

REFERAT |KRS| Formannskapet (2007-2011) d. 06-04-2011

Mødedato Onsdag d. 06. april 2011 kl. 09:00

Mødested Formannskapssalen

Indholdsfortegnelse

Revisjon av kommuneplan for Søgne 2011 -2020.....	3
Utbyggingsavtale Egsveien 3-7 Fergefjellet.....	8
Kommunedelplan for Kvadraturen og Vestre Havn 2011-2022. Høring av planforslag.....	13
Reguleringsplan for Silokaia - klagebehandling.....	18

Punkt 34/11: Revisjon av kommuneplan for Søgne 2011 -2020



Dato: 21.03.2011
Saksnr.: 201002954-5
Arkivkode E: 140
Saksbehandler: Grete Sjøholt

Saksgang
Formannskapet

Møtedato
06.04.2011

Revisjon av kommuneplan for Søgne 2011 -2020

Sammendrag:

Søgne kommune har sendt forslag til ny kommuneplan 2011 -2020 til høring med høringsfrist 4.4.2011. Kristiansand kommunes uttalelse forholder seg til det som berører kommunen direkte, aktuelle samarbeidsområder eller det som kan være av felles regional interesse.

Samarbeidet med Søgne kommune skjer i hovedsak gjennom det interkommunale samarbeidet i Knutepunkt Sørlandet. Bl. annet innen tjenesteutvikling på de fleste felter , ATP- prosjektet, Regional plan for Kristiansandsregionen 2010-2050, Handlingsplan for sykkel i Kristiansandsregionen og Klimaplan for Kristiansandsregionen.

Rådmannen vil bemerke at det er en styrke for samarbeidet i Knutepunkt Sørlandet at de ulike kommunene er bevisst på hvordan vi kommuniserer og profilerer oss både internt og utad. Omforent satsing er nedfelt i vedtatt felles strategisk næringsplan. Her er også felles regionalt mål om at sterkere kvinnedeltagelse i alle deler av samfunns- og arbeidslivet viktig i arbeidet med å utvikle attraktive kommuner for næringslivet.

Kristiansand står selv midt opp i revisjon av sin kommuneplan. 3 satsingsområder er sentrale i det forslaget som nå ligger ute til 2.gangs høring: *Byen som drivkraft*, *Byen som det er godt å leve i* og *Klimabyen*. I Kristiansands revisjonsarbeid vektlegges bl.a. utfordringen Kristiansand har sammen med regionen for å motivere ungdom til høyere utdanning. Videre er det både en utfordring og mulighet for regionen å inkludere innbyggere med ikke-norsk bakgrunn i arbeids- og samfunnsliv.

Rådmannen har ingen merknader til foreslått arealbruk inn mot kommunegrensen. Dette vurderes å samsvare godt med foreslått arealbruk i Kristiansand.

I 2012 skal alle kommuner vedta kommunal planstrategi i tråd med ny paragraf 10 i plan – og bygningsloven. På grunn av samtidigheten for alle kommunene i dette arbeidet ser rådmannen en mulighet for å legge til rette for en felles arena for bedre drøfting og samordning av felles planbehov framover.

Rådmannen har for øvrig ingen merknader til planforslaget

Forslag til vedtak:

1.Kristiansand formannskap viser til saksfremstillingen og har ellers ingen merknader til forslag til revidert kommuneplan for Søgne kommune 2011 – 2020.

Tor Sommerseth
rådmann

Grete Sjøholt
planrådgiver

Trykte vedlegg:

Utrykte vedlegg:

Bakgrunn for saken

Søgne kommune har sendt forslag til ny kommuneplan 2011 -2020 til høring med høringsfrist 4.4.2011. Høringsdokumentet omfatter både samfunnsdel og arealdel og har visjonen *Handling og utvikling gjennom nærhet og trivsel*

Søgne kommune har de siste 10 årene hatt en gjennomsnittlig befolkningsvekst på 1,86 % pr år. I 2007 og 2008 var veksten over 3% pr. år, mens den i 2009 var under 1%. I 2010 økte den igjen til over 2%. Kommunen har valgt å legge til grunn en gjennomsnittlig årlig vekst på 1,5 for hele planperioden. Noe som tilsvarer ca 200 nye innbyggere pr år, og som betyr et behov for ca 80 nye boliger pr år.

