetaten ønsker særlig tilbakemeldinger på dette i høringsperioden.

Saksbehandler: Jøran Syversen

Dato:04.09.2012

Punkt 179/12: Marviksletta - områdeplan. Avklaring av større hovedgrep.

Bilag

4. Oppsummering av merknader fra høringsinnspill
5. Saksprotokoll fra tidligere politisk vedtak i saken, 23.06.2011
3. Planbeskrivelse sist datert 14.10.2011
2. Bestemmelser som lå ute til 1. gangs offentlig ettersyn sist datert 14.10.2011
1. Plankart som lå ute til 1. gangs offentlig ettersyn, sist datert 14.10.2011



Dato: 05.06.2012
Saksnr.: 200905574-237
Arkivkode O: PLAN: 1247
Saksbehandler: Jøran Syversen

Saksgang
Byutviklingsstyret
Byutviklingsstyret

Møtedato
21.06.2012 (Utsatt)
20.09.2012

Marviksletta - områderegulering. Avklaring av større hovedgrep.

Sammendrag:

Kristiansand kommune ved plan- og bygningsetaten fremmer forslag til områderegulering med konsekvensutredning for Marviksletta på Lund. Målet med planarbeidet er å lage en god overordna plan som legger premissene for detaljreguleringsplanene, og dermed styrer den videre utviklingen av området.

For beskrivelse av planforslaget, vises det til tidligere behandling i byutviklingsstyret samt plankart, bestemmelser og planbeskrivelse som ligger som vedlegg til saken.

Å utarbeide en områderegulering for Marviksletta, er en stor og omfattende planprosess. Plan- og bygningsetaten har derfor lagt opp til to høringsperioder. Ved første politisk behandling var fokuset en bred høring der flere alternative formål og løsninger skulle vurderes og gis innspill på. Ved denne politiske behandlingen ønsker plan- og bygningsetaten at byutviklingsstyret gir sin anbefaling til 17 hovedgrep. De store problemstillingene er delt inn i 5 tema; arealbruk, infrastruktur, bebyggelse, grøntområder og gjennomføring. Disse 5 hovedtemaene er igjen delt inn i underkategorier. Plan- og bygningsetatens vurdering av disse 17 temaene fremkommer av saksframstillingen.

Etter at byutviklingsstyret har behandlet hovedgrepene, vil administrasjonen på dette grunnlag jobbe videre med detaljer, herunder alt som er kommet inn av merknader i høringsperioden, og legge et revidert planforslag ut til offentlig ettersyn.

Vedtakspunkt 4 nedenfor angående boliger for bostedsløse, er knytta til formannskapetets vedtak i sak 23/11 i møte den 09.03.11.

Forslag til vedtak::

Byutviklingsstyret ber administrasjonen jobbe videre med planforslaget med følgende forutsetninger:

1. Formål i områdeplanen videreføres, med større boligandel enn det kommuneplanen legger til grunn. På grunn av usikkerhet rundt behovet for fremtidig havneareal, og mulig konflikt mellom bolig og næringsformål, spesielt med tanke på støy, bør bolig som formål i felt BKH5 og BKH6 tas ut.
2. Senterområdet beholder sin plassering slik det ligger i områdeplanen. Senterområdet utvides ikke. Det lages bestemmelser som sikrer at eksisterende butikker langs Stadionveien får muligheter til endringer de trenger for å eksistere godt (mindre utvidelser, ombygginger etc.). Intensjonen er at virksomhetene flytter til senterområdet når eiendommene er modne for å transformeres til bolig og kontor.
3. Med bakgrunn i anbefalingene i vedtakspunkt 2, og for å støtte opp om trygden i senterområde S1 og S2 i sør, anbefales ikke butikk i felt FT1.
4. 14 boliger for bostedsløse legges inn som byggeområde, offentlig tjenesteyting i felt o_F1 som vist på skisse i saksframstillingen.
5. Prestebekken prioriteres, og barnehagen på Bispegata tillates ikke utvidet i forhold til avgrensingen som er satt i områdeplanen. Gjerde flyttes og grøntbeltet som er hogd ned, revegeteres med stedegen vegetasjon.
6. Det tilrettelegges ikke særskilt for en fremtidig «omsorgsbydel» i området ved Stadionveien og nordover, utover det som er avsatt til bolig og tjenesteyting i planforslaget.
7. Det reguleres for 2-felts Østre Ringvei, men det arealsikres med byggegrense for 4-felts vei fra E 18 til kryss Østre Ringvei/Idunveien. Kryssing skal foregå i plan, og det tilstrebes å finne gode trafikksikre løsninger for dette med bymessige kvaliteter.
8. Ny Havnevei er et nødvendig tiltak for å kunne realisere planen. I det videre arbeidet skal det jobbes for at den skal realiseres som ny vei fram til E-18 og være åpen for ordinær trafikk. Det legges inn økt kapasitet i Vige og eventuelle rekkefølgebestemmelser for å sikre at ikke havnetrafikken begrenses (avhengig av konklusjon i pågående sak om havnestruktur). Trasé alternativ i sør fra Nye Teglverksvei til Nye Havnevei søkes omarbeidet til et omforent forslag som sikres gjennomført.
9. Vei til Marvika må utredes nærmere i arbeidet med planen for Marvika.
10. Ny vei fra Østre Ringvei til Industrigata tillates ikke.
11. Høydene i planforslaget videreføres med 5 etasjer der øverste er inntrukket. Unntatt fra dette er ny bebyggelse i S1 mot søndre del av Nye Teglverksvei med 3 etasjer (mot eksisterende boliger), ett høyhus i senterområde, nytt høyhus ved Sør Arena og bebyggelse i FT1. For de tre sistnevnte gjelder maks 10 etasjer. Høyden avklares når man ser mer i detalj på konsekvenser for naboer og uteområder.

12. Foreslåtte bestemmelser angående uteoppholdsareal med størrelser 25 m² og kvalitetskrav, videreføres for vanlige boliger. For studentboligene i felt BT1 og FT1 aksepteres et redusert krav på 15 m² per enhet. Studentfamilieleiligheter har ordinært krav på 25 m².
13. Prestebekken prioriteres som grøntdrag i områdeplanen. Friområde, åpen bekk og turvei med grønne sidearealer for opphold, sikres i planarbeidet.
14. Mulighet for nytt ballfelt sikres i planforslagets bestemmelser i felt BKHT1 i sammenheng med parkdraget o_Park.
15. Lekeplasstruktur som forslått i planforslaget videreføres. Dersom ikke veiatkomst til lekearealene blir barriærefri jf. kommuneplanens bestemmelser og/eller antall nye boenheter overskrider antall per lekeplass som anbefalt i kommuneplanens bestemmelser, må det sikres areal til et nytt leketilbud. Det anbefales at denne samlokaliseres med ny barnehage i BKHT1.
16. Torgstruktur som foreslått i planforslaget videreføres.
17. Det arbeides videre med rekkefølgebestemmelser med sikte på å få en gjennomførbar plan på grunnlag av premissene nevnt i saksfremstillingen.

Gunnar Stavrum
Plan- og bygningssjef

Jøran Syversen
Saksbehandler

Trykte vedlegg

1. Plankart som lå ute til 1. gangs offentlig ettersyn, sist datert 14.10.2011.
2. Bestemmelser som lå ute til 1. gangs offentlig ettersyn sist datert 14.10.2011
3. Planbeskrivelse, sist datert 14.10.2011
4. Oppsummering av merknader fra høringsperioden
5. Saksprotokoll fra tidligere politisk vedtak i saken, 23.06.2011.

BAKGRUNN FOR SAKEN

Kristiansand kommune ved plan- og bygningsetaten fremmer forslag til områderegulering med konsekvensutredning for Marviksletta på Lund.

Målet med planarbeidet er å lage en god overordna plan som legger premissene for detaljreguleringsplanene og dermed styrer den videre utviklingen av området. Områdeplanen må være detaljert nok til å styre en helhetlig utvikling av området, i tillegg til at den skal sikre viktige felles funksjoner og kvaliteter både internt i området, men også for bydelen Lund.

Denne saksframstillingen er utformet som et beslutningsgrunnlag med fokus på at innsigelsene og hovedtemaene i planarbeidet skal bli belyst på best mulig måte. Bakgrunnsinformasjon som planstatus, dagens situasjon, detaljert beskrivelse av planforslagets innhold, tematisk vurdering osv. fremkommer av planens beskrivelse og også i saksframstillingen til forrige behandling i byutviklingsstyret, sak 145/11 i møte 23.06.2011.

PLANPROSESSEN

Å utarbeide en områderegulering for Marviksletta, er en stor og omfattende planprosess. Plan- og bygningsetaten har derfor lagt opp til to høringsperioder. Ved første politisk behandling var fokuset en bred høring der flere alternative formål og løsninger skulle vurderes og gis innspill på.

Ved denne politiske behandlingen er fokuset på innsigelsene og innspillene som er kommet inn. Plan- og bygningsetaten ønsker at byutviklingsstyret gir sin anbefaling til en rekke hovedgrep som må tas stilling til.

Før planforslaget legges ut på ny høring, skal plankart og bestemmelser revideres i henhold til høringsinnspill og byutviklingsstyrets vedtak, og detaljer skal deretter vurderes og tas stilling til. Høringspartene vil få et revidert planforslag til uttalelse før saken skal til sluttbehandling i byutviklingsstyret og bystyret.

Tidligere saksgang

Planforslaget ble første gang lagt fram for byutviklingsstyret i møte 23.06.2011. Det ble fattet følgende vedtak:

1. *Byutviklingsstyret legger områderegulering for Marviksletta sist datert 09.06.2011, med bestemmelser sist datert 09.06.2011, ut til offentlig ettersyn.*
2. *Følgende alternativer høres:*
 - a. *Alternativt formål på feltene BKH3-6 og BKHT1 i samsvar med formålene i kommunedelplan for Lund.*
 - b. *Alternativ veiutforming av Østre Ringvei som 2 felts vei.*
 - c. *Alternativ veitrasé, ny hovedatkomstvei fra Narviga, nord i planområdet a og grunneiers alternative veitrasé over Nye Tegleverksvei 42*
 - d. *Alternativ veitrasé fra Marvika i miljøtunnel på østsiden av Sør Arena mot ny hovedatkomstvei.*
 - e. *Alternativ ny atkomst fra Østre Ringvei til områdesenteret, S1 og S2.*
 - f. *Stadfeste boliger for bostedsløse ved Ægirsvei*
 - g. *Alternative plasseringer av 7er bane ved Prestebekken eller Østre Ringvei 77.*
 - h. *Alternativ der dagligvareforretning ikke legges inn i felt FT1.*
 - i. *Bør områdeplanen styre nærmere hvilke typer tjenesteyting som hjemles?*
3. *Før områdeplanen kan legges ut til offentlig ettersyn må planforslaget justeres i henhold til punkter som nevnt på siste side i saksframstillingen. (Enst)*
4. *Det bes om at planen før utleggelse på offentlig ettersyn synliggjør en utnyttelse og en høydestrategi som sikrer en bymessig bebyggelse. Det bes videre om at planen før*

utleggelse gis rekkefølgebestemmelser og løsninger for infrastruktur som sikrer en realistisk gjennomføring og realisering av prosjekter i området. Spesielt bes forholdet til ny hovedatkomstvei (Nye Teglewerksvei) nord i planområdet samt riving av bygg for fremføring av grøntdrag Prestebekken tillagt vekt. Eksisterende infrastruktur bes utnyttet i størst mulig grad. (Enst)

Offentlig ettersyn

Etter politisk behandling den 23.06.2011 ble planforslaget endra i tråd med vedtaket. Planforslaget ble lagt ut til 1. gangs offentlig ettersyn i perioden 28.10 til 23.12.2011. Det kom til sammen inn 44 merknader. Det ble også varsla innsigelser dersom ikke planforslaget ble endra før 2. gangs offentlig ettersyn. Innsigelsene omhandler:

Vest-Agder fylkeskommune:

- Anbefaler at Østre Ringvei anlegges med 2 felt, men dersom det ikke reguleres for å reservere areal for en fremtidig 4 feltsløsning varslers de innsigelse til planen
- Fraråder at det etableres ytterligere kryss med Østre Ringvei enn det som er vist i de to planforslagene. Varsler innsigelse til et planforslag som åpner for eventuelle nye kryssløsninger.

Fylkesmannen i Vest-Agder:

- De er innforstått med at det i noen tilfeller kan tillates boliger i rød støysone, men da må det også settes konkrete bestemmelser for å hindre at boenhetene blir utsatt for støyverdier utover anbefalte verdier. Bestemmelsene er for lite konkrete, støyrapporten tatt i betraktning. Blir ikke overnevnte gjennomført til neste offentlig ettersyn vil vi vurdere å reise innsigelse til planen.
- Grunnforholdene med påviste leirmasser og kvikkleire må utredes bedre. Områdereguleringen nødvendiggjør en samlet geologisk vurdering hvor konsekvenser og påvirkning også utenfor planområdet blir vurdert. Blir ikke overnevnte gjennomført og vurdert til neste offentlige ettersyn vil de vurdere å reise innsigelse til planen.

Statens Vegvesen:

- For alternativet med 2 felt Østre Ringvei vil de anbefale overfor Vest – Agder fylkeskommune innsigelse dersom det ved neste offentlig ettersyn ikke er innarbeidet byggelinjer eller – grenser som sikrer areal for utvidelse til 4 felt.
- Trafikkveksten vil forsterke behovet for mer trafikksikre kryssinger. Planskilte kryssinger må vurderes. Uten planskilte kryssinger må det som et minimum innarbeides trafikkøyer i tilknytning til gangfelt på Østre Ringvei. Dersom ingen av nevnte alternativer er innarbeidet i plan ved neste offentlig ettersyn, vil det være grunnlag for å anbefale innsigelse.
- Stadionveien vil utfra foretatte beregninger få en ÅDT på ca 12- 13000 ved full utbygging. Planskilt kryssing må vurderes mot Østre Ringvei. Som et minimum må kryssing sikres ved å etablere en trafikkøy. Kryss Stadionveien/Østre Ringvei må utbedres kapasitetsmessig. Dersom ingen av alternativene innarbeides vil det være grunnlag for innsigelse.

Kystverket:

- Arealreserver.
Planforslaget tar ikke hensyn til fremtidig arealbehov for havnedrift i Kongsgård/Vige. Område avmerket i vedlegg (et område øst for SørArena) avsettes til havn og havneområde i sjø. Det vises også til Kystverkets innsigelse av 12.04.11 vedr. kommuneplan Kristiansand og protokoll fra meklingsmøte den 16.06.11

Ny havnevei

Veisystemet i tilknytning til havneterminalen er høyt belastet og vil kunne medføre forsinkelser for havnetrafikken. Åpning av ny hovedatkomst fra Marviksletta til Narviga tas ut av områdeplanen og bystyret vedtak av 30.03.05 legges til grunn for planarbeidet.

Det jobbes med å avklare innsigelsene, men Kystverkets innsigelse syntes å være vanskelig å imøtekomme. Alle merknadene er oppsummert, men de vil ikke bli kommentert av plan- og bygningsetaten før saken jobbes fram mot sluttbehandling. Dette fordi vi fram til 2. gangs offentlig ettersyn har konsentrert oss om innsigelsene og de store problemstillingene. Detaljene vil få fokus når hovedgrepene er avklart.

Medvirkning

Intern medvirkning: Planforslaget er lagt fram og diskutert med teknisk sektors samarbeidsgruppe for bydel sentrum. Samarbeidsgruppa har vært med å påvirke planforslaget slik det nå foreligger. Unntatt er område for bostedløse ved Ægirsvei hvor parkvesenet ikke vil anbefale permanent base i friområde, mens plan – og bygningsetaten innstiller på denne lokaliseringen (se drøftelser senere i saken). Planforslaget er også lagt fram for teknisk sektors styringsgruppe, som har gitt føringer i planarbeidet.

Ekstern medvirkning: Det har vært avholdt folkemøter, møter med tiltakshavere og med velforeninger/borettslag underveis i planprosessen.

HOVEDGREP

De store problemstillingene er delt inn i 5 tema; arealbruk, infrastruktur, bebyggelse, grøntområder og gjennomføring. Disse 5 hovedtemaene er igjen delt inn i underkategorier. Det er til sammen 17 tema som ønskes avklart i denne politiske behandlingen. Hvert enkelt av disse temaene er kommentert og vurdert under *plan- og bygningsetatens vurdering av planforslaget*.

PLAN- OG BYGNINGSETATENS VURDERING AV HOVEDGREPENE

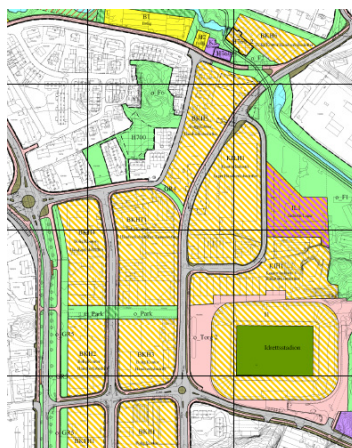
Arealbruk:

1. Arealbruk på sentrale felter (BKFH1, BKH1-4, BKHT1)

I områdene rundt Stadionveien og nordover bryter områdeplanen med arealformålene i kommuneplanen. Kommuneplanen viderefører eksisterende virksomheter med noe utviklingsmuligheter. I kommuneplanen er disse områdene regulert til forretning/kontor/industri og kontor/industri. I områdeplanen tilrettelegges det for transformasjon, og det foreslås en mer sammensatt arealkombinasjon med bolig/kontor/tjenesteyting/håndverkertjenester, men med industri/lager mot havneareal i nordøst.



Utsnitt av kommuneplanen, som viser næring og kombinert formål næring/forretning.



Utsnitt av områdeplanen med kombinert formål

Fylkeskommunen vil ikke motsette seg at kommunen etter nærmere vurdering gjennom områdeplanprosessen velger en annen løsning for dette området. Blant de næringsdrivende er det en gruppering som ønsker å fortsette dagens virksomhet, og ikke ønsker den

transformasjon det legges opp til.

Et hovedmål med områdeplanen er å legge til rette for en kvalitetsmessig god transformasjon til et attraktivt urbant område som hever hele bydelen. Et av hovedmomentene for å få til dette, er å skape gode sammenhenger mellom eksisterende omkringliggende boligområder og bryte ned barrierer. Hovedgrepet for å nå dette er:

- Å tilføre boliger kombinert med andre formål på hele den sentrale delen av Marviksletta.
- Endre næringstypen til formål som er mer arbeidsplassintensive (fra industri/produksjon til kontor/tjenesteyting).