Mål og tiltak for arealforvaltningen fremgår av kapittel 4. Arealforvaltning :

4. Arealforvaltning

Mål:

En arealpolitikk som legger til rette for vekst og verdiskaping, samt tar vare på naturmiljøet, spesielt i kystsonen.

Delmål:

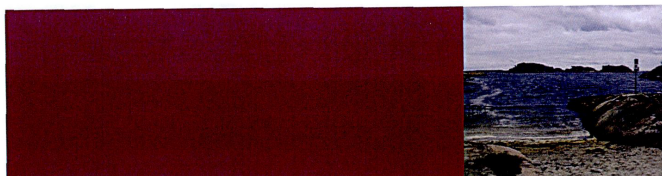
- Vektlegge jordvern med å ta vare på viktige jordbruksområder og lokalisere ny utbygging på skogsmark.
- Utvikle Tangvall som regionsenter vest for Kristiansand og Linnegrøvan som næringsområde som henger sammen med Tangvall.
- Prioritere areal for ny næringsvirksomhet for å øke arbeidsplassstilbudet vest for Kristiansand.
- Avklare areal til båthavner i et langsiktig perspektiv utover kommuneplanperioden.
- Ingen nye arealer for fritidsbebyggelse, men tilrettelegging for bruksendring av fritidsboliger til boliger.
- Sikre og tilrettelegge de grønne områdene i kommunen.
- Utbygging av gang- og sykkelvegnettet i kommunen.
- Følge opp Regional plan for Kristiansandsregionen.

Prioriterte planoppgaver:

- Kommunedelplan for veger
- Kommunedelplan for Tangvall
- Kommunedelplan for Tofteandslier

Tiltak:

- Utbygging av Kjellandsheiområdet, som forbruker minimalt med jordbruksjord. Jordbruksområdene vest for Hølleveien forbeholdes jordbruk, mens jordbruksarealene øst for Hølleveien kan brukes til viktige samfunnsfunksjoner.
- Tangvall sentrum utvides mot vest og øst. I første omgang mot øst fram til Tofteandsbrua og til undergangen for Kleplandsveien på E39.
- Ny store båthavner på Geitetangen, Rivenes, Heftenes/Vige og Komlelfjorden er med i kommuneplanens arealdel.
- Foreslåtte arealdisponeringer i Regional arealplan for Kristiansandsregionen; utvidelse av Tangvall sentrum, utvidelse av Lohnelier næringsområde og nytt næringsområde i Tofteandslier er fulgt opp i kommuneplanen.
- Ny turveg Høllen – Giskedalen er under arbeid og prinsippskisse for turveg Åros – Langens er vist på kommuneplankartet.



12

8 områder har fått oppmerksomhet i samfunnsdelen. De uttrykkes gjennom et hovedmål med oppfølgende strategier:

Oppvekst: *En oppvekst i Søgne skal være spennende, trygg og danne grunnlag for gode levekår som voksen.*

Folkehelse: *En sunnere og friskere befolkning med god livskvalitet.*

Omsorg: *Tjenestetilbudet skal være trygt og forutsigbart, samtidig som det er dimensjonert og strukturert i forhold til befolkningens sammensetning og behov. Enhver skal ha meningsfylt hverdag ut fra egne forutsetninger*

Næringsutvikling: Søgne kommune skal ha et variert næringsliv, preget av vekst og høy verdiskaping. Søgne skal være en attraktiv kommune å etablere ny virksomhet i.

Beredskap: Beredskapsarbeidet skal sikre at Søgne kommune til enhver tid er rustet til å ta hånd om situasjoner som krever resurser ut over det som kommunens ordinære apparat kan stille til rådighet. Samfunnssikkerhet skal vektlegges i all planlegging, herunder arealplanlegging.

Kultur: Å skape trivsel, glede, samhørighet, utvikling og mestring gjennom kulturtilbud preget av allsidighet, kvalitet og egenaktivitet.

Klima- og miljøplan: Kommunen skal sikre biologisk mangfold og bidra til å redusere de totale klimautslippene.

Organisasjon: Søgne kommune skal utvikle seg som organisasjon gjennom å fokusere på å ha: en attraktiv arbeidsgiverpolitikk, godt utbygde elektroniske tjenester og et aktivt informasjonsarbeid. I tillegg skal det arbeides med å forankre kommunens etiske retningslinjer i organisasjonen.