Bolig skaper en bruksmessig sammenheng mellom områdene og kvaliteten på utearealer og veier økes. Dette gjør også at det er mulig å få til en mer sikker skoleveiforbindelse mellom boligområdene. Å kunne tilby boliger i et så bynært område i det omfang planen viser, vil være en av de store fordelene med planen, med tanke på de føringer som ligger for samordnet areal og transport. Dette blir et av de større kombinerte områder nær sentrum hvor det legges til rette for mange arbeidsplasser, samtidig som folk kan bo i området. Den store ulempen er at eksisterende industri-, lager- og produksjonsarealer endres til andre formål. I kommuneplanalternativet vil dagens næringsvirksomhet ha bedre vilkår for å fortsette.

I kommuneplanen heter det at *"det må utvises varsomhet med å omregulere næringsarealer til boliger eller handel"*. Næringsformål som gir lav eiendomsverdi er utsatt for press for endring til f. eks bolig og forretning. Retningslinjen i kommuneplanen er ment å skjerme næringsarealer for slik utvikling. Plan- og bygningsetaten mener at dette på prinsipielt grunnlag er viktig når kommunens sees under ett, spesielt på mer sentrumsperifere områder. Marviksletta er det mest sentrumsnære industriområdet av denne typen. Transformasjonen har allerede startet i området, og det er grunn til å tro at markedskreftene gjør at den fortsetter. Selv om omdisponering av industri/lager til andre næringsformer og bolig kan være en negativ konsekvens for næringen generelt, så mener plan- og bygningsetaten samlet sett at dette bør gjøres for å få til en mest mulig attraktiv utvikling i området. Transformasjonen bør derfor styres i en retning som er mest mulig gunstig for bydelen, fremfor og forsøke bremse utviklingen og konservere området. Transformasjon til bolig/kontor er derfor lagt inn i områdeplanen.

I nordøst, felt BKH5 og BKH6, er bolig lagt inn som formål i planforslaget. Bestemmelsene angir at næringsdelen i disse to feltene skal skjerme boligdelen mot støy fra fremtidig havn og Ny Havnevei. I ettekant har det vist seg å være stor usikkerhet rundt utvidelse og utvikling av havnearealene i Kongsgårds/Vige. En revisjon av strukturvedtaket for fremtidig havneareal er igangssatt. I påvente av anbefalinger fra ny rapport som skal utarbeides, blir det for stor usikkerhet rundt mulig konflikt mellom utvidelse av havnevirksomheten og boliger i disse to feltene. Plan- og bygningsetaten må derfor anbefale at boligformål i disse to feltene tas ut inntil konklusjoner i ny havneutredning foreligger.

2. Senterområdet; funksjon, plassering og utstrekning

Planforslaget tar utgangspunkt i kommuneplanen og tidligere kommunedelplan for Lund der senterområdet legges i sør hvor det er sentrumsfunksjoner fra før (skole, barnehage, bydelshus, Rosegården, idrettsanlegg, to matbutikker, apotek, postkontor mm.). Plangrepet er å legge til rette for at andre kommersielle og/eller tjenesteytende virksomheter (butikker, annen tjenesteyting) skal lokaliseres her, og styrke både eksisterende forretning og privat/offentlig tjenesteyting. Tanken bak en slik konsentrasjon er at «alt innen gangavstand» vil bidra til å sikre levedyktighet og funksjonelt mangfold. Gatene/torget sentralt i senterområdet skal utformes for mennesker, ikke biler. Planen legger videre opp til at to eksisterende butikker lengre nord på sletta på sikt legges ned, tomtene transformeres til bolig/kontor og butikkene flyttes og reetableres i det planlagte senterområdet. Dette for å styrke og bygge opp under ett senterområde. Planforslaget åpner ikke for økt forretningsandel eller andre

vareslag, siden målet er å tilpasse omfanget til det lokale kundegrunnlaget. Senterutviklingen skal ikke konkurrere med Kvadraturen eller med andre sentra, og den skal ikke sikte mot å trekke til seg kunder fra et større geografisk omland.

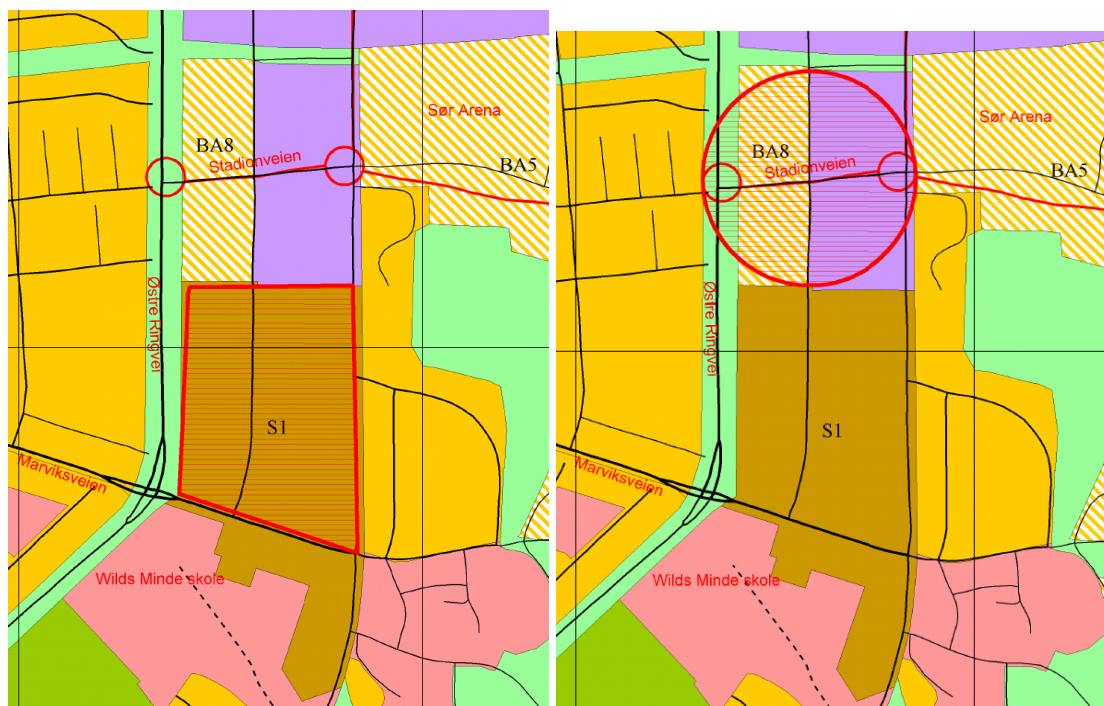
I høringen er det kommet inn flere innspill fra velforeninger, naboer, FAU og tiltakshavere om at senterområdet og servicefunksjoner må plasseres lenger nord på Marviksletta i nærheten av Stadionveien og Sør Arena. Bakgrunnen er ønske om redusert trafikk ved Wilds Minde skole. Et senterområde her vil ligge i tilknytning til ny veiforbindelse til Narviga som blir bedre utnyttet.

Eiere av matbutikkene ved Stadionveien (BFKH1 og BKH1) har i høringen spilt inn at de ønsker å beholde forretning på sine eiendommer. Tomtene som butikkene ligger på, er i kommuneplanen lagt ut til forretning, kontor og industri. De ønsker å utvide matbutikkene med parkeringsarealer på bakkeplan og boliger og kontorer i etasjene oppover. De mener dette må gjøres for at det skal være realisme i planen. Kostnadene ved transformering er så store at bolig og forretning er eneste alternativ. Kontor og håndverksbedrifter i kombinasjon med bolig er ikke regningsvarende. De har tidligere i forbindelse med kommuneplanen kommet med samme merknad, og bedt om at senterområdet utvides opp til Stadionveien.

Et lokalsenter med en forretningsandel tilpassa beboerne på Lund, vil begrense biltrafikken i området. Slik Marviksletta fremstår i dag, med mange store matbutikker spredt ut på et større område, tiltrekkes det kunder fra et større omland. Biltrafikken inn i området, men også internt øker pga. dette. Problemet er sammensatt og er også avhengig av butikktilbudet andre steder. Samlet sett mener plan- og bygningsetaten at planen ikke bør åpne for større forretningsandel enn i dag.

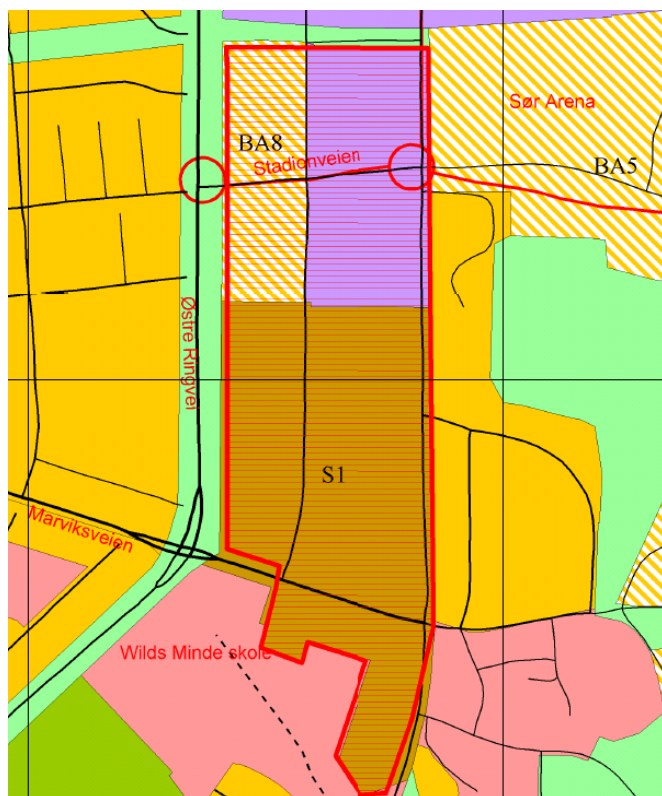
Alternativet, med senterområde ved Stadionveien/Sør Arena, har dagens store dagligvareforretninger som utgangspunkt, butikker som er blant landets største i sitt slag. Beliggenheten er tydeligvis god, publikumtilstrømmingen er i alle fall stor, og en tilnærmet «samlokalisering» av disse butikkene synes å virke positivt på driften. Videre utvikling av dette konseptet forutsetter geografisk avstand til funksjonene skole, barnehage osv, men også at butikkarealet utvides til dels betydelig. Det er vanskelig på kort sikt å tenke seg noen særlig interesse for relokalisering av eksisterende virksomheter. Sånn sett vil planforslagets forutsetning om flytting kunne bli vanskelig å realisere på kort sikt. Tilsvarende resonnement kan trekkes om muligheten til å få flyttet dagens to matbutikker, postkontor apotek etc., som i dag ligger lenger sør (i senterområdet i planforslaget), opp til Stadionveien/Sør Arena. Videre synes det langt vanskeligere å få til et levende torg og attraktive utearealer ved Sør Arena på grunn av lang avstand fra skole/barnehage/idrettsanlegg, og gater som på grunn av sin beliggenhet nødvendigvis må ha stor trafikk. Foreliggende skisser som utbygger har presentert med parkering på bakken og kun uteareal på tak, har dårlige kvaliteter som vil mangle attraktive utendørs møteplasser, og i større grad være basert på ren handel per bil lik Sørlandsparken.

Skulle alternativet med senterområde ved Stadionveien legges til grunn, vil det over tid utvikles et handelssenter med kunder fra et vidt geografisk område, i reell konkurranse med Kvadraturen (og for den saks skyld, om enn i beskjeden grad, også Sørlandsparken). Trafikkmengden vil kunne øke i betydelig grad, og behovet for 4 felt i Østre Ringvei vil forsterkes. Det vil imidlertid ikke være aktuelt å fortsette en arealbruk hvor parkeringen er på bakkeplan.



Figurene viser kommuneplanen med senterområdet markert med rød skravur. Til venstre sees senterområdets utstrekning slik det er i områdeplanen og som samsvarer med kommuneplanen. Til høyre sees en illustrasjon av mulig flytting til området rund Stadionveien slik det har kommet innspill om i høringen.

Plassering av senterområdet er en problemstilling, en annen er utstrekning av senterområdet. Det er denne problemstillingen butikkeierne ved Stadionveien tar til orde for. En slik situasjon vil medføre en langt større utstrekning av senterområdet, ved at dette må utvides opp til Stadionveien. Dette er likt med forslag som i sin tid ble fremmet, men avslått ved behandling av kommunedelplan for Lund. Plan- og bygningsetaten mener et konsentrert areal vil fungere mer som ett områdesenter, enn der butikkene ligger spredt med andre formål mellom. Ved å konsentrere butikker/tjenestefunksjoner vil det i større grad gi grunnlag for urbane kvaliteter på grunn av kortere avstander, synergieffekter og fordi mulighetene for å fylle 1. etasje mot gate med publikumsrettede funksjoner er bedre. Samlokaliserte funksjoner kan redusere intern bilkjøring mellom butikker og gi grunnlag for et senter på gåendes premisser med uteromskvaliteter i gate og på torg. Dette vil vanskelig la seg gjøre med et stort senterområde med spredte butikker. De store avstandene vil gi langt mer internkjøring, mer trafikk, og et mer bilbasert senterområde.



Figuren viser kommuneplanen med et utvidet senterområde markert med rød skravur. Dette forslaget ble i sin tid spilt inn og forkastet ved behandling av Lundsplanen. Grunneiere langs Stadionveien ønsker i høringen at området åpnes for forretning eller senterområde.

En mellomting kan være at planen gir rom for at eksisterende butikker langs Stadionveien kan utføre de endringer som en butikk vanligvis har behov for uten å gå veien om dispensasjon eller detaljregulering, f.eks. ombygginger, mindre utvidelser etc. Formålet er at de kan få de rammevilkår de trenger for å eksistere godt. En slik løsning vil kunne dra nytte av dagens vekstkraft i eksisterende butikker, og på det grunnlaget utvikle en senterdannelse gjennom økt lokalt kundegrunnlag (nye boliger og flere arbeidsplasser). Hovedintensjonen må være at butikkene på sikt flytter til senterområdet når eiendommene er modne for å transformeres til bolig og kontor. Å åpne opp for en økning av forretningsarealet utover det som er foreslått i områdeplanen vil kunne føre til at kravet til bygging av 4 felts vei blir stilt fordi trafikken til området vil øke ytterligere.

Valg av senterløsning er utfordrende. På kort sikt vil alternativ ved Stadionveien/Sør Arena være minst krevende å realisere, samtidig som det på lang sikt lettere kan bli utviklet mer og mer som et ikke-lokalt kjøpesenter, med tilhørende trafikkøkning. Det vil bli vanskelig å oppnå et senterområde med kvalitetsfylte utearealer og et mangfold av offentlig og privat tjenesteyting, som kan bli et godt møtested og områdesenter for bydel Lund. Senterområde plassert som i planforslaget er det som kan virke mest tilforlatelig, men på samme tid også mest krevende å realisere. Plan- og bygningsetaten mener senterområdet bør etableres slik som vist i planen, både med hensyn til lokalisering og utstrekning. I tillegg bør det lages bestemmelser som sikrer at eksisterende butikker langs Stadionveien får de rammevilkår de trenger for å eksistere. Intensjonen er at de flytter til senterområdet når eiendommene er modne for å transformeres til bolig og kontor.

3. Butikk på FT1

I området FT1 er det et ønske fra utbyggers side, om en dagligvareforretning på inntil 2500 m². Dette er lagt inn i planforslaget som et alternativ.



I delområdet FT1 som grenser opp mot bensinstasjonen i nord, er det lagt til rette for butikk i planforslaget slik det foreligger nå.

Forretningsdelen av området utgjør ca 15000 m² i dag, hvorav dagligvare utgjør ca 8000 m². Marviksletta har i dag en overetablering av matvarebutikker som skaper mye fremmedtrafikk fra andre bydeler, som har underdekning på butikker. I høringsperioden er det kommet tilbakemeldinger om at dagens dagligvareforretninger rundt Stadionveien ønsker å fortsette driften der de er i dag. Områdeplanen legger ikke til rette for forretning i dette området. For å lykkes med å danne et lokalsenterområde som ikke er trafikkskapende, har det i områdeplanen blitt lagt vekt på og ikke tillate for mye handel. En bevissthet omkring områdesenterets funksjon er også viktig med tanke på Kvadraturen, for og ikke legge til rette for konkurrerende virksomheter som kunne vært etablert der.

Ved å legge til rette for en større matvarebutikk nord på Marviksletta, var tanken at trafikken skulle avta lenger sør i Østre Ringvei. Trafikkanalysen viser at det å flytte en matvarebutikk til Bispegra vil føre til merbelastning på kryss ved Østre Ringvei. Dette sår tvil om dette grepet er så hensiktsmessig. Sett i lys av diskusjonen rundt lokalisering av senterområde, der plan- og bygningsetaten anbefaler tyngden på senterområdet i sør, er det vanskelig å forsvare tilrettelegging av en matbutikk i nord. Dersom butikk i felt FT1 tas ut, mener plan- og bygningsetaten at man lettere kan oppnå målet om et velfungerende lokalt senterområde på Lund.

4. Boliger for bostedsløse

Et annet hovedtema som skal tas stilling til i denne politiske behandlingen, er om eksisterende midlertidige boliger for bostedsløse i Ægirsvei skal stadfestes gjennom områdereguleringen. Boligene er oppført med bakgrunn i en midlertidig dispensasjon.

I dag er det 32 boenheter for bostedsløse i dette området. 18 av disse boligene er midlertidig botilbud til vanskeligstilte av begge kjønn. Det er et sterkt ønske fra helse- og sosialsektoren om å beholde 14 av disse boenhetene permanent, for å opprettholde tilbudet om midlertidig botilbud i dette området. Dette ønsket er begrunnet i nærheten til sentrum. Alternative tomter som er vurdert, har større avstand til sentrum og egner seg derfor bedre til permanente boliger. Bydel Lund har ikke denne type boliger fra før. En plassering i Ægirsvei, vil derfor bidra til å spre denne type boliger i flere av bydelene.

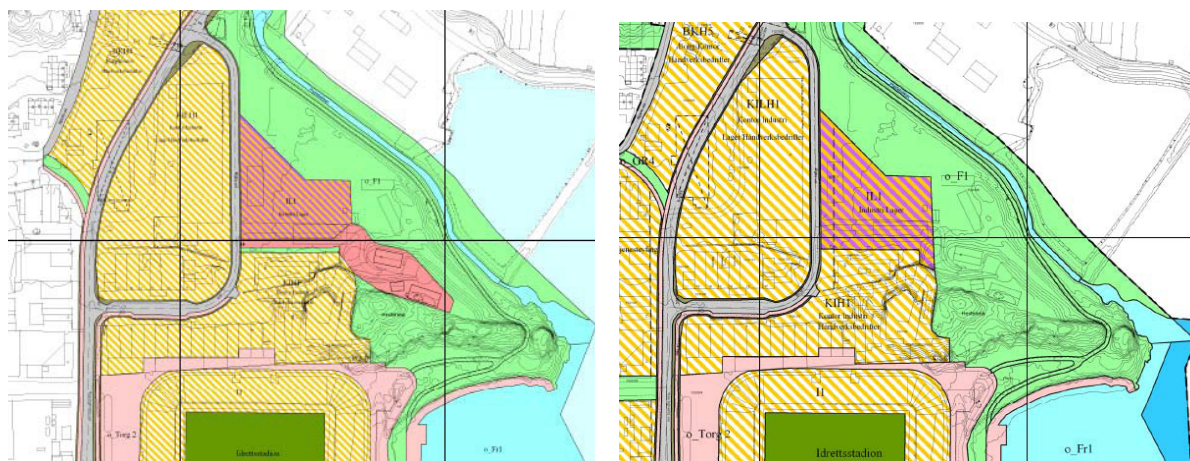
Arealet er i gjeldende plan regulert til friområde. Området må derfor omreguleres til formål

"offentlig tjenesteyting". Arealet er avgrenset på kartutsnittet nedenfor og utgjør ca. 3,4 daa. Området ligger nært Kongsgård/Vige havneområde og bør derfor avklares i forhold til støy. Detaljer rundt bygningsmassen må avklares i den videre prosessen.

I forrige høringsperiode kom det innspill og faglig råd om at boliger for bostedsløse bør integreres innenfor byggeområdene og ikke i grønnstrukturen. Det kom også innspill om at 14 boliger er et for høyt antall. I innspillet begrunnes dette med at boliger for bostedsløse ikke fungerer godt sammen med områder som skal brukes til rekreasjon, kontor og boliger.

Parkvesenet ønsker ikke et permanent botilbud i dette friområdet. Området ligger innenfor 50 meter fra viktig vassdrag og 100 meter fra strandsonen, noe som tilsier at det ikke må legges opp til utbygging her. Parkvesenet mener at høyden boligene ligger på i dag, har et fantastisk potensial. Området ligger på en hylle, og gir mulighet for opphold og utsikt. Flaten nedfor ligger mer i «skyggen» av havneindustrien. Parkvesenet mener derfor at det er avgjørende for hele Marviksletta og videreføringen av områderegeringsplanen, at de få arealer som skal utgjøre fremtidens hovedstruktur som rekreasjons- og friområder, prioriteres. De mener at dersom Prestebekken og kyststi skal gi attraksjon til Marviksletta og den transformasjonen en her ser for seg, må denne satsningen påbegynnes nå. Det er de tilsluttende grønne arealene som vil gjøre kyst- og bekkevandringen interessant og anvendelig, og ikke bare være en gangvei mellom bebyggelse og havneindustri. Parkvesenet anbefaler derfor å utvikle midlertidig bebyggelse i dette området. Parkvesenet mener at dette vil være et viktig signal for å motivere til satsning fra utbyggerhold i Marviksletta og den videre utviklingen som ønskes etablert.

Det har vært en grundig prosess rundt lokalisering av permanente og midlertidige botilbud for bostedsløse. Plan- og bygningsetaten støtter seg til anbefalingene dette arbeidet førte fram til, og anbefaler å stadfeste 14 boliger i dette området i områdeplanen. Dette er også i henhold til formannskapetets vedtak i denne saken (sak 23/11) i møte den 09.03.11. Plan- og bygningsetaten tror det kan være vanskelig å integrere denne type boliger i ordinære boligområder. Det kan bli mer konfliktfylt enn plasseringen som vist i planforslaget. Området der boligene er plassert, ligger på et høyere nivå topografisk enn turveien langs Prestebekken. Ved å stadfeste færre boliger enn det som er etablert i dag, samt å ruste opp området rundt Prestebekken slik at det føles tryggere å ferdes der enn i dag, mener plan- og bygningsetaten at disse områdene kan fungere side om side.



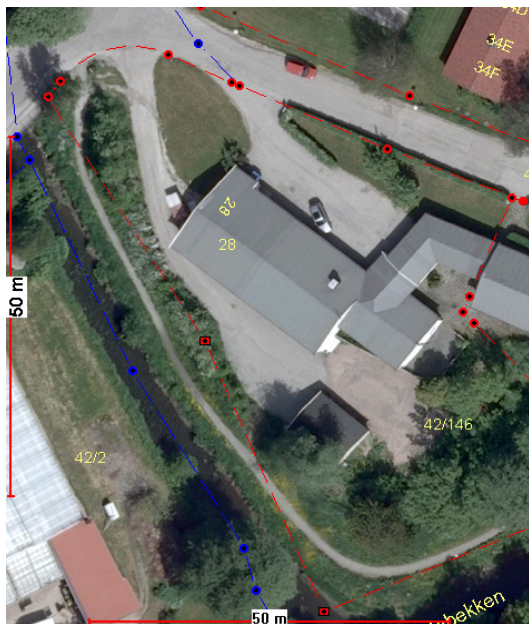
Kartutsnittet til venstre viser forslag til regulering der 14 boliger for bostedsløse sikres i planen. Utsnittet til høyre viser alternativet der friområde sikres som i gjeldende reguleringsplan.

5. Barnehage Bispegra, avstand til Prestebekken

Planforslaget legger inn et område for tjenesteyting, barnehage på felt T1 ved Prestebekken. Det er gitt midlertidig dispensasjon fra plankravet, slik at barnehagen kunne etablere seg før områdeplanen er vedtatt.

Før barnehagen etablerte seg var det en god dialog rundt avgrensning av arealet mot Prestebekken. Plan- og bygningsetaten og parkvesenet var på befaring, og viste både på skisse og på stedet hvor avgrensingen av barnehagetomten burde være. Plan- og bygningsetaten og parkvesenet er opptatt av at grøntdraget rundt Prestebekken skal få tilstrekkelig plass slik at dagens tursti kan forbedres til universell turveistandard (som innebærer en utvidelse fra ca. 50 cm til 3 meter inklusiv skuldre) samt at vegetasjonsbeltet rundt bekkeløpet skal bevares. Administrasjonen fikk inntrykk av at det var enighet om dette også hos søker som deltok på befaringen. Hvis man ser hele Prestebekken under ett innenfor planområdet, har bekkeløpet lite plass rundt seg i dag. Det er kun i dette området, o_F4 og T1 at Prestebekken opplevdes som en liten grønn oase.

Imidlertid ble ikke kommunens anbefalinger ivaretatt. Vegetasjonsbeltet på nordsiden av bekkeløpet ble hogd ned og gjerde for barnehagens uteareal ble satt opp svært nærme dagens tursti.



Ortofoto til venstre viser situasjonen med vegetasjonsbeltet mot Prestebekken. (vegetasjonen mellom tursti og asfalt) Bildet til høyre viser dagens situasjon der all vegetasjon er hogd bort og gjerde satt opp svært nærme dagens tursti.

Det er ønskelig at den politiske behandlingen tar stilling til avgrensning av barnehagetomten mot Prestebekken. Her må verdien av Prestebekken som attraktivt tur- og grøntdrag for alle beboere på Lund, veies opp mot det arealbehovet barnehagen har i dette området. Som ortofotoet ovenfor også viser, er eiendomsgrensen for eiendom 42/146 ikke forenelig med å ta vare på et tur- og grøntdrag langs Prestebekken i dette området. Prestebekken er prioritert som et overordnet turdrag og skal tilby en kvalitetsopplevelse. Administrasjonen anbefaler derfor at de få områdene som gir rom for sitteplasser og landskapsopplevelser prioriteres (og erverves).

Barnehagen (Læringsverkstedet) har kommet med merknader i høringsperioden. De skriver i sitt innspill at dersom formålsgrensen opprettholdes som vist i planforslaget, vil de ha for lite uteareal i forhold til antall barn. Videre skriver de at de hadde inntrykk av at vegetasjonsbeltet (som nå er fjernet) i hovedsak var tett vegetasjon som ikke egna ser for bruk, og at de har fått tilbakemelding på at tilgjengeligheten i området har økt. De mener det er mulig å finne en løsning som ivaretar både allmennhetens ønske om et grøntområde og en utelekeplass for barnehagen. Videre, at barna vil være de flittigste brukerne, og en løsning som fratar barna verdifullt lekeområde til fordel for et areal som kanskje blir liggende som et "ingenmannsland" bør unngås. Læringsverkstedet er enig i at det er en verdi å ha vegetasjon langs en sti, og kan forestå beplantning med lokal vegetasjon langs oppsatt

gjerde.

Plan- og bygningsetaten mener Prestebekken må få en høyere prioritet og status enn den har i dag. Det har hele tiden vært et mål i arbeidet med områdeplanen at Prestebekken skal prioriteres som grøntområdet i planområdet, og at standarden skal heves med møblering og muligens belysning. Dette fordi plan- og bygningsetaten anser det som en svært viktig kvalitet for de nye beboerne på Marviksletta, for Lund som bydel men også for verdien grøntdraget har i seg selv som oase for biologisk mangfold, gytebekk for sjørørret og et hjelpemiddel i håndtering av overvann. Det er også viktig å huske at dette er et viktig turdrag som sikrer en forbindelse fra fjorden til Jegersberg, og at også skoler og barnehager i området bruker bekkeløpet i dag i undervisningssammenheng. Det er minimalt med grønne areal ellers innenfor områdeplanen nettopp fordi Prestebekken er prioritert. Dette er også bemerkta av flere høringsparter.

Angående uteareal til barnehagen, sikrer planforslagets bestemmelser at uteoppholdsareal på egen tomt for barnehager skal være minimum seks ganger innendørs bruksareal. For en normalbarnehage for 100 barn skal det avsettes minimum 2,8 dekar til uteoppholdsareal. Plan- og bygningsetaten mener at dersom dette kravet ikke er mulig å klare innenfor formålsavgrensning mellom friområde og tjenesteyting som vist på planforslaget, bør det være begrensende faktor for hvor mange barnehageplasser denne barnehagen skal tilby. Det er nylig etablert barnehager rundt Roligheten. Det bør derfor kunne aksepteres mindre utvidelsesmuligheter for barnehagen ved Prestebekken.

Plan- og bygningsetaten anbefaler at Prestebekken prioriteres høyt og sikres som grøntdrag for hele Lund, og at den gis nødvendig arealbredder for å kunne fungere som både bekkeløp, turvei og grønn oase. Barnehagens størrelse må derfor tilpasses for å sikre dette, og ikke omvendt. Etablert gjerde må flyttes og grøntbeltet reetableres.

6. Omsorgsbydel

I forbindelse med sluttbehandling av kommuneplanen, kom oversendelsesforslaget sitert nedenfor:

Næringsområdet nord for Torsgate (Stadionveien) vurderes regulert til kombinerte formål (Bebyggelse/Tjenesteyting) i det pågående arbeidet med Områdeplan for Lund.

Dette forslaget er hørt, og plan- og bygningsetaten tolket forslaget dit hen, at det er ønske om et større område for privat/offentlig helserelatert virksomhet på næringsarealene nord for Stadionveien. Dette området kan knyttes sammen med området nord for Marviksletta hvor det i dag er etablert ulike virksomheter knytta til helse. Dersom dette alternativet velges, vil konsekvensene være at det blir mindre areal til sentrale næringstomter og boliger i området. Områdeplanens intensjon; å skape et urbant bomiljø som knytter sammen tilgrensende boligområder, vil falle bort.

Plan – og bygningsetaten har utfordret helse – og sosialsektoren på å si noe om forslaget: *Helse- og sosial (HS) ønsker at det tas hensyn til våre behov for boliger til omsorgsformål. Det er ikke aktuelt med institusjon/sykehjem inn i planen, men det må tilrettelegges for boliger, (også bemannede), til personer med særlig behov for pleie- og omsorg. Vi ser for oss en bydel med ulike boliger som får innebygd visse fasiliteter og service, også omsorgsboliger med døgnbemanning. De bør helst ha en beliggenhet opp mot Bispegro-området der vi allerede har et sykehjem. Med hensyn til omfanget av boliger og arealbehovet vil vi henvise til HS sitt tidligere innspill om at ca. 10 % av boligmassen kunne settes av til våre formål. Det er også aktuelt å opprettholde de 14 boligene i Ægirsvei til nødboliger for bostedsløse.*

Plan - og bygningsetaten registrer at det ikke er noe behov fra helse og sosialetaten for en omsorgsbydel slik som er foreskrevet i oversendelsesforslag ved behandling av

kommuneplanen. Planforslaget åpner for boliger for omsorg ved at det er avsatt store arealer til både bolig og tjenesteyting. Det å tilrettelegge for boliger til omsorgsbehov innenfor avsatte boligområder må jobbes videre med i arbeidet med utbyggingsavtalen.

Areal for bostedsløse er behandlet i et eget pkt.

Plan- og bygningsetaten anbefaler derfor at det ikke legges til rette for omsorgsbydel utover det planen hjemler av bolig og tjenesteyting.

Infrastruktur:

7. Løsning på Østre Ringvei (inkludert skolevei)

2 eller 4 felts vei

Planforslaget er lagt ut i to alternativer i høringsperioden med 2 eller 4 felts Østre Ringvei fra E-18 til kryss Idunveien/Østre Ringvei. Trafikkanalysen viser at dersom området bygges ut, med dagens veinett, vil det bli store overbelastning i store deler av veinettet. Nytt veinett er derfor påkrevd.

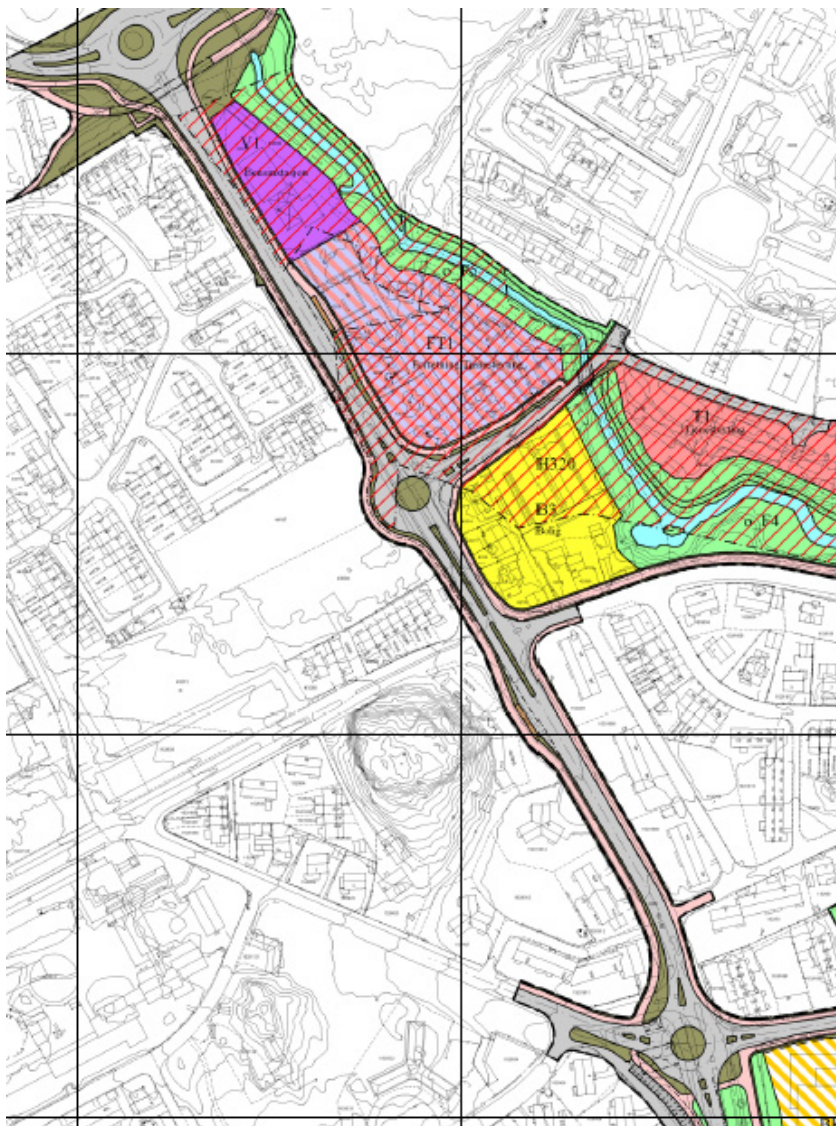
Analysen viser at 4-felt fremfor 2- felt i nordre del av Østre Ringvei har en positiv effekt på kapasiteten. Effekten er allikevel mindre enn antatt (2000 uavviklet trafikk med 2-felts, 1800 med 4-felts nærmest E-18). Viktigste tiltak for å øke kapasiteten er derfor ny vei til Narviga. En 2-feltsvei er langt mer skånsom for omgivelsene. 2-felt kan krysses i fotgjengerfelt, noe som gir mange kryssinger, kort vei for myke trafikanter og liten barrierevirkning. 4-feltsveien gjør at det må bygges gangbroer for sykkel- og forgjengerkryssinger. Dette gir færre kryssinger, lenger omveier og større barrierevirkning.

Plan- og bygningsetaten vurderer 4- felts alternativet til å være uaktuelt med arealbruk som bensinstasjon, da dette griper så inn i eiendommen i tillegg til at det setter begrensninger på driften da avkjørsler må saneres. Dette er også stadfestet av eier av arealet. Ved 2- felts alternativet er det ønskelig å finne løsninger slik at driften fortsatt kan være der.

Plan- og bygningsetaten mener derfor det er riktig å regulere til bensinstasjon i 2-felts alternativet. Ved realisering av 4- felts Østre Ringvei må eiendommen omreguleres og sees i sammenheng med arealbruk for naboeiendom i sør.

Ulempene med 4- feltsvei er så store, og gevinsten som ekstrakapasiteten gir er så beskjeden, at 4-feltsvei ikke kan anbefales ut fra hensynet til avvikling av biltrafikk. Derimot er veien viktig for kollektivtrafikken. Ved kø vil også bussen stå i 2 -felts løsningen. Dersom det bygges kollektivfelt (i realiteten en 4-feltsvei) vil bussen gå forbi køen, og dette fremmer buss som reisemiddelvalg. Veien vil være en del av en fremtidig indre bussring. Både Statens vegvesen og Fylkeskommunen har varslet innsigelse til planen hvis dette ikke gjøres. Naboer, tiltakshavere, velforeninger og borettslag fraråder 4- felts vei pga. arealinngrepene. Plan- og bygningsetaten mener det vil være lite fremtidsrettet og ikke reservere areal for kollektivfeltet nå. En mulighet kan være at en 2- feltsvei reguleres, men at områdeplanen setter byggegrenser slik at ny bebyggelse ikke hindrer et fremtidig kollektivfelt.