Vurdering

Kristiansand kommunes uttalelse forholder seg til det som berører kommunen direkte, aktuelle samarbeidsområder eller det som kan være av felles regional interesse.

Samarbeidet med Søgne kommune skjer i hovedsak gjennom det interkommunale samarbeidet i Knutepunkt Sørlandet. Dette samarbeidet er vektlagt i Søgne sitt plandokument. Rådmannen vil bemerke at det er en styrke for samarbeidet i Knutepunkt Sørlandet at de ulike kommunene er bevisst på hvordan vi kommuniserer og profilerer oss både internt og utad. Omforent satsing er nedfelt i vedtatt felles strategisk næringsplan. Her er også felles regionalt mål om at sterkere kvinnedeltagelse i alle deler av samfunns- og arbeidslivet et viktig ledd for å nå felles målsetninger om vekst og verdiskaping i næringslivet og å utvikle attraktive kommuner å etablere virksomhet i.

Kristiansand står selv midt opp i revisjon av sin kommuneplan. 3 satsingsområder er sentrale i det forslaget som nå ligger ute til 2.gangs høring: *Byen som drivkraft*, *Byen som det er godt å leve i* og *Klimabyen* I Kristiansands revisjonsarbeid vektlegges bl.a. utfordringen Kristiansand har sammen med regionen for å motivere ungdom til høyere utdanning. Videre er det både en utfordring og mulighet for regionen å inkludere innbyggere med ikke-norsk bakgrunn i arbeids- og samfunnsliv.

Viktig samarbeidet innen felles satsingsområder på klima, areal - og transport foregår bl.a. gjennom ATP- prosjektet, Regional plan for Kristiansandsregionen 2010-2050, Handlingsplan for sykkel i Kristiansandsregionen og Klimaplan for Kristiansandsregionen. Når det gjelder klimaplanen har Kristiansand fått oppdraget hvordan denne bør følges opp. Felles arbeid med arbeider for å bedre fremkommeligheten på E-39 skjer på ulike områder. I 2010 ble det gjennom ATP- prosjektet etablert "park and ride" -anlegg med parkeringsplass for 140 biler samt nytt kollektivfelt langs E-39 fra Kristiansands grense og inn mot byen.

Rådmannen har ingen merknader til foreslått arealbruk inn mot kommunegrensen. Dette vurderes å samsvare godt med foreslått arealbruk i Kristiansand.

I 2012 skal alle kommuner vedta kommunal planstrategi i tråd med ny paragraf 10 i plan – og bygningsloven. Dette omfatter bl.a dersom kommunen ønsker det, å se på kommunens planbehov i valgperioden. Herunder hvilke plantema som skal håndteres i egne planer og hvilke plantema som bør håndteres interkommunalt/regionalt. På grunn av samtidigheten for alle kommunene i dette arbeidet ser rådmannen en mulighet for å legge til rette for en felles arena for bedre drøfting og samordning av felles planbehov framover.

Rådmannen har for øvrig ingen merknader til planforslaget

Punkt 35/11: Utbyggingsavtale Egsveien 3-7 Fergefjellet

Bilag

Saksprotokoll

Utbyggingsavtale



Dato: 15.03.2011
Saksnr.: 200912094-12
Arkivkode O: UBYG: EGSVEIEN 3-7
Saksbehandler: Harald Karlsen

Saksgang
Kommunalutvalget
Formannskapet

Møtedato
29.03.2011
06.04.2011

Utbyggingsavtale Egsveien 3-7 Fergefjellet

Reguleringsplan for dette utbyggingsområdet er vedtatt av bystyret i 2010. Det er ihht vedtak innledet drøftelser med utbygger for å inngå en utbyggingsavtale for området.

Det er tatt utgangspunkt i vedtatt plan og gjeldene utbyggingspolitikk. I tillegg har en måtte legge til grunn inngått kjøpsavtale mellom kommunen v/ Kristiansand eiendom og utbygger datert 15.05.2006.

I forslag til utbyggingsavtale gjøres utbygger ansvarlig for planlegging og gjennomføring av en utbygging ihht vedtatte planer. Unntak er planlegging og opparbeidelse av de grønne park-/turområdene på østsiden av Egsveien mot Otra. Delingen kommer som en følge av kjøpsavtale inngått 15.05.06. En opparbeidelse av disse arealene er det ikke avsatt midler for og de må derfor opparbeides på et senere tidspunkt.