For å arealsikre en 4-felts vei, er et alternativ å sette byggegrenser ut i fra der 4 felts alternativet slutter. Diskusjonen er hvordan arealet mellom 2- felt og 4- felt kan benyttes inntil eventuelt 4 -felts vei skal bygges. For studentboligprosjektet ved siden av bensinstasjonen, innebærer dette at de kan benytte arealet til parkering midlertidig, men må vise hvilke areal som kan erstatte dette ved utbygging til 4 felt.



Utsnittet viser 2 felts Østre Ringvei i nord, med kryssløsninger

Kryssing i plan med gode overganger

I 2-felts alternativet er det vist kryssing i gateplanet der myke trafikanter skal krysse Østre Ringvei. Opp mot E 18 er overgangen som er vist, en bro for gang/sykkelvei. I 4-felts alternativet er det vist rampe med bro for kryssing av gang/sykkelveien der Kongsgård Alle krysser Østre Ringvei. I høringen har Statens Vegvesen kommet med kommentarer på at overganger/underganger bør innarbeides flere steder pga. trafikksikkerhets hensyn. Fylkeskommunen har kommet med merknad hvor de anbefaler å krysse i plan men med sikre kryssinger ved hjelp av rabatter. Statens vegvesen har støttet dette som sekundærløsning. I etterkant av høringen er det blitt enighet med Statens Vegvesen og Fylkeskommunen at det skal innarbeides løsninger for kryssing i plan med trafikksikre løsninger.

Hovedpoenget er om de gående/syklende skal prioriteres fremfor bil. Utfra fremkommelighet er den beste løsningen å krysse i gateplanet slik at bilen må stoppe, og de myke trafikantene får kortest mulig vei. Bro eller underganger er på bilens premisser ved at bilen ikke behøver å stoppe, men de myke trafikantene får en omvei. Utfra trafikksikkerhets hensyn vil bro eller underganger være mest trafikksikre hvis de brukes. Bro med ramper som skal krysse over gateplanet er arealkrevende, skaper dårlige løsninger som kanskje ikke blir benyttet og har dårlig estetiske kvaliteter. Underganger er også arealkrevende og kan skape frykt for brukerne. Plan – og bygningsetaten mener kryssing i gateplan er bedre løsninger med tanke på det bymessige preget som ønskes å skapes, man får smidige løsninger og unngår

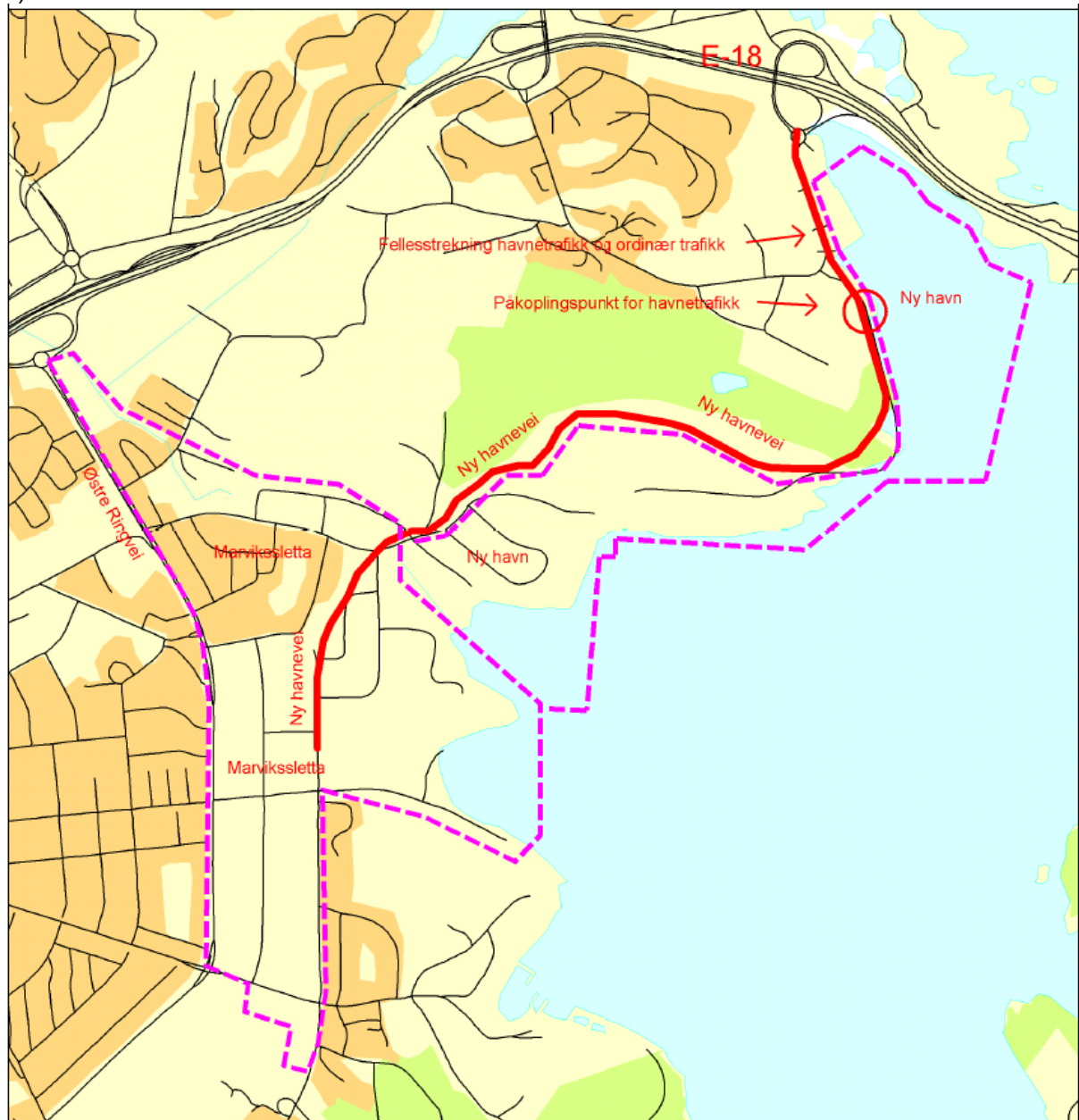
barrierer.

8. Ny hovedatkomst fra E-18 (ny Havnevei):

Åpning av Ny Havnevei er det største og viktigste tekniske infrastrukturtiltaket i planen. Den reiser to hovedproblemstillinger:

- Skal veien i det hele tatt åpnes for ordinær trafikk (eller kun buss og gang/sykkel)?
- Hvilken trasé skal veien ha gjennom planområdet i sør.

a)



Kartet viser ny havnevei og planområdene for Marviksletta og ny havn i Kongsgård-Vige.

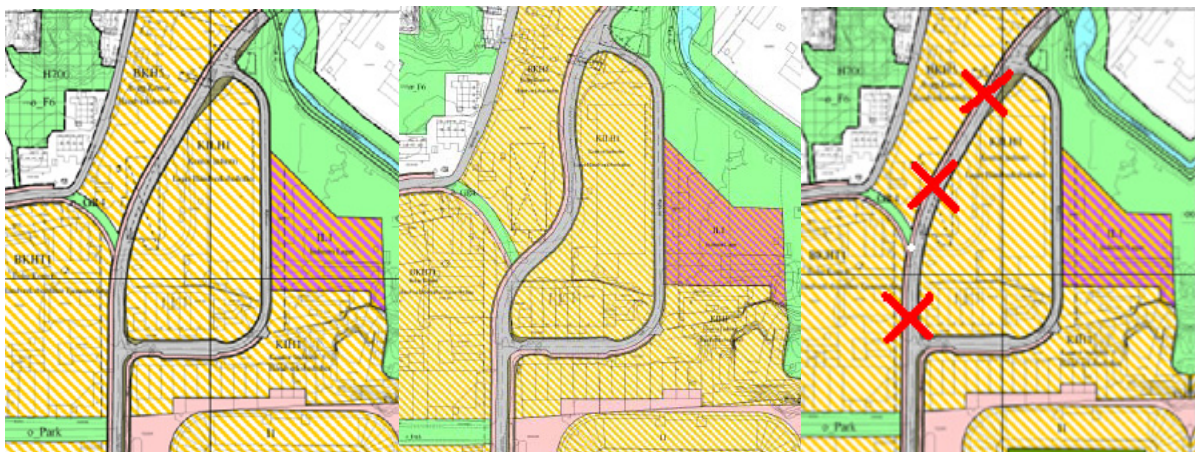
Trafikkanalysen viser at dersom ny hovedatkomst til Narviga ikke bygges og åpnes for vanlig trafikk, så vil det oppstå store kapasitetsproblemer i veinettet, selv med 4-felts vei i Østre Ringvei. Trafikkmengden øverst i Østre Ringvei får i følge analysen en ÅDT på 37 900 biler, en trafikkbelastning som gir stor trafikkork og betydelig svekket bomiljø i nærområdet. Analysen viser at ny hovedatkomst til Narvika gir en lagt større effekt enn å etablere 4-feltsvei i Østre Ringvei. To veier inn i området (havnevei + Østre Ringvei) er altså langt mer virkningsfullt enn én 4-feltsvei i Østre Ringvei. Kystverket og Kristiansand Havn reiser

innsigelse til veien, og mener en slik vei kan skape kø og problemer med avvikling av havnetrafikken. De aksepterer at veien bygges for kollektivtrafikk og som ny hovedgang/sykkelvei til Kvadraturen. De aksepterer ikke at veien åpnes for ordinær trafikk. De er spesielt bekymret for situasjonen i rushtiden. Mye av bekymringene er knyttet til usikkerhet reist i forbindelse med saken om kvalitetssikringen av havnestrukturvedtaket og forslag til plassering av nye havnefunksjoner i Vige (f.eks. passasjerfergeterminal). Trafikkanalyser viser at ny havnevei vil ha god kapasitet til å håndtere både forventet årstdøgntrafikk fra Marviksletta og havnefunksjonene som i dag er bestemt skal ligge i Kongsgård/Vige. Uavhengig av utbygging i havna og Marviksletta vil E-18 ha høy belastning i en fremtidig situasjon. Dette kan medføre at trafikk har vanskelig for å komme ut på E-18 og kø forplanter seg bakover på ny havnevei. Dette vil løses når ny omkjøringsvei rundt Kristiansand er på plass. Utbyggerne av Marviksletta står samlet i kravet om at ny havnevei som er åpen for alminnelig trafikk må på plass.

Plan- og bygningsetaten mener trafikkanalysen viser at veien er en helt nødvendig forutsetning for utbygging på Marviksletta. Samtidig er havn en så viktig samfunnsmessig funksjon at planen må godtgjøre og sikre at deres interesser ikke blir skadelidende som følge av utbygging på Marviksletta. Om nødvendig må man bygge en vei med større kapasitet i Vige og/eller rekkefølgekrav som sikrer en utbyggingstakt på Marviksletta som er avstemt mot takt i havneutbygging og tidspunkt for ny omkjøringsvei for Kristiansand (som bedrer havneveiens trafikkflyt ut på E-18)

Kystverket, havna og kommunen er enige om at man skal gjøre nye trafikkanalyser og se på løsninger for utbyggingstakt og rekkefølgebestemmelser for å få til en vei som ivaretar begge trafikkstrømmer.

b) Alternativer for påkobling av nye havnevei er blitt lagt ut i flere forslag



Til venstre (alt 1) ny havnevei i ny rett trasé gjennom næringsområdet. I midten (alt 2) ny havnevei i ny kurvet trasé gjennom næringsområdet. Til høyre (alt 3) eksisterende Ægirsvei oppgraderes og får funksjon som ny havnevei.

Alternativ 1 er det veimessig beste alternativet. Det medfører betydelig grunnerverv og forutsetter at eksisterende næringsbedrifter må innløses/transformeres. Eiendommen som berøres mest (Nye Teglværksvei 19 mfl.,) protesterer mot denne, og har lansert alternativ 2. Plan- og bygningsetaten mener at alternativ 1 gir den samlet sett beste arealsituasjonen for byggeområdene i planen. Her er feltet i øst (KILH1) det med størst flate, noe som passer godt siden dette har formål industri/lager/kontor/håndverk, noe som krever både bygg og utearealer med større flater.

Alternativ 2 medfører også et betydelig grunnerverv og forutsetter at like mange av eksisterende næringsbedrifter må innløses/transformeres. Alternativet er foreslått av eiere av Nye Teglværksvei 19 m.fl. Alternativet berører i mindre grad denne eiendommen men i større

grad naboeiendommene lengre øst og her er det reist protester i høringen. Dette alternativet har riktig kurvatur i forhold til kommunens veinormal, men veiføringene er dårligere enn alternativ 1 tanke på å drenere ut trafikken på en effektiv måte. Plan- og bygningsetaten mener dette alternativet gir en noe dårligere arealsituasjonen for byggeområdene. Her er feltet i øst (KILH1) langt smalere, noe som passer dårligere med formålene industri/lager/kontor/håndverk som krever både bygg og utearealer med større flater. Siden det er protester til begge alternativer, men fra forskjellige eiere, er det vanskelig å forutsi hvilke som vil være vanskeligste å gjennomføre.

Alternativ 3 er et forslag reist av høringsparter. Forslaget går ut på at det ikke lages en ny vei gjennom næringstomtene, men at den eksisterende Ægirsvei oppgraderes og tas i bruk til ny havnevei. Denne veien er i dag en utflytende asfaltert flate mellom industri- og lagerbygg som både brukes som atkomstvei for bedriftene, manøvreringsareal inn og ut av porter, parkering og utelagring. For at det skal kunne slippes gjennomgangstrafikk inn på veien må den strammes opp med klare sideavgrensinger og fortau eller gang/sykkelvei. Begge deler lar seg vanskelig gjennomføre slik næringsbebyggelsen nå ligger. De mangler tilstrekkelig areal på egne eiendommer til å håndtere manøvrering inn og ut av de mange innganger, kjøreporter og parkeringsplasser, og veien er i bruk til dette formålet. Plan- og bygningsetaten ser det som urealistisk å kunne oppgradere Ægirsvei til nødvendig minimumsstandard før flere av eiendommene transformeres. Ægirsvei er således uaktuell som ny atkomstvei i en midlertidig fase. Fordelen med alternativ 3 er at den ikke skjærer gjennom eksisterende næringstomter. Ulempen er at den har en kurvatur med to 90 graders svinger som gjør at hovedideen med ny havnevei bortfaller, nemlig å lage en vei som skal være så attraktiv at den avlaster Østre Ringvei og er naturlig førstevalg for tungtransport.

Samlet sett mener plan- og bygningsetaten at alternativ 1 bør velges, men med hensyn på gjennomføring ønskes det å jobbe videre sammen med partene i området for å finne en omforent løsning innenfor alternativene 1 og 2.

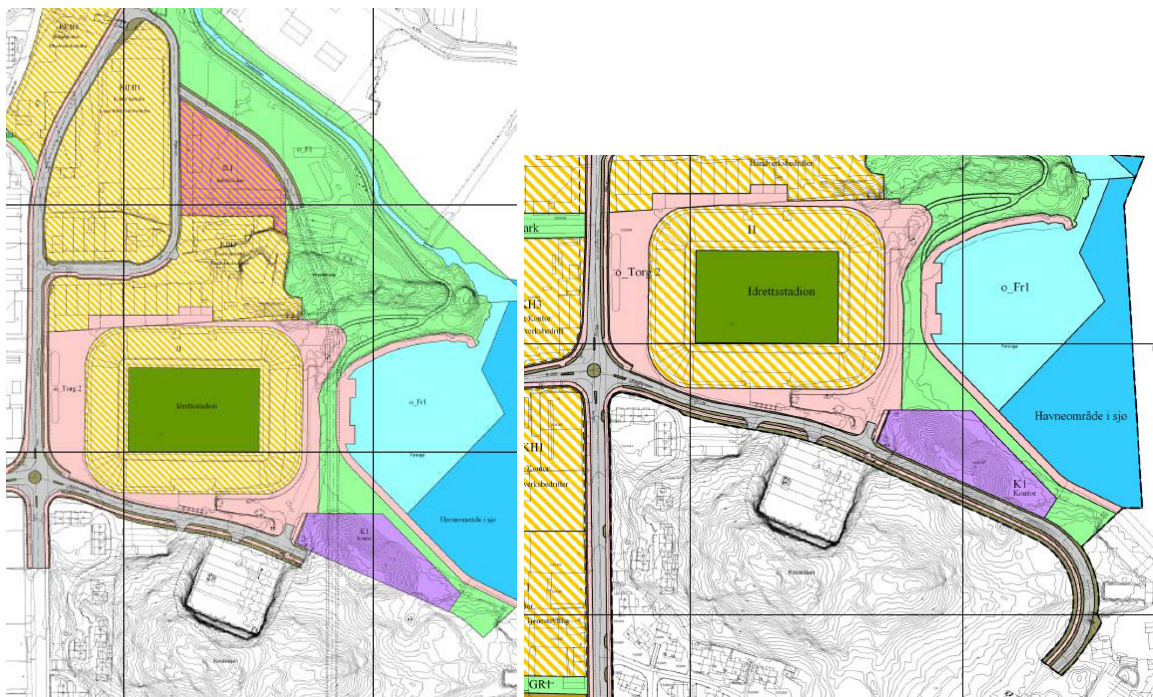
9. Vei til Marvika

En av planoppgavene har vært å ta stilling til atkomst til Marvika, samt at trafikksystemet skal ta høyde for forventet trafikkapasitet for Marvika.

Dagens atkomst om Marviksveien er utelukket ved en fremtidig utvikling med den trafikkvekst som forventes. Det er 2 alternative muligheter for atkomst til Marvika som er vurdert i konsekvensutredningen.

1. Tunnel alternativet som er utredet i forbindelse med områdeplanen.
2. Ny vei sør for SørArena som er delvis bygget og regulert

Tunnel alternativet som er utredet tar utgangspunkt i tunnel fra Marvika, i kulvert ved sjøfronten av Sør Arena og i tunnel igjen før den kommer i dagen mot Kongsgård og kopler seg på Ægirsvei. Veilengden er ca. 700 m og er kostnadsberegnet til ca. 80 mill. Fordelen med forslaget er at trafikken kan styres direkte mot ny havnevei og behøver ikke belaste Østre Ringvei nevneverdig med trafikk. Den andre fordelen er at strandsonen, som er et viktig bidrag til grønnsstrukturen i området, kan bevares bedre. Ulempen er den høye anleggskostnaden, samt hvordan veien skal forholde seg til regulert høyhus og parkområde nordøst for Sør Arena. Se skisse nedenfor:



Det alternative veiforslaget vises i kartutsnittet til venstre: vei i kulvert/tunnel (stiplet linje) øst for Sør Arena. I kartutsnittet til høyre vises områdeplanen. Her er gjeldende regulert vei mot Marvika videreført.