Utbygger har antydnet om at han på et senere tidspunkt (etter at snøen er forsvunnet) vil kunne vurdere å påta seg opparbeidelse av arealer øst for Egsveien. I så fall legges til grunn at avtalt kjøpesum (med fradrag for påløpte kostnader) kan legges inn som et kommunalt bidrag til prosjektet.

Utover dette er standard politikk forutsetninger fulgt ved drøftelse av forslag til avtale.

Avtalen har vært ute på høring. Det er mottatt 3 høringsuttalelser. 2 av uttalelsene berører forhold til naboer og forholdet til byggeriet med bl.a høyder og belastning i forhold til støy/rystelser og støv. Rammer for utbygging (høyder) er vurdert i plansammenheng. Belastning mht støy/rystelser og støv- legger en til grunn at utbygger følger gjeldende regler/normer.

Forslag til vedtak:

1. Forslag til utbyggingsavtale for Egsveien 3-7 Fergefjellet vedtas

Ragnar Evensen
Teknisk direktør

Harald Karlsen
Saksbehandler

Trykte vedlegg: Forslag til utbyggingsavtale datert 12.01.2011

Utrykte vedlegg: Inngått kjøpsavtale mellom utbygger og kommunen 15.05.2006

Bakgrunn for saken :

Reguleringsplan for området er vedtatt av Bystyret i sak 08/10 den 20.01.2010.

Planen omfatter bygging av et leilighetskompleks med til sammen ca 70 boenheter. I tillegg til selve byggeriet omfatter utbyggingen opparbeidelse av nødvendige leke og offentlige trafikkarealer. Planen omfatter og et regulert område mellom Egsveien og Otra. Disse arealene er en videreføring av dagens elvepromenade / park.

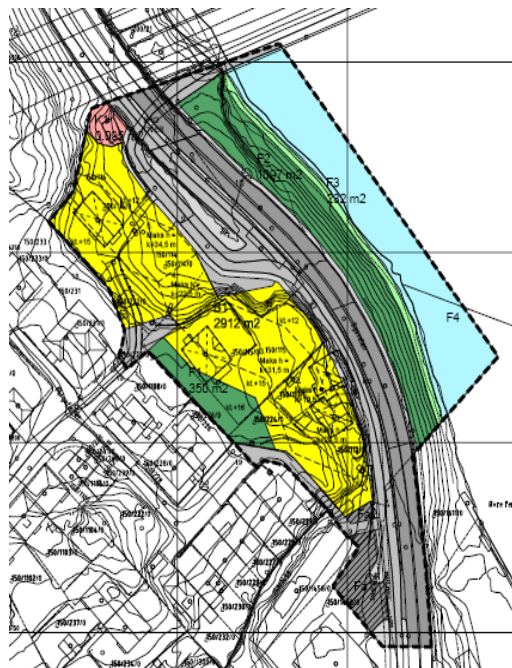
Ifm planbehandlingen er det fattet vedtak om at det skal drøftes et forslag til en utbyggingsavtale.

Forhandlinger om en utbyggingsavtale er innledet i desember 2009. Det er varslet oppstart av forhandlinger.

Det er Otra Amfi as v/ Engelstad som står som registrert utbygger. Utbygger har lagt til grunn at området bygges ut i ett byggetrinn.

Ifm med oppstart av forhandlingene er en gjort kjent med at Kristiansand eiendom har inngått en egen kjøpsavtale med utbygger datert 15.05.2006.

Avtalen angir at kjøpesum for kommunal grunn fastsettes til kr. 800.00 og at beløpet konsumprisindekjusteres fra 1 jan 2006. Kommunens grunn er forutsatt overført heftefritt til utbygger. Avtalen legger videre til grunn at kommunen er ansvarlig for opparbeidelse av arealene mellom Egsveien og Otra (Elveparkområdet).



Eiendommen som skal overføres til utbygger har en heftelse fra 1960. Det å få slettet heftelsen (leiekontrakt for et hageareal) har ført til en del utfordringer. Til sist har Kristiansand eiendom og leietaker kommet frem til en avtale slik at heftelsen kan slettes. (Heftelse erstattet med kr 0.5 mill). I gjeldende kommunale budsjetter er det ikke avsatt midler for planlegging/opparbeidelse.