I høringen er det kommet støtte til dette forslaget fra velforening som ser fordelene av at trafikken kan styres mer direkte ut mot Narviga. Plan- og bygningsetaten vurderer alternativ veiforslag til å være et miljøvennlig alternativ, samtidig er det ikke godt nok dokumentert hvordan denne veien kan realiseres i kombinasjon med næringsbygget som ligger regulert i området. Dette kan komplisere det hele, og gjøre det fordyrende eller urealistisk. Utfra de forutsetninger denne oppgaven har hatt, syntes dagens regulerte trase mest realistisk. Denne er delvis gjennomført bygget, og i forhold til kostnader er dette det rimeligste alternativet. Utfordringene med Marvika er usikkerheten i forhold til hva som kommer der av virksomhet, og når det kommer. Dagens regulerte veitrase beholdes i planforslaget siden denne uansett er nødvendig for parkeringshuset og kontorbygget K1. Vei til Marvika må utredes nærmere i arbeid med plan for Marvika.

10. Ny vei til senterområdet fra Østre Ringvei

Et alternativt planforslag har ligget ute til offentlig ettersyn med en ny atkomst fra Østre Ringvei i sør. Tiltakshaver for senterområdet har hele tiden hevdet at det vil være formålstjenlig med en ny atkomst fra Østre Ringvei inn til Industriveien, for å få til en mer direkte atkomst til senterområdet. Dermed kan de stenge Industriveien i sør og lage et torg ved aksene langs Marviksveien. Samtidig vil Marviksveien kunne enveiskjøres hele veien innen planområdet fra vest mot øst og man får til en nedklassifisering av bilbruk ved denne viktige forbindelsen for de myke trafikantene mot Wilds Minne skole. Argumentene mot denne løsningen er at man skaper enda et nytt kryss på Østre Ringvei som ønskes mest mulig effektiv for kollektivtrafikk. Skoleveien fra nord til sør er tenkt etablert langs Østre Ringvei på østsiden av dagens allé, og skoleveien vil da få enda et krysningspunkt av bilvei. Ny atkomstvei fra Østre Ringvei vil avlaste Industriveien og Stadionveien for trafikk.



Alternativ veiforslag til venstre, områdeplanen forslag til høyre.

Etter høringsperioden er det varslet innsigelse fra Fylkeskommunen, hvor de fraråder at det etableres ytterligere kryss med Østre Ringvei enn det som er vist i de to planforslagene. Statens Vegvesen fraråder også denne løsningen da det vil bli enda en kryssing av bilvei over skolevei. Krysset vil også få en uheldig plassering med tanke på avstand fra kryss i Marviksveien. Dersom løsning skal aksepteres må det vurderes venstresvingfelt på Østre Ringvei. Marvika Utvikling As fremholder sitt standpunkt at en atkomst fra Østre Ringvei er viktig for å få senterområdet attraktivt. De vil samtidig stenge Industrigata, for å få til en myk overgang mot torget i sør.

En åpning av ny atkomst fra Østre Ringvei til Industrigata vil være uheldig ved at det anlegges enda en ny kryssing av skolevei, samtidig vil Østre Ringvei som bussvei få enda en avkjørsel å forholde seg til. Det er ikke vanskelig å forstå at det er ønskelig å få en direkte atkomst inn fra Østre Ringvei for å gjøre handelsområdet lettere tilgjengelig. Dette ønske kan være relevant for andre delområder lenger nord på Marviksletta også. Utfra målet om at dette skal være et områdesenter for tiliggende boliger, skal ikke dette være et bilbasert senter men være attraktivt for gående og syklende. Tanken om at Industrigata skal være stengt i sør for å utvikle torget, er et nytt moment som tiltakshaver har brakt inn. Dette syntes plan – og bygningsetaten er et godt grep som kan forsterke torgets funksjon som en attraktiv møteplass.

Å sikre en trygg skolevei til Wilds Minne skole har vært et viktig mål med planen, og er en prioritert oppgave. Skolevei langs grøntbelte i Østre Ringvei har blitt vurdert som det beste alternativet. Å tillate enda flere kryssninger med bil på denne skoleveien er ikke å anbefale, og er det tungtveiende momentet som tilsier at plan – og bygningsetaten ikke anbefaler flere avkjørsler.

Bebyggelse:

11. Høyder

Byggehøyder har vært et sentralt tema i høringen, og meningene er delte. Naboer, velforeninger og fylkeskommunen støtter kommunens vurdering om å opprettholde høydene definert i tidligere kommunedelplan for Lund, det vil si 5 etasjer der øverste er inntrukket. Enkelte mener det også bør bygges lavere enn dette. Blant annet er det kommet innspill om at byggehøyder må begrenses til 4 etasjer mot eksisterende bebyggelse og andre mener 3 etasjer mot Østre Ringvei. Det er reist motstand mot høyhus, der noen mener disse må

fjernes og ikke tillates. Andre peker på at man må tenke på sol-, skygge- og vind/turbulensvirkningene. De ønsker at byggehøyder illustreres og legges fram for berørte naboer før justert plan fremmes.

Utbyggere ønsker i mange tilfeller større byggehøyder for sine eiendommer, og at det lages en annen høydestrategi som åpner for større variasjon innenfor og mellom kvartaler. Utbygger av senterområdet (S1 og S2) mener at det med høyder på 5 etasjer ikke er bærekraftig å rive eksisterende bygg, og høydene gir liten interesse blant grunneiere og investorer.

Utbygger av studentboligprosjektet på FT1 mener det er svært uheldig at høydebestemmelsene i kommunedelplanen videreføres for deres område. De mener høyere bygninger her kan signalisere inngangen til bydelen, og at bygg i høyden gir mange miljømessige fordeler: bedre bomiljø med lys på fasader og uteområder, mer lys på friområdene langs Prestebekken, eksponering av vannspeil i bekken, videreutvikle Prestebekken som rekreasjonsområde.

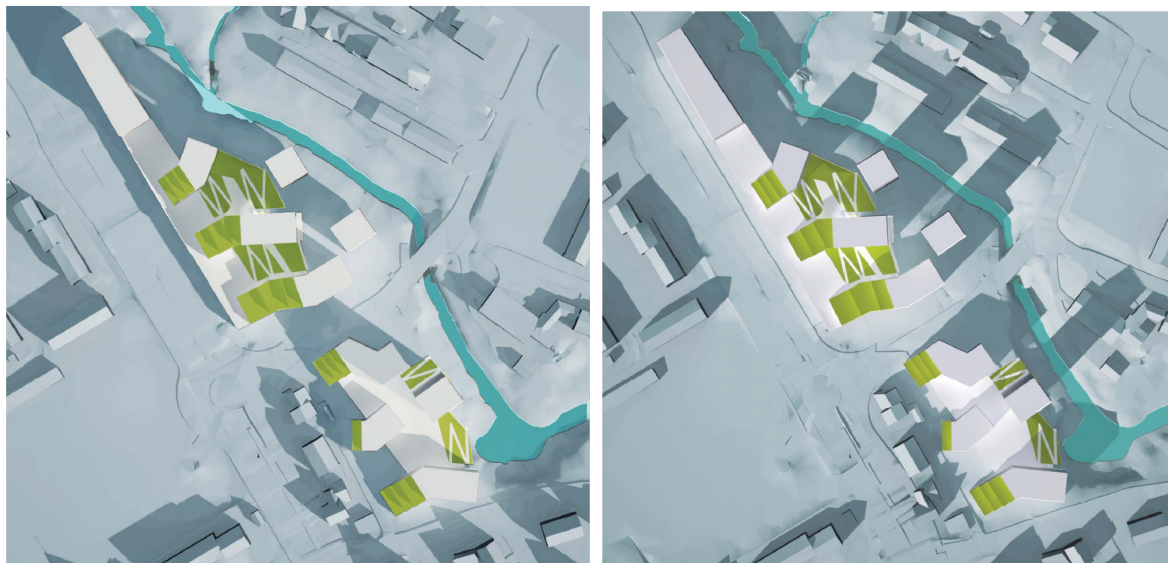
Plan- og bygningsetaten mener høringsuttalelsene i det vesentlige ikke endrer eller tilfører høydespørsmålet nye momenter i forhold til det som var kjent ved førstegangsbehandling. Plan- og bygningsetaten har vurdert ulike høyder og hva større høyder har å si for både det overordnede uttrykket i området, og lokale virkninger som økt utnyttelse, redusert sol, nærvirkninger og silhuettvirkninger. Både ut i fra lokale virkninger (unngå skygge og uheldige nærvirkninger) og ut i fra en vurdering av det overordnede uttrykket (områder er godt synlig fra Søm, Varoddbrua, Hamreheia og øvre Lund) anbefales det at Lundplanens jevne høydenivå på 5. etg. velges (5. er tilbaketrukket) for ny bebyggelse. Dette vil videreføre det jevne høydeuttrykket som preger både terrenget på sletta, og hoveddelen av boligbebyggelsen som strekker seg fra Valhalla og ned til planområdet. Plan- og bygningsetaten opprettholder anbefalingen om å bruke høyhus på strategiske steder som "landemerker i bybildet" for å markere viktige funksjoner. Lokalklimatiske konsekvenser av dette må tas hensyn til i detaljreguleringen slik at høyhus plasseres slik at eksisterende og nye boliger og utearealer opprettholder de kvalitetskrav som bestemmelsene setter. Områdesenteret og Sør Arena bør markeres. Dette grepet er i dag brukt på Lund for å markere funksjonene på Valhalla (to høyhus ved Lund Kirke, bank bensinstasjon, etc.). Det anbefales at allerede regulert høyhus ved Sør Arena beholdes. Nytt høyhus tillates nordvest for arenaen. I nytt områdesenter anbefales et slankt høyhus, men høyden skal ikke overstige Romleåsen. For sistnevnte 2 nye høyhus gjelder maks 10 etasjer, men høyden avgjøres når man ser mer i detalj på konsekvenser for uteområder og naboområder.



Bildet er tatt fra en viktig innfartsvei, Marviksveien. Det jevne høydenivået på ny bebyggelse skimtes så vidt mellom småhusbebyggelsen. Høyhus i senterområdet og ved Sør Arena fungerer som landemerker i bylandskapet.

Studentboligprosjektet på FT1 ligger i et område der det er noe mer blokker og varierende

høydenivå på eksisterende bebyggelse. Det ligger ved det punktet på E-18 ved innkjøring mot byen, der bebyggelsen endrer karakter i mot et bypreg med høyhus på Valhalla, Kjempegravane og stjerneblokka.



Bildet til venstre viser skyggevirkninger av studentboligprosjektet på FT1 ved jevndøgn kl. 09.00. Dette viser at boligbebyggelsen på vestsiden av Østre Ringvei mister veldig lite sol. Til høyre er skyggevirkninger samme dag kl. 15.00. Denne viser at boligbebyggelsen i øst mister mye ettermiddagssol.

Plan- og bygningsetaten mener studentboligprosjektets beliggenhet tett opp til Prestebekken taler mot større høyder. Det samme gjør forholdet til omkringliggende naboer i øst som vil miste sol. Beliggenheten ved E-18 og høyder som uttrykksskapende element som markerer at en kommer til en by, taler for. Samlet sett mener plan- og bygningsetaten at det på FT1 kan tillates større høyder, men sol- og skygge for bebyggelsen i øst må tas hensyn til.

12. Krav til uteoppholdsareal

Krav til størrelser på uteoppholdsareal for boliger har vært et stort tema i planarbeidet. Størrelseskravet som velges har direkte følger for utnyttelsen og boligandelen som planforslaget kan åpne opp for.

Kommuneplanens bestemmelser sier i § 7c at minimum uteoppholdsareal per boenhet på egen tomt eller fellesareal skal være 25 m². Denne bestemmelsen gjelder i Kvadraturen med nære randsoner samt bydels- og områdesentrene.

I forslag til bestemmelser til områdeplanen, er det satt krav om at detaljreguleringene skal vise uteoppholdsarealer og utforming av disse. Bestemmelsene sikrer også størrelse og kvalitet på uteoppholdsarealet. For hver boenhet skal det avsettes 25 m² uteoppholdsareal. Minimum. 50 % av uteoppholdsareal skal være på terreng. Alle boenheter skal ha terrasse/ balkong på minimum 5 m². Takterrasser og sandlekeplasser kan inngå i beregningen. Det er satt krav om at areal som skal regnes som uteoppholdsareal skal ha et støynivå under Lden=55dB, at 50 % av arealet være solbelyst ved jevndøgn kl.15.00, og at arealet ikke skal være brattere enn 1:3. Videre er det presisert at restarealer og mindre arealer som har en størrelse og plassering slik at de ikke er naturlige å bruke til uteopphold, ikke kan tas med i beregningen. For studentboligene er størrelseskravet redusert. Bestemmelsen sier at det skal være minst 8 m² uteoppholdsareal per bolig, og at arealer til lek ikke kan iberegnes. For øvrig gjelder de samme kravene til uteoppholdsarealene for studentboliger som for ordinære boliger.

I høringsperioden har det kommet inn flere innspill som omhandler uteoppholdsarealene.

Det er kommet innspill på at gode uteoppholdsarealer må videreføres i detaljreguleringen. At 8 m² uteoppholdsareal for studentboliger er for lite og gir en lite fleksibel løsning i forhold til endret bruk. Og videre en anbefaling om at kravet økes betraktelig, eventuelt at det forutsettes at arealene er særlig gode og at det ikke legges opp til familieleiligheter. Fra forslagsstiller sin side, er det kommet merknad om at dersom Kristiansand kommune ønsker å være en pådriver for tilrettelegging av studentboliger, må det legges opp til enkelte unntak fra reguleringsbestemmelsene. Argumentasjonen for dette, er at studentboliger er ment for en målgruppe i en liten begrenset periode. Samme krav til parkering, uteoppholdsareal, balkong etc. er kostnadsdrivende og vil i verste fall resultere i at vi ikke kan tilby studentboliger til akseptable priser.

Plan- og bygningsetaten anbefaler at 25 m² per bolig legges til grunn for boligene innenfor hele planområdet. Begrunnelsen er at det planlegges en bystruktur med kvartaler og karreer. Et slikt utbyggingsmønster gir urbane by- og gaterom, høy tetthet og har tydelige likhetstrekk med Kvadraturen. Plan- og bygningsetaten mener at konkrete kvalitetskrav til arealene er vel så viktig som et kvantitativt størrelseskrav. Størrelseskravet er derfor supplert med bestemmelser. Plan- og bygningsetaten synes det er spesielt viktig at deler av utearealet er på terreng. Kun takterasser gjør utearealene lite brukervennlige for familier med barn. Det er også åpna opp for at sandlek innenfor kvartalet kan medregnes i uteoppholdsarealet. Plan og bygningsetaten mener dette vil være med på å gi gode møteplasser for alle.

Angående studentboligene, mener plan- og bygningsetaten at det er grunnlag for å drøfte lavere uteoppholdsarealkrav enn for vanlige boliger, siden boligene leies ut til studenter som bor der over kortere perioder. Studentboliger har en større andel enpersonshusholdninger, noe som gir færre beboere per leilighet enn snittet for vanlig bolig. Plan- og bygningsetaten mener 8 m² likevel er for lite. Med bakgrunn i kvalitetskravene som stilles til uteoppholdsarealene, vil plan- og bygningsetaten akseptere 15 m² per enhet, men for familieleilighetene er det samme krav som for ordinære boliger på 25 m² per enhet.

Grøntområder:

13. Løsning for Prestebekken

Å prioritere Prestebekken som det viktigste tur- og grøntområdet i områdeplanen får konsekvenser for flere enn barnehagen på Bispegra som omtalt ovenfor.

Planforslaget foreslår å styrke Prestebekken til å bli et sammenhengende natur-, friområde og bekkedrag gjennom hele området. Der bekken i dag går i rør, er det foreslått å tilbakeføre bekken til åpen bekk (o_F3). Det er lagt inn ensidig turvei i tillegg til friområder på begge sider av bekken langs hele strekningen for å sikre eksisterende vegetasjon og terreng og gode sammenhenger. Dette grepet er svært viktig. Prestebekken er et turdrag som strekker seg fra Jegersberg til fjorden, og det er også mange kulturminner og mye historie knyttet til tidligere bruk av bekkedraget. Blant annet ligger Kristiansands nest eldste industribedrifter i dette området. Bekkedraget er også viktig sett i lys av det biologiske mangfoldet. Det er blant annet gjort investeringer i bekkeløpet for å fremme fiskevandring. Noen eiendommer blir skadelidende av dette grepet ved at deler av eiendommer reguleres til friområde, og det blir mindre bebyggbart areal i disse feltene.

Mange av høringspartene som har kommet med innspill som omhandler turdraget og bekken, er svært positive til at dette området skal forskjønnnes. Flere anbefaler en opprustning i tråd med kommunens disponering til grønnstruktur. Det er også nevnt at det er positivt å styrke forbindelsen mot Jegersberg fra fjorden. Grunneierne nært opptil turdraget har naturlig nok flere ankepunkt. Verdifull byggegrunn reduseres i omfang og grepet kan medføre at eiendommene blir mindre fleksible for videre utvikling med tanke på blant annet utnyttelse, avkjørsler, formål og parkeringsplasser enn det de er i dag.

Bekkeløpet med tilhørende natur og terreng er delt inn i 5 felt. Generelt sikrer bestemmelse,

§ 3.1, at friområdene skal være offentlige, at eksisterende terreng og vegetasjon skal bevares, og at konsekvenser for biologisk mangfold forekomstene skal avklares før eventuelle inngrep. Eventuell tynning og/eller ny beplantning skal avklares med parkvesenet. Det skal opparbeides turvei på bekkens nordside med gangbredde 2 meter med tilhørende sideareal. Belysning og møblering må vurderes i hvert enkelt felt, og være i henhold til planens designprogram.

Videre er det spesifisert for hvert enkelt felt:

For felt o_F1 er det allerede godkjent en utomhusplan, og feltet må opparbeides i henhold til denne. I dette feltet er det sagt at Prestebekken skal ligge som åpen kanal og opparbeides hensiktsmessig for rekreasjon og fiskens vandring og gyting. Det skal være vegetasjon på hver side av bekken. Opparbeiding av dette området anses som lite konfliktfylt.