På dette grunnlaget er det innledet drøftelser med utbygger for inngåelse av en utbyggingsavtale.

En har tatt utgangspunkt i kommunens vedtatte utbyggingspolitikk:

Utbygger er gjort kjent med sin forpliktelse til å sikre seg rettigheter til den grunn og de arealer som skal bygges ut. Han har ved underskrift på avtalen bekreftet at slike avtaler foreligger.

Utbyggingspolitikken legger til grunn at utbygger er ansvarlig for at arealer innenfor angitt planområde / utbyggingsområde skal planlegges og opparbeides av utbygger. Utbygger har akseptert en slik forutsetning for sin del av området jfr inngått kjøpsavtale. Kommunen er dermed ansvarlig for å forestå opparbeidelse av arealene øst for Egsveien mot Otra.

Utbyggingsøkonomi – Forhåndsmessighet - Bidrag:

Ihht pbl sine bestemmelser skal kommunen vurdere deltakelse / medvirkning og krav til forhåndsmessighet i prosjektet ved drøftelse / inngåelse av utbyggingsavtale.

Utgangspunkt er vedtatt budsjett og forutsetninger. Utbygger er gjennom drøftelsene gjort kjent med forutsetninger i kommunens budsjetter. I gjeldende budsjett er det ikke avsatt noen midler for å bidra til gjennomføring av tiltak.

Tiltak som knyttes til selve byggeriet (lekeplass , gangveiløsninger beliggende på vestsiden av Egsveien herunder omlegging av dagen va-ledninger) er det stilt rekkefølgekrav til og kommer som en følge av tiltaket. Det er dermed naturlig at disse tiltakene må bekostet av utbygger.

Området som bør vurderes i forhold til kommunal deltakelse/medvirkning er park- og elvepromenade dvs områdene på østsiden av Egsveien. En opparbeidelse av elveparkområde inkl rampe og lys utgjøre en kostnader i størrelsesorden ca kr 2.3 mill. Planlagt rampe med forbindelse til E-18 vil utgjøre en vesentlig andel av kostnadene.

I kjøpekontrakt fra 2006 har kommunen forpliktet seg til å medvirke til en realisering av elvepromenade/park. Det er ikke uttalt noe om når kommunen skal forestå dette.

En har derfor lagt til grunn at promenadeområdet på sikt skal opparbeides av kommunen ihht vedtatt reguleringsplan og utomhusplan.

Det er uttrykt ønske om å forsøke å få til en realisering av promenaden samtidig med byggeprosjektet. En har derfor igangsatt utarbeidelse av en forenklet utomhusplan for området. En forenklet løsning er foreløpig anslått til kr 1.7 mill. (Løsningen innebærer i hovedsak at innregulert rampe til E-18 søkes erstattet med å forlenge promenaden langsmed Egsveien). Forslag til løsning er fortsatt under utarbeidelse og krever en senere godkjenning.

Utbygger vil vurdere å delta i en opparbeidelse av promenaden. Deltakelse og grad av deltakelse vil vurderes når rev. plan for uteområdet foreligger og snøen er borte. (Det siste for å vurdere status på dagens fylling i elva.

En forutsetning er at resterende kjøpesum ca kr 400.000 kan disponeres til tiltaket. Grad av gjennomføring og delaktighet fra utbygger må komme som en følge av egne og senere drøftelser.

Øvrige drøftelser:

Kommunen og utbygger har foretatt en gjennomgang av vedtatt plan med tilhørende bestemmelser. Det er gjennom drøftelsene klarlagt at utbygger skal planlegge og gjennomføre tiltak som fremkommer av vedtatt plan evt underliggende planer (unntak arealer øst for Egsveien) ref ovenfor.

Det er i forslag til avtale satt frister for opparbeidelse av tekniske anlegg og grøntområder. Ihht standard politikk er det forutsatt bankgarantistillelse for opparbeidelse av nevnte anlegg. Slik garanti skal foreligge før det kan gis igangsettingstillatelse.

Partene har og klarert hvilke arealer som etter utbyggingen skal overføres hefte og vederlagsfritt til kommunen. Det er og klarert hvilke av disse arealene kommunen skal forestå framtidig drift og vedlikehold av.

Fremforhandlet forslag til avtale er sendt på høring i perioden 21.01.11 – 11.02.11.