For felt o_F2 er det foreslått i planenes bestemmelser at Prestebekken skal gjenåpnes til naturlig bekkeløp og åpent vannspeil der den i dag går i rør, videreføres åpen under bro og inn under garveribygningen. Bekken gis en utforming som fremmer fiskevandring. Det etableres ny vegetasjon rundt nytt bekkeløp, og eksisterende vegetasjon og terreng bevares rundt eksisterende damanlegg. Det etableres turveiforbindelse som vist på plankartet. I dette området er det flere interesser som er en utfordring å forene. Grunneiere av felt K2 ønsker å opprettholde sin verkstedfunksjon i kjeller av bygget, og er dermed avhengig av avkjørsel i området som er foreslått til friområde på plankartet. Grunneier av felt BKH6 ønsker å utvide byggeområdet noe mot sør for å ha mer fleksibilitet i detaljreguleringen. Plan- og bygningsetaten ser at det vil bli behov for sambruk av arealer i dette området. Bekkeløpet og turveien gjennom feltet kan ha et mer urbant preg akkurat her. Plan- og bygningsetaten foreslår at avgrensingen ses på mer konkret i detaljreguleringsplanen for dette feltet.

For felt o_F3 er det også foreslått i planenes bestemmelser at Prestebekken skal gjenåpnes til naturlig bekkeløp og åpent vannspeil der den i dag går i rør. Videre at bekken gis en utforming som fremmer fiskevandring, og opparbeides med ny turvei langs bekkens nordside. Sidearealene skal ha en parkmessig opparbeidelse med revegetering av steden vegetasjon. Det skal etableres en møteplass med sittemuligheter langs bekken. Dette feltet er også et område som plan- og bygningsetaten mener bør sees på mer konkret i detaljreguleringsplanene. Dette området er kanskje ikke modent for transformasjon før mange år fram i tid. Områdeplanen bør derfor være mer fleksibel her, enn det den er i dag, men det bør sikres av bekken gjenåpnes og at turvei etableres.

Felt o_F4 er omtalt i forhold til barnehagens (felt T1) behov for uteareal. Se tekst tidligere i saksframstillingen.

For felt o_F5 er det foreslått å etableres tosidig turveiforbindelse langs bekken forbi felt FT1, og at eksisterende vegetasjon bevares. Dette området er mindre konfliktfylt fordi felt FT1 skal transformeres til blant annet studentboliger som er avhengige av gode utearealer. Møte med bekken vil bli et tema i utarbeidelsen av detaljreguleringen for dette feltet.

Som gjennomgangen felt for felt ovenfor viser, er det mange ulike interesser langs hele bekkeløpet. Gjengangeren er ønske om mest mulig byggegrunn med tilhørende parkeringsarealer i motsetning til å sikre nok arealer rundt Prestebekken til at dette kan bli et attraktivt turdrag og friområde. Plan- og bygningsetaten vil sterkt anbefale at Prestebekken gis høy prioritet, og at det jobbes videre med grepene som er foreslått ovenfor. Prestebekken er et svært populært turdrag og en grønn oase for mer enn bare bydel Lund. Gjennom planarbeidet er det mulig å regulere og dermed sikre areal, mens opparbeiding først blir aktuelt når tiden er moden for å utvikle eiendommene videre. Det som avgjøres i arbeidet med områdeplanen, er derfor svært vesentlig for hvordan Prestebekken vil se ut og fungere i framtiden. Områdeplanen legger opp til en høy fortetting. Dette tilsier at grøntområdene må prioriteres

14. 7er bane

I planforslaget som ble lagt fram for byutviklingsstyret ved forrige politiske behandling, var det lagt ved 2 alternative forslag til å plassere en 7er bane i området. Idrettsetaten hadde signalisert at det var behov både for en ny 11er bane og en 7er bane. 11er banen er planlagt på Kongsgårdjordene. Alternative plasseringer av 7er bane var enten ved Prestebekken eller på Østre Ringvei 77.

I høringsperioden kom det inn noen få innspill til plasseringen av 7er bane. Det ble sagt at en 7er bane bør ligge sentralt, og flere høringsparter frarådet en plassering ved Østre Ringvei 77. Det kom også kommentarer til en plassering i tett naboskap til boligene for bostedsløse. Det ble kommentert at en 7er bane burde samlokaliseres med o_park i byggeområdene som grenser til parken.

I etterkant har forutsetningene for behovet for en 7er bane endra seg. Det er avklart at det skal legges kunstgress på Sør Arena, og at anlegget dermed skal åpnes for organisert breddeidrett. Idrettsetaten signaliserer som følge av dette, at behovet for 7er bane i området kan frafalles. Sør Arena vil dekke deler av den organiserte idretten i området.

Det er likevel viktig å presisere at idrettsetatens og parkvesenet skal ivareta to ulike behov. Idrettsetaten skal sørge for at det er nok baner for organisert breddeidrett som gjerne foregår på ettermiddag- og kveldstid og i helger, mens parkvesenet skal ivareta ballbanebehovet for uorganisert lek som gjerne foregår på samme tidspunkt.

Spørsmålet er derfor, tross idrettsetatens innspill om at det ikke er behov for en ny 7er bane, likevel vil være behov i forhold til den uorganiserte leken?

Plan- og bygningsetaten er enig i at en ny ballbane ikke bør plasseres ved Østre Ringvei 77 og heller ikke i naboskap med boliger for bostedsløse. Jmfør normaler for utomhusanlegg Kristiansand kommune, skal både kvartalslek og nærmiljøparker også inneholde en ballbane. Det kan bli vanskelig å løse dette i de lekeområdene som er planlagt oppgradert i planforslaget fordi arealene er knappe. Plan- og bygningsetaten mener derfor det kan være riktig å sikre areal til en ballbane innenfor planområde. Denne bør eventuelt lokaliseres sammen med en fremtidig barnehage i felt BKHT1. Dersom det i neste fase, kan dokumenteres at behov for ballbane og tilgang til denne er løst utenfor planområdet, eventuelt at Sør Arena er gjort tilgjengelig for alle, kan krav til opparbeidelse fravikes.

15. Lekeplasstruktur

Et av målene med områdereguleringen, er å integrere og gjøre omkringliggende ressurser tilgjengelig. Det gjelder tilgang til fjorden, Prestebekken, turveier og lekearealer. Videre er det et definert mål å etablere et godt leketilbud for barn i ulike alder, både nærmiljøpark(er), ballbane(r), kvartalslek- og sandlekeplasser.

I planforslaget er det sikra lekeareal i henhold til krav i forslag til ny kommuneplan § 9 b kulepunkt 2, 4 og 5. Behov for nye lekeareal er beregna ut fra antall nye boenheter planforslaget legger opp til, samt behov i forhold til avstandskrav og krav til barrierefri atkomst.

Det skal etableres en nærmiljøpark på minimum 4,25 daa som skal inneholde allmenn park, kvartalslek og sandlek. Den nye nærmiljøparken er planlagt etablert i friområdene mellom Njordsvei og Bragesvei. Dette område er sikra som friområde, er i kommunal eie, blir brukt av barn og unge også i dag, men har potensial til å forbedres og videreutvikles. I dette området er det utført en arkeologisk undersøkelse med funn av ei kokegrop. Området er derfor regulert til spesialområde bevaring. Det er avklart at disse

formålene kan kombineres, forutsatt at det settes av et område med 15 meter i diameter rundt funnstedet. Planforslagets bestemmelser, § 3.2, omhandler friområde der ny nærmiljøpark er planlagt etablert.

Det skal også etableres en ny kvartalslekeplass. Plassering av denne har vært omdiskutert. Forslag i planforslaget er at den samlokaliseres med nærmiljøparken ved Wilds minne skole. Kvartalslekeplassen er planlagt sør for skolebygningene. Her er det et område som i dag er regulert til kombinert formål idrettsanlegg og skolegård. Det er avklart at idrettsformålet må vike til fordel for mer lekeareal.

Til sammen vil den nye nærmiljøparken og den nye kvartalslekeplassen dekke avstandskravene til disse lekeplassene jf. kommuneplanens bestemmelser. Dette forutsetter at en omklassifiserer tilgrensende veier slik at de ikke lenger blir en trafikkbarriere for barn og unge. Imidlertid har begge plasser eksisterende brukere, og mye av arealet inngår i skolens uteareal. Antall boenheter som kan komme på Marviksletta er noe usikkert i denne fasen. Med tanke på at det maksimalt skal være 600 boenheter til hver kvartalslek, kan det være riktig å legge inn mulighet for et nytt lekeareal også midt på Marviksletta, da en allerede har minst 100-200 brukere til hvert lekeområde fra før. Det vil være naturlig å legge dette inn mot ny barnehagetomt i BKHT1 og parkbeltet ned mot Sør Arena. Når antall nye boliger blir mer klarlagt i senere detaljplaner, kan behovet for denne vurderes på nytt.

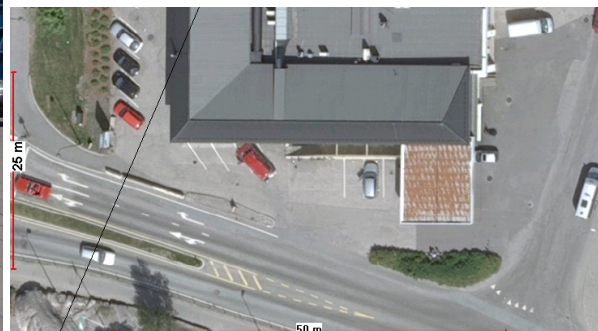
Innad på selve Marviksletta skal det etableres sandlekkeplasser i kvartalene. Man ser for seg en kombinasjon av offentlig sandlek og privat uteoppholdsarealer, men at sandlekkeplassene plasseres i tilknytning til offentlige gangårer. Antall sandlekkeplasser må sees i forhold til antall boenheter, avstandskrav og eventuelle barrierer. Planforslagets bestemmelser § 1.1.12 omhandler sandlekkeplassene. Det er detaljerte krav som omhandler størrelser, avstandskrav, samlokalisering, plassering og kvalitetskrav.

I høringsperioden har det kommet innspill på at det vil være grunnlag for innsigelse dersom detaljreguleringen ikke viser tilfredsstillende uteopphold- og lekearealer for barn og unge. Kommunen ble også bedt om å klargjøre om kravene til leke- og uteoppholdsarealer lar seg realisere innenfor detaljreguleringsplanene, forutsatt at arealer til barn og unge er på bakkeplan. Videre kom det innspill på at de nye områdene bør ha sine egne kvartalslekeplasser, og ikke ta eksisterende i bruk. Generelt sett har det vært innspill på at områdereguleringene gjenbraker dagens grønne områder, i stedet for å sikre helt nye.

Plan- og bygningsetaten mener at områdereguleringen vil høyne kvaliteten og bedre forholdene for barn og unge. Eksisterende tilbud (ved Wilds Minne skole og Njordsvei/Bragesvei) blir styrket og forbedret og nye leke- og idrettsplasser (sandlekkeplasser og 11er bane) anlagt. Plan- og bygningsetaten er klar over at det er reaksjoner på "gjenbruk" av arealer som allerede er sikret for barn, men det er viktig å huske på at inne i hvert felt der det åpnes opp for boligutbygging skal det sikres helt nye sandleketilbud som også vil bli tilgjengelige.

16. Torg

I planforslaget er det lagt opp til at området skal ha to torg, et i senterområdet, o_Torg 1, i tillegg til eksisterende vrimleplass vest for Sør Arena, o_Torg 2. Bestemmelsene som tilhører planforslaget sier noe om bruken av både torget ved senterområdet og torget ved Sør Arena. For torget ved senterområdet, er det blant annet sikret at det skal etableres virksomhet som aktiviserer torget, f.eks. bevertning, i 1. etasje mot torget. Videre at torget skal ha en utforming som innbyr til opphold, og at det blant annet skal opparbeides med trær, lekeskulptur(er) og ulike sittemuligheter. For torget ved Sør Arena sikrer bestemmelsene det samme med tanke på utforming, men det er også åpna opp for salg fra boder. For torget ved Sør Arena, er det videre sagt at HC-parkeringsplasser og sykkelparkering skal plasseres nært inngangspartier, og det åpnes opp for bevertning på inntil BRA 300m² mot torget.



Bildet til venstre viser dagens situasjon for torget foran Sør Arena (o_Torg 2), bildet til høyre viser dagens situasjon for torget ved senterområdet (o_Torg 1).

Det er flere innspill i høringsperioden som omhandler torgene. Det er delte meninger. Det er kommet innspill om at det kan være utfordrende å vitalisere to torg på Marviksletta. Kommunen er derfor bedt om å definere rollen til de to torgene. I merknaden ble det anbefalt at torget ved senterområdet bør være «dagligstuen» mens torget ved Sør Arena bør være grøntområde. Det er et annet innspill om at det er en fordel at torget foran Sør Arena får en sterkere sammenbinding med parkbeltet på andre siden av veien. Videre er det i samme innspill gitt faglig råd om at det sikres en turveiforbindelse på nordsiden av stadion, slik at det etableres en forbindelsen til fjorden, kyststien og Prestebekken. Innspillet fra Sør Arena ønsker noe annet. De peker på at arealene rundt stadion er kommunikasjonsarealer som er knyttet til kontorene og tjenestevirksomhet på Sør Arena. En omregulering til torg der parkering tas bort er ikke akseptabelt for Sør Arena. De peker videre på at området brukes til korttidsparkering som er svært viktig for mange av virksomhetene i bygget.

Plan- og bygningsetaten mener at dersom et torg skal brukes og fungere i det daglige, må det lokaliseres i senterområdet der mange ulike funksjoner er samlet, og det dermed er mange brukere på ulike tidspunkt på dagen. Ulike plasseringer innenfor senterområdet har blitt vurdert i planprosessen. Krysset Marviksveien/Industrigata har blitt valgt siden torget da vil ligge der to viktige veier møtes: Marviksveien en hovedakse på Lund, og Industrigata som vil bli viktigste gate for handel og tjenester på nye Marviksletta.

Plan- og bygningsetaten mener torget i dette området har de rette kvalitetene som gjør at det vil fungere som et møtested for mange. Torget vil få gode solforhold, størrelsen er vurdert ut i fra antall brukere, det ligger sentralt i forhold til ferdselslinjer og ulike handels- og tjenestetilbud i området, trafikken i området skal reduseres og ikke minst; tiltakshaverne innenfor senterområdet er positive til etablering av et torg her.

Plan- og bygningsetaten mener videre at torget foran Sør Arena har et stort potensial som bør videreutvikles. Det bør lages en ny utomhusplan som tar høyde for de endringene som vil bli på Marviksletta med tanke på formål og trafikkmønster. Plan- og bygningsetaten mener dette torget i hovedsak er en vrimleplass ved store arrangementer på Sør Arena. Denne funksjonen vil ikke forringes dersom det sikres en grønn ferdselslinje i forlengelsen av o_park til fjorden. Dette bør legges inn i planen. Videre bør det tilrettelegges for en felles uteservering/kantine som kan være tilgjengelig for alle kontorarbeidsplassene som det åpnes opp for i dette området. Plan- og bygningsetaten kan se behov for HC-parkering på dette torget, men mener ellers at all annen parkering bør kunne finne sted i det store parkeringshuset rett sør for Sør Arena eller i kjeller på nye næringsbygg.

Plassering av torg henger sammen med diskusjonen rundt plassering av senterområdet på Marviksletta. Plan- og bygningsetaten kan ikke anbefale at torget ved Sør Arena velges som

hovedtorg for Marviksletta. Et torg her har ikke de samme optimale forholdene som torget i senterområdet. Plassen er stor, det er vanskeligere å få til en «levende» fasade på Sør Arena ut mot dette torget, og trafikkbildet er noe helt annet. Trafikken til og fra ny Havnevei vil skille torget fra nærliggende felt. En annen viktig faktor er at tiltakshaverne i dette området ikke er interessert i å utvikle et torg. Plan- og bygningsetaten vil med tanke på diskusjonen rundt torg, anbefale senterområdet slik det er plassert i planforslaget. Plan- og bygningsetaten anbefaler derfor at torget som «dagligstuen» og møteplass for Marviksletta og Lund plasseres som vist i planforslaget.

Gjennomføring:

17.

Gjennomføring handler dels om å få til en balanse mellom infrastrukturkostnadene (grønn og teknisk) som kreves, og den økonomiske bærekraften utbyggingen har til å dekke dette. Dels handler det om hvilke grønne- og tekniske infrastrukturtiltak som bør opparbeides, hvilken kvalitet de skal ha, når de må på plass og til hvilke utbygginger eller utbyggingsvolum det er nødvendig å knytte tiltakene til.

Høringsuttalelsene peker på at det er store sprik mellom kostnader på utbygging av infrastruktur og summen utbyggere er villige til å bidra med. De har foreslått et sett med rekkefølgebestemmelser som omfatter noen av tiltakene i planen. Dette medfører at de øvrige tiltakene enten ikke blir bygget, eller at kommunen må finansiere de.

Siden offentlig ettersyn har det vært jobbet med å kvalitetssikre kostnadsoverslagene til infrastrukturen i planen. Det jobbes med å få klarlagt hvilke bidragskilder som finnes (offentlige og private), for eksempel om fylkeskommunen som eier av Østre Ringvei kan finansiere tiltaket. Målet er å få ned spriket mellom kostnader og det utbyggingen evner å bære.

I det videre arbeidet må det lages rekkefølgebestemmelser der man prioriterer de felles infrastrukturtiltakene ut i fra viktighet og verdi de tillegges. Plan- og bygningsetaten forslår følgende prioritetsrekkefølge som utgangspunkt for det videre arbeidet med å lage rekkefølgebestemmelser til felles infrastruktur:

1. Trafikksikkerhet og skolevei.
2. Åpne Prestebekken som viktigste friområde og identitetsgivende kvalitet i planen.
3. Tiltak som fremmer fremkommelighet for gående og syklende.
4. Tiltak som fremmer fremkommelighet for buss.
5. Øvrig grønnstruktur
6. Tiltak som fremmer fremkommelighet for bil.

Det forutsettes at intern infrastruktur som f.eks. sandlekeplasser, eventuelle internveier i feltene og tilstøtende gater opparbeides parallelt med det enkelte utbyggingsprosjekt.

Plan- og bygningsetaten mener det er viktig og arbeide videre med problemstillingen slik at planen blir gjennomførbar.