Det er mottatt 3 høringsuttalelser:

Dagfinn Andreassen / Birte Simonsen:

Naboer til prosjektet anmoder om at det i avtalen tas inn forutsetning om at prosjektet skal hensynta utsikt og tilpasning til naboer. Videre at prosjektet minimaliserer belastningen for naboer i form av støy, rystelser, støv, trafikk etc.

Kommentar:

Mht utsikt og tilpasning til annen bebyggelse så legger utbyggingsavtalen til grunn at utbygger skal forholde seg til de planer og bestemmelser som foreligger.

En så omfattende utbygging beliggende tett inntil eksisterende byggeområde vil medføre ulemper for naboer i form av støy, rystelser, støv trafikk etc. I den påfølgende byggesaksbehandling vil utbygger måtte foreholde seg til de normer og regler som foreligger for et slikt byggeprosjekt.

Statens vegvesen:

Statens vegvesen er eier og drifter av arealer innefor planområdet. Dette bør fremgå av overtakelseskart / avtale som inngås.

Kommentar:

Utbygger er gjort kjent med uttalelse fra vegkontoret. Det legges til grunn at utbygger har nødvendig kontakt med vegkontoret i forhold til plan og de tiltak som skal gjennomføres. Avgrensing av eie og senere drift vedlikehold av regulerte offentlige trafikkarealer ivaretas i revidert overtakelseskart / avtale.

På bakgrunn av ovenfor nevnte vil Teknisk direktør anbefale at forslag til utbyggingsavtale vedtas.

14.03.2011 Harald Karlsen

Punkt 36/11: Kommunedelplan for Kvadraturen og Vestre Havn 2011-2022. Høring av planforslag.

Bilag

Saksprotokoll

vedlegg4

sol_skyggestudier

Havnegata-forprosjekt

Planbeskrivelse 11.03.11



Dato: 10.03.2011
Saksnr.: 200804890-47
Arkivkode E: 143
Saksbehandler: Tone Iglebæk

Saksgang
Byutviklingsstyret
Formannskapet

Møtedato
31.03.2011
06.04.2011

Kommunedelplan for Kvadraturen og Vestre Havn 2011-2022. Høring av planforslag.

Sammendrag:

Rådmannen legger frem forslag til kommunedelplan for Kvadraturen og Vestre Havn. Planforslaget er en revisjon av gjeldende kommunedelplaner for Kvadraturen og Havna. Det er utarbeidet med utgangspunkt i fastsatt planprogram og er en oppfølging og konkretisering av føringer som gis i revidert kommuneplan, som nå er på høring. Kommunedelplanens bestemmelser vil være tilleggsbestemmelser til kommuneplanens bestemmelser. En viktig del av planarbeidet har vært å sette fokus på Kvadraturens utfordringer og diskutere hva slags utvikling man ønsker å legge til rette for.

En viktig forskjell fra gjeldende plan (kommunedelplan for Kvadraturen 1998-2010) er at planen i større grad fokuserer på tilrettelegging for aktivitet og tiltak, i tillegg til den fysiske utformingen. De største endringene i forhold til gjeldende Havneplan er byutviklingen som skal skje i Vestre Havn og byens kontakt med sjøen på denne siden samt utforming og Havnegatas rolle. De største endringene i forhold til Kvadraturplanen er gjenbygging av indre gårdsrom i Kvartalene langs Markensgate, gjeninnføring av funksjonsdeling i det viktigste handle- og restaurantstrøket, og lokalisering av kontorer i hovedsakelig i handlestrøket, og nedtonet i randsonen.

Rådmannen anbefaler at planen legges ut til offentlig ettersyn.

Forslag til vedtak:

1. [Kommunedelplan for Kvadraturen og Vestre Havn 2011-2022 med plankart datert 01.03.2011 legges ut til offentlig ettersyn med hjemmel i plan- og bygningslovens § 11-4.](#)

Tor Sommerseth
Rådmann

Ragnar Evensen
Teknisk direktør

Trykte vedlegg: 1. Planforslag med bestemmelser og konsekvensutredning
 2. Forprosjekt Havnegata
 3. Sol/skyggestudier
 4. Merknader innkommet etter melding om oppstart

Utrykte vedlegg: 1. Planprogram
 2. Merknader ved melding om oppstart av planarbeid

Bakgrunn for saken :

Om planarbeidet

Arbeidet med kommunedelplan for Kvadraturen startet høsten 2008. Planarbeidet har vært organisert som et prosjekt med en tverrsektoriell prosjektgruppe. Kommunedelplanen er en oppfølging og konkretisering av føringer som gis i kommuneplanforslaget. Den er utarbeidet med utgangspunkt i fastsatt planprogram. I dette planarbeidet har det vært stort fokus på å skape en felles forståelse for Kvadrateurens utfordringer og diskutere hva slags utvikling man ønsker å legge til rette for.

Planprosessen så langt

I løpet av de to årene som planleggingen har pågått er det forsøkt ulike måter å skape et engasjement rundt prosessen. Formannskapet og byutviklingsstyret deltatt på et fellesseminar med Kvadraturplanen som tema, og det er holdt flere orienteringer om planarbeidet. Prosjektgruppen har arrangert to byplankaféer for å diskutere byliv. Kristiansand har hatt besøk av studenter fra Norges Tekniske og Naturvitenskapelige Universitet og Universitetet for Miljø og Biovitenskap som har jobbet med problemstillinger knyttet til sentrumsplanen. Prosjektgruppen laget en utstilling på torvet og biblioteket av studentarbeidene. Videre har det vært jevnlig møter med næringsforeningen og velforeninger i byen.

Kort om planforslaget

Den nye kommunedelplanen er i større grad en funksjonsplan, enn gjeldende kommunedelplan. Denne planen fokuserer på tilrettelegging for aktivitet, og foreslår tiltak som kan bidra til å oppnå de ønskede effektene. Særlig viktig er tiltak som stimulerer til handel, etablering av kontorvirksomhet og økt fokus på betydningen av å ha gode byrom. Planen synliggjør behovet for en tett oppfølging fra kommunens side både som aktør og eiendomsbesitter.

Mest vesentlige endringer fra gjeldende Kvadraturplan:

- En samlet plan for Kvadraturen og Vestre Havn.
- Byen får igjen kontakt med sjøen i Vestre Havn. Områdene containerhavna og Lagmannsholmen vil ikke bli utviklet før ny havn er etablert på KMV-området, og dette vil skje i slutten av planperioden. Det har likevel vært viktig å sette fokus på bruken av disse områdene for å skape en entusiasme og engasjement rundt utviklingen.
- Gjeldende Kvadraturplan består av to deler, byutvikling og gatebruk. Gatebruk har i for liten grad vært forankret i planen, og er nå innlemmet i byutvikling.
- I planforslaget til ny kommunedelplan settes det av arealer for ny havnegate. Havnegata er utredet og det er laget en skisse som viser hvordan ny Havnegate kan utformes med delstrekning i tunnel der rådhusgata møter havna. I tillegg skal å skape bedre veikapasitet gir Havnegata muligheten til å skape bedre bussfremkommelighet i Vestre Strandgate, noe som gir en lavere trafikkbelastning og en kvalitetsmessig heving av forbindelsen mellom Nedre Torv og sjøen. Et annet alternativ som følger planforslaget er en løsning med på bakken med større sambruk av veiareal mellom de ulike trafikantergruppene (shared space) istedenfor tunnel. Valg av løsning treffes ved regulering av Havnegata.
- I gjeldende kommunedelplan for Havna er det lagt inn en park i rådhusgatas forlengelse (Smiths kai). Denne plassen opprettholdes som byrom, men foreslås utvidet både i forhold til størrelse og bruk.
- Prognosene for elevtallene på Tordenskjoldsgate skole viser en økning i slutten av planperioden som medfører behov for utvidelse av skolen. Private boliger foreslås avsatt som utvidelsesareal for skolen (offentlig/privat tjenesteyting). Alternativet til utvidelse er å relokalisere skolen eller flytte elever til nærliggende bydeler.
- Bystyret vedtok i forbindelse med regulering at det skal innpasses en barnehage på Tangen. Denne er nå tatt inn i kommunedelplanen og foreslått lokalisert ved Tangen videregående skole.