Margrete Havstad, Eirik M. Svensen, Jøran Syversen
05.06.2012

Punkt 180/12: Meldingssaker til møte i byutviklingsstyret 20.09.2012

Bilag

Mindre endring av reguleringsplan for Sørlandssenteret - Bergsenteret

Mindre endring av reguleringsplan for Eidet EB1-1

Prestvikveien 24

Tors gate 33

Varsel om igangsetting av detaljregulering for massedeponi og gang- og sykkelvei fra Jærnesheia til Justvik skole

Ole Bullsgate 42

Fjellroveien 13 - klage over kommunens tillatelse

Fylkesmannens skriv ang. gnr. 100 bnr. 21



Dato: 04.09.2012
Saksnr.: 201200007-25
Arkivkode E: 033
Saksbehandler: Grete Skoland Kaspersen

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
20.09.2012

Meldingssaker til møte i byutviklingsstyret 20.09.2012

- 103/12 GNR. 100 BNR. 21 m.fl. – oppheving av delingsvedtak etter jordloven. Fylkesmannens skriv 19.07.2012. Fylkesmannen omgjør med hjemmel i forvaltningslovens §35 tredje ledd byutviklingsstyrets vedtak av 26.04.12 om å gi samtykke til fradeling av ca. 6 da til boligformål. Trykt vedlegg. Side 206
- 104/12 Jaktoddveien, detaljregulering, plan nr. 1212. Fylkesmannens skriv 20.08.2012. Bystyrets vedtak om detaljregulering av Jaktoddveien er påklaget. Fylkesmannen opprettholder vedtaket.
- 105/12 Fjellroveien 13 – klage over kommunens tillatelse på søknad om enebolig med sekundærleilighet. Plan- og bygningssjefens skriv 27.08.2012. Trykt vedlegg. Side 210
- 106/12 Mindre endring av reguleringsplan for Sørlandssenteret – Bergsenteret. Vedtak. Plan- og bygningssjefens skriv 24.08.2012. Trykt vedlegg. Side 214
- 107/12 GNR. 152 BNR. 1155, Ole Bulls gate 42. Fylkesmannens behandling av krav om dekning av sakskostnader etter forvaltningsloven §36 samt opplysninger vedrørende fylkesmannens vedtak i saken. Fylkesmannens skriv 07.06.2012. Søkers krav avvises. Trykt vedlegg. Side 226
- 108/12 Varsel om igangsetting av detaljregulering for massedeponi og gang- og sykkelvei fra Jærnesheia til Justvik skole. Byingeniørens skriv 30.08.12. Trykt vedlegg. Side 230
- 109/12 GNRn. 152 BNR. 1581, Tors gate 33. Fylkesmannens behandling av krav om dekning av sakskostnader etter forvaltningsloven §36. Fylkesmannens skriv 09.08.12. Kravet om dekning av sakskostnader i forbindelse med sak om bruksendring av og ombygging av kjeller til boareal og fasadeendring avslås. Trykt vedlegg. Side 238

- 110/12 GNR. 153 BNR. 1205, Prestvikveien 24. Fylkesmannens behandling av klage over godkjenning av søknad om oppføring av bolig med garasje og hagestue. Fylkesmannens skriv 31.08.2012. Plan- og bygningssjefens godkjenning av søknad om oppføring av bolig med garasje og hagestue er påklaget. Fylkesmannen opphever plan- og bygningssjefens vedtak. Trykt vedlegg. Side 244
- 111/12 Varsel om oppstart av regulering j- Torkelsmyra skole, mindre utvidelse av planområdet. Skriv fra Amtedal & Hansen Arkitektkontor AS datert 28.08.2012.
- 112/12 Oppstart arbeid med detaljreguleringsplan for del av stadfestet reguleringsplan Rv 456, Hannevika – Lumberkrysset – arealet er benevnt BKE, K1. Skriv fra Torleif Repstad datert 23.08.2012.
- 113/12 GNR. 37 BNR. 100, Magnus Barfotsvei 4 c. Fylkesmannens behandling av klage over avslag på søknad, herunder søknad om dispensasjon for oppføring av garasje. Fylkesmannens skriv 23.08.2012. Byutviklingsstyrets avslag på søknad er påklaget. Fylkesmannen opprettholder byutviklingsstyrets vedtak.
- 114/12 GNR. 97 BNR. 419, Korsviktoppen 8. Fylkesmannens behandling av klage over godkjenning av søknad, herunder søknad om dispensasjon for oppføring av levegg og balkong. Fylkesmannens skriv 28.08.2012. Plan- og bygningssjefens godkjenning av søknad, herunder søknad om dispensasjon for oppføring av levegg og balkong er påklaget. Fylkesmannen opprettholder plan- og bygningssjefens vedtak.
- 115/12 Mindre endringer av reguleringsplan for Eidet EB1-1 vedtatt 20.06.2012. Vedtak. Plan- og bygningssjefens skriv 05.09.2012. Trykt vedlegg. Side 253
- 116/12 Odderøya renseanlegg. Detaljregulering. Oppstartvarsel. Skriv fra Asplan Viak datert 03.09.2012.

[Forslag til vedtak:](#)

[Byutviklingsstyret tar meldingssakene til orientering.](#)

Grete Skoland Kaspersen
Utvalgssekretær

Punkt 181/12: Referatsaker til møte i byutviklingsstyret 20.09.2012

Bilag

Referatsaker



Dato: 04.09.2012
Saksnr.: 201200008-25
Arkivkode E: 033
Saksbehandler: Grete Skoland Kaspersen

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
20.09.2012

Referatsaker til møte i byutviklingsstyret 20.09.2012

Forslag til vedtak:

Byutviklingsstyret tar referatsakene til orientering.

Grete Skoland Kaspersen
Utvalgssekretær

Punkt 182/12: 2. tertialrapport 2012 - sektor 5.1 Teknisk

Bilag

Plan- og utr program-status 2 tertial 2012 samlet teknisk



Dato: 04.09.2012
Saksnr.: 201204035-5
Arkivkode E: 144
Saksbehandler: Marit Borgenvik

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
20.09.2012

2. tertialrapport 2012 - sektor 5.1 Teknisk

2. tertial inneholder enhetenes innspill og kommentarer til den regnskapsmessige situasjon etter 8 måneder av 2012, samt teknisk direktørs forslag til håndtering. Forslagene er avklart med rådmannen. Rapporten inneholder også status for sektorens periode- og driftsmål, status for plan- og utredningsprogram og en status for sykefraværet 1. halvår 2012.

Prognosen for sektoren etter 8 måneders drift er et overskudd ved årets slutt på 3-3,5 mill kr i forhold til budsjett og skyldes i all hovedsak budsjetterte men ikke igangsatte driftsprosjekter i by- og samfunnsenheten samt merinntekter i oppmålingsvesenet og servicebutikken. Det er områder innenfor sektoren som det er knyttet usikkerhet til, og som vil kunne gi et dårligere resultat. Det er knyttet usikkerhet til inntektene i plan- og bygningsetaten, kostnader/inntekter knyttet til industrideponier og vintervedlikehold hos ingeniørvesenet.

Foreslåtte rammendringer samt større omdisponeringer er listet opp under.

Kapitalregnskapet

Økt ramme:

- 0,284 mill kr økt bevilgning deponering av forurensede masser Tangen
- 0,1 mill kr offentlig toalett Tangen (resten dekkes innenfor enhetens ramme)
- 0,5 mill kr overvannledning, avløp – Vigørhallen
- 0,413 mill kr gatelys g/s vei Idda –Solholmen skole
- 0,3 mill kr utskifting av pumper mottaksanlegg for septik fra båt og bobiler

Forskottering/omdisponering:

- 1,5 mill kr forskotteres arbeidsplan vei fra budsjett 2013
- 1,9 mill kr omdisponeres fra prosjekt flomsikring til prosjekt Grotjønndammen

Driftsregnskapet

Økt ramme:

- 0,113 mill kroner opparbeiding rundt 22. juli minnesmerke

Overføring mellom sektorer:

- 25.000 kr overføres til organisasjonssektoren til å dekke merkostnader servicesenter høsten 2012

- 0,128 mill kr overføres til organisasjonssektoren for å dekke 40% stilling innen kontorstøtte ut året.

Periode- og driftsmål

Status for periode- og driftsmål er gitt under driftsregnskapet i saksfremstillingen

Plan- og utredningsprogram

Status for plan- og utredningsprogram er gitt i vedlegg til saken. Det er kun avvik som er kommentert.

Sykefraværet

Sykefraværet i sektoren er for 1. halvår 5,9 %. Det er 0,8% høyere enn på sammen tid i fjor.

Forslag til vedtak:

Byutviklingsstyret godkjenner 2. tertialrapport for sektor 5.1 - teknisk med de budsjettreguleringer som fremgår av saksfremstillingen

Ragnar Evensen
Teknisk direktør

Marit Njerve Borgenvik
Økonomirådgiver

Trykte vedlegg: Status plan- og utredningsprogram

Utrykte vedlegg: Rapporter fra enhetene

Bakgrunn for saken :

Det er pålagt hovedutvalget å gi tertialvis rapportering til bystyret. Byutviklingsstyret er ansvarlig for at bystyrets fastlagte rammer for budsjett og tjenesteproduksjon overholdes. Behovet for kursendring må derfor vurderes fortløpende i forbindelse med rapportering.

Byutviklingsstyret får i denne rapport en oversikt over de prosjekter og driftsoppgaver som det knytter seg avvik til, i forhold til vedtatte handlingsprogram, status for drifts- og periodemål, samt status for plan og utredningsprogrammet. Det gis også en status for sykefraværet i sektoren etter 6 måneder.

Kapitalregnskapet

Ingeniørvesenet

Prosjekt 5313012 «Tangenmasser – industrideponi»

Kommunen har i utbyggingsavtale påtatt seg å dekke deponikostnadene som en del av opprydningsansvaret for det gamle deponiet på Tangen. Det er behov for ytterligere kr 284.000,- for å kunne dekke deponiavgift for lettere forurensede masser fra en ekstra utvidelse av underjordisk parkeringskjeller i tilknytning til nytt byggetrinn.

Teknisk direktør forslår at det bevilges 0,284 mill kr til å dekke deponiavgift for ytterligere forurensede masser fra Tangen

Toaletter:

Nytt offentlig toalett på Tangen og i Tresse

Ingeniørvesenet har igangsatt å bygge et mer driftssikkert offentlig toalett enn det som har vært diskutert i utbyggingsprosjektet på Tangen. Kostnadene for dette blir totalt ca 0,28 mill kr med myntautomat (mulig å tidsstyre slik at det er gratis på f.eks dagtid). Opprinnelig kostnadsestimat var ca 0,1 mill kr - med en enklere løsning (ikke finansiert). Ved oppgradering har ingeniørvesenet fått signaler fra utbygger om eksternt bidrag på 50-70.000 kr. I Tresse leveres det i september et nytt komplett toalettanlegg, som skal plasseres like ved isbanen. Finansiering mangler for grunnarbeider og tilkoblinger og det viser seg å bli noe dyrere enn antatt, pga konflikt med røropplegg for isbanen. Samlet for begge anlegg bes det om at det bevilges nye investeringsmidler på 0,32 mill kr. Alternativ finansiering er via enhetens investeringsbudsjettet for bil og maskin. Årlige kapitalkostnader må ved denne løsning dekkes inn av toalettene sitt årlige driftsbudsjett. Det forventes at det ved disse to nye anleggene får reduserte hærverkskostnader og at dagens driftsbudsjett er tilstrekkelig til å dekke både drifts- og kapitalkostnader for de nye toalettene.

Teknisk direktør foreslår at det bevilges 0,1 mill kr og at enheten finner dekning for øvrige investeringer.

Utskifting av pumper for mottaksanlegg for septik fra båt og bobil

Mottaksanlegg for septik i Gjestehavna og på Fidjane (Shell) ved E39 har prekært behov for oppgradering (bl.a nye pumper). Anlegget i Gjestehavna er delvis satt i stand (pumpe er byttet), mens bobilaneleggene er i så dårlig forfatning at de er stengt. For å istandsette disse anleggene til en akseptabel standard er det behov for en investeringsbevilgning på ca 0,3 mill kr totalt inkl. nye pumper.

Teknisk direktør foreslår at det bevilges 0,3 mill kr til utskifting av pumper for mottak av septik fra båt og bobil

Arbeidsplan vei

For å holde fremdriften på oppstartede prosjekter på arbeidsplan vei er det behov for å forskottere 1,5 mill kr av bevilgningen for 2013 i inneværende år.

Prosjekt 5393020 Grotjønndammen

Dette prosjektet utsettes. Forventet oppstart i 2013. Kalkylene må oppjusteres på grunn av endring i regelverk som at arbeidet blir mer omfattende enn forutsatt. Det foreslås at restmidler ca 1,9 mill kr overføres fra Flomsikringsprosjekt 53930*.

Teknisk direktør foreslår at midlene omdisponeres.

Prosjekt 5373020 Vigørhallen – overvann avløp

Etter flere forhandlingsrunder med Vigør har ingeniørvesenet påtatt seg å legge ny overvannsledning på sørsiden av hallen. Arbeidet er beregnet til 0,5 mill kr. Det har vært uklare ansvarsforhold for gammel ledning, og med denne løsningen tar kommunen både ansvar, men sikrer også eierskap/rettigheter for ny ledning. Andre vannulemper for hallen er Vigørs ansvar.

Teknisk direktør foreslår at det bevilges 0,5 mill kr til ny overvannsledning ved Vigørhallen.

Utvidelse av verksted på Dalane

Prosjektet, for en ny EU-hall/oppgradert verksted på Dalane ble omtalt i 1. tertial, er ferdig tegnet og klart for byggemelding og anbud. Prosjektet vil bli vurdert nå det er foretatt en generell gjennomgang av driften av Dalane sentralanlegg. Dette arbeidet starter opp nå i september og gjennomføres av kommunerevisjonen.

Parkvesenet

Prosjekt 5930000 Lys gangvei Idda

Belysning gang- og sykkelvei mellom Idda og Solholmen skole er beregnet til 0,413 mill kr inkl mva. Beløpet dekker 11 stk. nye veilyys med kabelforbindelser, og nytt belysningsskap. Prosjektet gjennomføres i samarbeidet med ingeniørvesenet.

Teknisk direktør foreslår at det bevilges 0,412 mill kr til belysning av g/s vei mellom Idda og Solholmen skole.

Driftsregnskapet

Teknisk direktør

Det er avvik innenfor 2 områder av driften. Det forventes et merforbruk innenfor drift av byutviklingsstyret på ca 0,3 mill kr, avviket er knyttet til lønn- og reisekostnader.

AFP kostnaden for sektoren forventes å bli 0,3 mill kr over budsjett.

Det jobbes med å redusere øvrig drift for å komme ut i balanse.

Bidrag servicesentert

Teknisk direktør bidrar med 25.000 kr til prosjekt utvikling av felles servicesenter for kommunen høsten 2012. Beløpet er en del av et spleiselag og overføres organisasjonssektoren.

Periodemål for arbeidsgiverpolitikken

En organisasjon i utvikling				
Nr	Periodemål for hele perioden – beskrivelse av indikator	Status 2011	Mål 2012	Status 2.tertial
1	Arbeidskraftbehovet Beholde og rekruttere god arbeidskraft <u>Indikator:</u> Stolthet over egen arbeidsplass (MTU)(4,7% i 2009) Antall presentasjoner på aktuelle utdanningsinstitusjoner	4,7 1	- 3	-* 0
2	Mangfold Mangfoldet og likestilling blant ansatte prioriteres <u>Indikator:</u> Andel kvinnelige medarbeidere: Andel kvinnelige ledere:	25% 12%	25% 20%	25% 12%
3	Kompetanseutvikling Ansatte opplever større mulighet til faglig og personlig utvikling i jobben <u>Indikator:</u> Antall enheter som har kompetanseplan. Mulighet for faglig og personlig utvikling (MTU) (4,4% i 2009)	5 4,3	7 -	5 -*
4	Arbeidsmiljø Redusere sykefraværet og øke trivsel <u>Indikator:</u> Sykefravær i % av årsverk (status etter 6 måneder) Samarbeid med kolleger (MTU)(5% i 2009) Innhold i jobben (MTU): (5% i 2009) Helhetsvurdering, hvor fornøyd ansatte er med arbeidssituasjonen (MTU): (4,6% i 2009)	5,1% 5 5 4,8	4,6% - - -	5,9% -* -* -*
5	Kommunikasjon Ansatte har tilstrekkelig informasjon til å yte gode tjenester <u>Indikator:</u> I hvilken grad får du tilstrekkelig informasjon til å gjøre en god jobb (MTU) (4,7% i 2009)	4,6	-	-*

*Ny MTU gjennomføres i 2013 (hvert 2. år)

Sektor 5.1 har lite deltid. Det er ikke et satsingsområde å redusere deltid i HP-perioden.

Ingeniørvesnet

Prognosen for enheten er et underskudd på 1 mill kr som i hovedsak er relatert til inntekter knyttet til industrideponiene. Dersom det kommer snøfall før nyttår vil underskuddet bli større.

Vei:

Vintervedlikehold

Budsjett for vinterdrift er i år på 24,5 mill kr og inkluderer også vårfeiling av kommunale veier. Pr august var det bokført 15,9 mill kr. Tar en med påløpte/ikke bokførte kostnader, faste beredskapskostnader samt underdekning fra 2011 på 0,9 mill kr er det ca 1 mill kr igjen til salting og strøing. Dersom en får snøfall før nyttår vil tjenesten gå med underskudd.

Sommervedlikehold

Det forventes at kostnadene skal balansere med budsjettet.

Fyllplasser/deponier

Kostnader og eventuelle inntekter forbundet med drift og etterdrift av industrideponiene er ikke innenfor selvkostregimet for renovasjonstjenestene. De finansieres av bykassen og følges opp av ingeniørvesenet. Om netto budsjettet på 0,4 mill kr holder, er høyst usikkert, da inntektsbudsjettet på 0,7 mill kr er satt med bakgrunn i mottak av forurensede masser til Strandkantdeponiet. Dersom det ikke kommer flere leveranser i 2012, er prognosen et underskudd på ca 1,0 mill kr. Dette må dekkes inn av senere inntekter.

Næringsavfall

Tjenesten med innsamling av næringsavfall for Avfall Sør Bedrift ble avviklet i slutten av februar 2012. Noe papirinnsamling gjøres fortsatt for Avfall Sør Bedrift AS, for å kunne utnytte restkapasiteten fra papirinnsamling for husholdningene, som ingeniørvesenet fortsatt utfører. I tillegg er det noen inntekter på mottak av fett og slam på renseanleggene. Samlet går nå dette i tråd med budsjett.

Vann og avløp:

Bidrag fra VA til dekning av kapitalkostnader

Kalkulasjonsrenta som benyttes i selvkostkalkylene for VA-tjenestene er foreløpig 0,18% lavere enn forutsatt i budsjettet for år 2012. Det er også endringer i investeringsnivået. Samlet for VA anslås kapitalkostnaden dermed å bli redusert med ca 1,3 mill kr. Tar vi med kapitalkostnaden u/budsjett for husholdningsdeponiet blir den totale reduserte overføringen til "bykassa" ca 0,8 mill kr. Økning på 1% rente i år 2012 utgjør ca 6,8 mill kr.

Periode- og driftsmål

Vei

Byen det er godt å leve i				
Nr	Periodemål for hele perioden – beskrivelse av indikator	Status 2011	Mål 2012	Status 2.tertial
1	Bussholdeplasser langs kommunale veier opprustes basert på prinsipper om universell utforming. <u>Indikator:</u> Antall med universell utforming av totalt 240 holdeplasser	79	80	79
2	Støyskjermingstiltak langs kommunale buss- og samleveier prioriteres. <u>Indikator:</u> Antall støyskjermede boliger pr. år	3	2	0

Nr	Driftsmål	Status 2011	Mål 2012	Status 2.tertial
1	Brukertilfredshet for vintervedlikehold på bolig- og samleveier økes <u>Indikator:</u> poeng brukertilfredshet (skala 0-100) *) Brukerundersøkelsen skjer annet hvert år, neste blir i år 2013	57	55	*)
2	Vi opprettholder dagens brukertilfredshet med veilysanlegg langs kommunale veier. <u>Indikator:</u> poeng brukertilfredshet (skala 0-100) *) Brukerundersøkelsen skjer annet hvert år, neste blir i år 2013	61	63	*)

Vann

En organisasjon i utvikling				
Nr	Periodemål for hele perioden – beskrivelse av indikator	Status 2011	Mål 2012	Status 2.tertial
1	Vi arbeider for et driftssikkert vannledningsnett. <u>Indikator:</u> Utskiftingstakt (nasjonal anbefaling < 100 år) * Utskiftingstakt gjennomsnitt siste 3 år. Takten ble betydelig forbedret i 2011 (pga Vegvesenet sitt arbeid). **Tall for hittil i år. Drar fortsatt fordeler av Vegvesenet sitt arbeid.	125 år *	150 år	167 år**

Nr	Driftsmål	Status 2011	Mål 2012	Status 2.tertial
1	Kommunens innbyggere er bedre tilfreds med informasjonstiltakene om vann. <u>Indikator:</u> Brukertilfredshet i poeng (skala 0 -100) *) Brukerundersøkelsen skjer annet hvert år, neste blir i år 2013	50	50	*)
2	Leveringsstabilitet for vann fram til abonnentene opprettholdes i perioden. <u>Indikator:</u> Tid i snitt (minutter) en innbygger kan forvente å være uten vann pr. år.	40	75	30
3	Vi reduserer andel vannproduksjon som går tapt på grunn av lekkasje <u>Indikator:</u> Ikke solgt vann i % av totalproduksjon. *Tatt i bruk ny metode. Etter gammel metode er tallet 25	41*	20	40

Avløp

En organisasjon i utvikling				
Nr	Periodemål for hele perioden – beskrivelse av indikator	Status 2011	Mål 2012	Status 2.tertial
1	Kommunen har et driftssikkert avløpsnett. Økt arbeidsplanen med 5 mill kr pr år fom 2011. <u>Indikator:</u> Utskiftingstakt (nasjonal anbefaling < 100 år) * Utskiftingstakt gjennomsnitt siste 3 år. Takten ble betydelig forbedret i 2011 (pga Vegvesenet sitt arbeid). **Tall for hittil i år. Drar fortsatt fordeler av Vegvesenet sitt arbeid.	176 år *	200 år	125 år**

Nr	Driftsmål	Status 2011	Mål 2012	Status 2.tertial
1	Kommunens innbyggere er bedre tilfreds med informasjonstiltakene om avløp <u>Indikator:</u> Brukertilfredshet i poeng (skala 0 -100) *) Brukerundersøkelsen skjer annet hvert år, neste blir i år 2013	50	50	*)
2	Antall kjelleroversvømmelser med erstatningsansvar reduseres. <u>Indikator:</u> Antall kjelleroversvømmelser pr. år *Gjennomsnitt siste 3 år. Antallet er også avhengig av været. **Tall for hittil i år.	8*	5	0**

* Vedr. utskiftingstakt generelt:

Antall meter rør som er rehabilitert varierer mye fra år til år, derfor er utskiftingstakt isolert sett ikke en god parameter for å beskrive den totale innsatsen på ledningsnettet. Den tar ikke med antall meter nye anlegg, heller ikke utskifting av kummer, pumpestasjoner, overløp etc. For avløp er heller ikke utskifting på overvannsnettet (som går av de samme arbeidsplanmidlene) medtatt, samt at en ved separering får kostnadene for to ledninger, men kan bare regne inn den ene ledningen i "utskiftingsregnskapet".

Plan og bygningsetaten

Plan- og bygningsetatens utgifter endres lite fra år til år, - lønn utgjør hovedtyngden. Det er større usikkerhet forbundet med inntektene som er avhengig av byggemarkedet. Antall saker og typer saker variere fra år til år. Det er derfor en utfordring å finne riktig gebyrnivå og et realistisk inntektsbudsjett.

Byggesak

I 2011 var inntektene for byggesak høyere enn budsjett på tross av at tjenesten hadde ekstraordinære kostnader knyttet til skanning av byggesaksarkiv og dekking av underskudd fra 2010. For 2012 ser det ut som gebyrinntektene vil bli betydelig lavere enn i 2011, men komme ut omtrent på budsjett. Det er kun små endringer i gebyrnivået mellom 2011 og 2012.

Plansak

For plansak er geirinntekten høyere enn for 2011 og forventes og bli i henhold til budsjett. Avdelingen er sårbar i forhold til tidsfrister og faren for å tape gebyrinntekter

Prognose for enheten er balanse.

Driftsmål

Nr	Driftsmål	Status 2011	Mål 2012	Status 2.tertial
1	Gjennomsnittlig saksbehandlingstid i byggesaker. (dager)	57	45	55
2	Oppfylle alle tidsfrister i byggesaker	96%	100%	98%

Byggesaksavdelingen har stor tilgang på saker og har utfordringer i forhold til kapasitet.

Oppmålingsvesnet

Det har vært stor aktivitet i forhold til fradeling av tomter i store utbygningsområder. Inntektene er regnskapsført, men en betydelig del av arbeidet gjenstår. Det forventes inntekter utover budsjett knyttet til fradeling av tomter i felt, samtidig vil det bli merkostnader knyttet til innleie av konsulenter og vikarer for å få alt arbeidet gjort. Prognose for året er merinntekter i forhold til budsjett på ca 0,5-1 mill kr. Det vil påløpe kostnader på allerede inntektsførte oppgaver i 2013.

Driftsmål

Nr	Driftsmål	Status 2011	Mål 2012	Status 2.tertial
1	Gjennomføre alle oppmålingsforretninger innen lovpålagt tidsfrist <u>Indikator</u> % av totalt antall	99%	100%	98 %
2	Ferdigstille gamle saker ('midlertidige forretninger') <u>Indikator:</u> antall gjenstående saker (avsluttes 2012)	60	0	58

På tross av en vanskelig bemanningssituasjon overholdes tidsfristen i de aller fleste sakene. Hvis det brukes for lang tid, blir gebyret redusert. Når det gjelder ferdigstilling av 'midlertidige forretninger' er det en dialog med Kartverket om disse. Hovedproblemet er mangelen på kvalifiserte ingeniører. Gjentatte utlysninger har ikke gitt noe resultat. Private firmaer har ikke kapasitet til å ta disse; det leies inn så mye konsulenttjenester som det er mulig.

Servicebutikken

Servicebutikken forventer å gå med overskudd. Overskuddet er i hovedsak relatert til merinntekter fra salg av nyetablert byggepakke, meglerpakke og annet salg av varer og tjenester. Størrelsen på overskuddet vil avhenge av utviklingen ut året, men anslås til å bli ca 0,4 mill kr.

Driftsmål

Nr	Driftsmål	Status 2011	Mål 2012	Status 2.tertial
1	Brukertilfredshet i %	91	95	87
2	Gjennomsnittlig behandlingstid i dager, for mindre byggesaker	8,9	5	7,3
3	Megleropplysninger leveres ihht garanti, innen 3 virkedager i %	100	100	100
4	Utarbeides av gravemeldinger innen 1 virkedag i %	100	100	94,4

Brukertilfredsheten er noe lavere nå, grunnet lavere besvarelse, og overvekt av elektroniske tilbakemeldinger som går på hele sektoren. 284 elektroniske besvarelser og 184 besvarelser fra besøkende.

Reduksjon på levering av gravemeldinger, grunnet sårbarhet ved ferieavvikling.

By- og samfunnsenheten

Prognosen for 2012 er et underforbruk/overskudd på ca 3 mill kr. Underforbruket skyldes budsjetterte, ikke igangsatte driftsprosjekter som reguleringsplan Gartnerløkka, områdeplan Hamrevann samt prosjekt klimanøytral kommune. Forøvrig forventes driften å gå i balanse.

Behov for økte ressurser kontorstøtte 5. etg Sandens

Det overføres midler tilsvarende 0,4 årsverk til organisasjonssektoren. For 2012 er beløpet 0,128 mill kr. Beløpet får helåreffekt fra 2013 og utgjør da 0,256 mill kr.

Periodemål

Byen som drivkraft	
Nr	Periodemål for hele perioden (aktørrollen)
1	Utvikle næringssamarbeidet i Kristiansandsregionen i samarbeid med knutepunktkommunene Lede arbeidet med næringssamarbeid blant knutepunktkommunene Status 2. tertial: Kommune i knutepunktet har i felleskap arbeidet for å finne formen på framtidig næringssamarbeid. Rådmennene arbeider nå med anbefaling om veien videre.
2	Utvikle kommunens internasjonale samarbeid i henhold til målene i kommunens internasjonale strategi. Prioriterte temaer er miljø, næring, universitet og FoU. Strategisk partnerskap. Samarbeid med Austin og utvikling av Sørlandet Europakontor er viktige prosjekter Status 2. tertial: Samarbeid med Austin har ført til avtale mellom UIA og University of Texas, Austin. Gjennom aktiv deltakelse i strategiarbeidet til Sørlandet Europakontor har Kristiansand innflytelse på kontorets prioriteringer. Skolesamarbeid, kompetanseheving er viktig.
3	Utvikle Kvadraturen og sentrum - Lede et gjennomføringsprosjekt for Kvadraturplanen - Initiere prosjekt for å avklare transportutfordringer ved Gartnerløkka og starte regulering for vegformål - Initiere kommunedelplanarbeid for ny omkjøringveg Status 2. tertial: Gjennomføringsprosjekt for Kvadraturen er under etablering. Reguleringsarbeidet på Gartnerløkka er i oppstartsfasen. Det arbeides med bypakke-organisasjonen som skal arbeide med transportløsninger i Kristiansandsregionen. Styringsgruppe er etablert med Kristiansands ordfører som leder.

Byen det er godt å leve i	
Nr	Periodemål for hele perioden (aktørrollen)
1	Arbeide for å realisere kommuneplanens mål om å utvikle Kristiansand til folkehelsebyen som inkluderer alle og gir rom for utfoldelse. Lede gjennomføringen av prosjekt for urbant friluftsliv (SMS-prosjektet) Status 2. tertial: SMS-prosjektet gjennomføres. Det er stor interesse for prosjektet regionalt og i den senere tid også nasjonalt.
2	Utvikle samhandling mellom helse og sosialsektoren og teknisk sektor med utgangspunkt i ny folkehelselov og plan- og bygningsloven. Identifisere utfordringer og prioritere virkemidler knyttet til levekårsutfordringer og eldrebølge. Kartlegge levekårsutfordringer og utarbeide statistikk- og analysegrunnlag for helhetlig planlegging Status 2. tertial: Arbeidet med å framskaffe statistikk- og analysegrunnlag pågår. Analyser på bydel/grunnkrets nivå presenteres grafisk på kart
3	Bidra til å forbedre natur- og bymiljøet, slik at Kristiansand blir en enda bedre by å leve i. Arbeide aktivt med iverksetting av tiltak med utgangspunkt i Regionplan Agder Status 2. tertial: Det arbeides med å konkretisere regionplan Agder. By- og samfunnsenheten er sentral i dette arbeidet.

Klimabyen	
Nr	Periodemål for hele perioden (aktørrollen)
1	Arbeide for å realisere kommuneplanens mål om å bli klimanøytral i 2050 og ha et næringsliv som er ledende innen fornybar energi og energieffektivisering. Starte opp prosjekt på fornybar energi med fokus på solenergi Status 2. tertial: Prosjektet «Økt bruk av solenergi med Agder som foregangsregion» er startet opp.
2	Følge opp avtalen med Samferdselsdepartementet om belønningsmidler til mindre bilbruk og bedre kollektivtrafikk. Forsette arbeidet med gang/sykkel og kollektivprosjekter slik som skissert i belønningsordningen Status 2. tertial: Kollektivfelt/sykkelundergang Auglandssletta åpnes 19. september 2012. Kollektivfelt E39 Rige - Breimyr er under arbeid
3	Lede gjennomføringen av prosjektet Framtidens byer, herunder utvikle en klimavennlig bystruktur og en ny Framtidens bydel. Gjennomføre forprosjekt på Framtidens bydel og planlegge gjennomføringen Status 2. tertial: Forprosjekt ferdigstilles 1. nov 2012.

Klimabyen				
Nr	Periodemål for hele perioden – beskrivelse av indikator	Status 2011	Mål 2012	Status 2.tertial
1	Antall deltagere i forpliktende adferdsaksjoner i regi av kommunen er økt <u>Indikator:</u> Antall deltagere (jeg kjører grønt 2012 ikke inkludert)	6806	6000	3757
2	Antall miljøsertifiserte virksomheter i Kristiansand er økt <u>Indikator:</u> Antall virksomheter (private og offentlige) med gjeldende sertifisering	189	200	227
3	Fremkommeligheten for kollektivtrafikken er forbedret <u>Indikator:</u> Antall km nye kollektivfelt/bussgater etablert fra og med 2009	2	2	2,1

Parkvesenet

Enheten forventer at driften går i balanse

Prosjekt 5930000 22. juli minnesmerket

Parkvesenet har fått ansvar for oppsett og prosjektering av 22. juli minnesmerket.

3 alternativer er utredet.

Plassering og fundamentering av minnesmerket er beregnet til kr. 112.500,- inkl mva.

Teknisk direktør foreslår at det bevilges 0,113 mill kr til fundamentering av 22. juli minnesmerket.

Periode- og driftsmål

Byen som drivkraft				
Nr	Periodemål for hele perioden – beskrivelse av indikator	Status 2011	Mål 2012	Status 2.tertial
1	Sammen med næringslivet/reiselivsnæringen videreutvikle Kristiansand som Norges fremste ferieby <u>Indikator</u> Blomsterby nr 1, sentrumsforeningens kåring	1	1	Konkurransen er avviklet. 1

Byen det er godt å leve i				
Nr	Periodemål for hele perioden – beskrivelse av indikator	Status 2011	Mål 2012	Status 2.tertial
1	Kommunen tilrettelegger for rekreasjon og friluftsliv (parkopplevelser, badeplasser, toaletter, turstier, p-plasser, mv.) <u>Indikator:</u> Flekkerøy trinn 3 (tiltak i landskapsvernområdet) (1 = gjennomført) Bertes – Gleodden; sol- og badebrygger Nodeviga; etablering av badeområde Flerbruksløype på Kongsgårdjordene; rulleski- og rullatorløype Lekeplasser , utbedring av standard.(5 plasser i året.)	0 0 0 0 5	1 1 1 1 10	1 1 1 1 10

Byen det er godt å leve i				
Nr	Driftsmål	Status 2011	Mål 2012	Status 2.tertial
1	Brukertilfredsheten med anlegg for rekreasjon og friluftsliv. <u>Indikator:</u> Poeng for turløyper(T), badeplasser(B), parker(P) og total tilfredshet (TT) opprettholdes på dagens høye nivå. Brukertilfredsheten for lekeområder(L) økes.	B=73 T=84 L=55 TT=71		Gjenno mføres 2013 og 2015
2	Parkvesenets drift er miljøsertifisert (avvente omorganisering) <u>Indikator:</u> 1= drift er sertifisert	0	0	(Ligger i langtidsperioden) 0

Nr	Driftsmål	Status 2011	Mål 2012	Status 2.tertial
1	De to viktigste friluftsområdene (Bystranda og Hamresanden) for turisme er miljøsertifisert gjennom Blått Flagg. <u>Indikator:</u> Antall "Blått Flagg" -badestrender	2	2	2

Sykefravær

Sykefraværet i sektoren er for 1. halvår 5,9 %. Det er 0,8% høyere enn på sammen tid i fjor, men lavere enn i januar i år da det var 6,6%. Det er langtidsfraværet som har økt fra 2,9% i juni 2011 til 3,7% i juni i år. Økningen skyldes i hovedsak økt langtidsfravær i ingeniørvesenet, Kortidsfraværet er 2,2% og er det samme som det var i juni i fjor. Det er to enheter som har sykefravær over 5%, ingeniørvesenet og servicebutikken. Servicebutikken og oppmålingsvesenet har hatt en betydelig reduksjon i sykefraværet.

Ingeniørvesenet

Sykefraværet i ingeniørvesenet er urovekkende høyt etter 1. halvår. Langtidsfravær på 5,7% og korttidsfravær på 2,8% - totalt 8,5%. Dette er 3% høyere enn på samme tid i fjor. Det er langtidsfraværet som har gått opp. Enheten har hatt 14 langtidssykemeldte i perioden (helt eller delvis sykemeldt). Halvparten er rygg/slitasjeskader som delvis kan relateres til arbeidslivet. En er sykemeldt etter yrkesskade på jobb. Resten er andre årsaker. Det jobbes aktivt med oppfølging og vurdering av tilrettelegging til annet arbeid for de som er sykemeldt. Flere er kommet tilbake i jobb etter sommerferien. Det forventes derfor en nedgang i 2. halvår.

Servicebutikken

Sykefraværet er etter 6 måneder 6,5%, på samme tid i fjor var det 10,4%. Både kort- og langtidsfravær er redusert. Fraværet utgjør fort høy % med få ansatte. Fraværet er ikke jobbrelatert.

Oppmålingsvesenet

Sykefraværet er betydelig redusert det siste året og er etter 6 måneder i 2012 4,8%. Det fordeler seg med 1,5% på korttidsfravær og 3,3% på langtidsfravær. På samme tid i fjor var fraværet 9%, 2,7% var korttidsfravær og 6,3% var langtidsfravær. Sykefraværet er ikke jobbrelatert.