- Gjeldende plan sa "farvel til city". Med det menes at kontorarbeidsplassene lokaliseres til randsonen for å kunne skape større bygningsmessige enheter. Dette planforslaget flytter kontorene tilbake til handelsstrøket (city), på grunn av nærhet til parkering, buss og restaurant, servering og handel. Ved å åpne opp for gjenbygging av indre gårdsrom i flere etasjer, i kvartalene langs Markensgate skapes det mulighet for å lage større sammenhengende kontorflater.
- Gjeldende plan la tilrette for en større miks ved å tillate boliger i alle kvartaler i Kvadraturen, også i de gatene der det er mye restauranter og servering. Mer liv i sentrum medfører konflikt mellom beboere og annen aktivitet. Det innføres derfor en sone hvor det ikke etableres flere boliger, for å på sikt minimere konflikter.
- Etasjetallet i gjeldende Kvadraturplan beholdes av hensyn til sol/lys og åpenhet. Det åpnes opp for å gjenbygge indre gårdsrom i 5 etasjer for å skaffe mer byggegrunn. Langs Markensgate åpnes det opp for økning av etasjehøyder med inntil 1,1 m for å ivareta behov større etasjehøyder.
- Følgende områder er lagt ut i to alternativer: parkeringsplass ved Caledonien, Gravane og ved sjøhuset. Landarealer i båthavna ved Langfeldts almenning, St. Josephs sykehjem og frilageret på Smith's kai.

Planprogram og melding om oppstart

Planprogrammet ble fastsatt i formannskapets møte 20.01.2010. Fastsatt planprogram er ikke distribuert tidligere, og vil derfor følge saken ved utsendelse til offentlig ettersyn. Etter fastsettelse av planprogram har det kommet inn 5 innspill. Hovedpunktene i disse er forslag til regnskogakvarie på Lagmannsholmen, ønske om at man unngår kvartalsvise reguleringer, nytt forslag til kollektivgater, ny vei under bakken på vestsiden av Otra for å Lundsbroa og omgjøre denne til kollektivakse/gågate som kan erstatte Quartbroa. Siste innspill er en beskrivelse til alternative føringer for planlegging rundt Kristiansand sentrum som å skaffe mer byggegrunn nær i sentrum som inkluderer nytt havneanlegg, togterminal, kirke, nærings- og kontorarealer, boliger og mer omfattende infrastruktur. Det foreslås å fylle igjen havnebassenget med masser fra tre store uttak i bymarka. Det beskrives nye tog- og veitraséer.

Vurdering: Regnskogakvarie er et interessant innspill som bør tas med i videre planlegging på Lagmannsholmen og containerhavna. Kvartalsvise reguleringer anbefales fordi man har behov for å finne fellesløsninger på parkering, varelevering med mer når gårdsrommet bygges igjen. Siste innspill vurderes som urealistisk og svært kostbart.

Øvrige innspill, hvordan de er fulgt opp i planforslaget:

Det kom få konkrete innspill ved melding om oppstart, sannsynligvis fordi mange reguleringsplaner behandles parallellt med utarbeidelse av kommunedelplanen. Det har kommet flere innspill fra posebyen vel som er fulgt opp på den måte at det foreslås å starte omregulering av bevaringsplanen for å vurdere ulike tiltak som vil bidra til et bedre bomiljø.

Forholdet til planprogram og konsekvensutredning:

- Havnegata: utredet overordnet i kommuneplanen. I kommunedelplanen er utredningen supplert med kostnader, kapasitet, grunnforhold og kobling til veinettet i Kvadraturen.
- Ny containerhavn: nye havnearealer og utfylling i sjø er utredet i kommuneplanen. Arbeidet med områdeplan med tilhørende konsekvensutredning er igangsatt. Kommunedelplanen har derfor ikke utredet noe på dette tema.
- Maritime kulturminner: Planen er mindre detaljert i forhold til utvikling av Vestre Havn enn opprinnelig tenkt. Av den grunn er det mer naturlig å forta disse registreringene ved planlegging av områdene.

Det anbefales at planen legges ut til offentlig ettersyn.

Punkt 37/11: Reguleringsplan for Silokaia - klagebehandling

Bilag

dltmp61.Doc

Brev ordinær høyring Dok-45

Skriv fra Odderøyas Venner

2011 03 25 brev til KK vedr klage fra Odderøyas venner

2011 03 01 brev til KK vedr klage fra Odderøyas venner over reg planen (2)

2011 02 15 brev til kommunen m uttalelse til klage fra Odderøyas venner

2011 03 01 brev til KK vedr klage fra Odderøyas venner over reg planen

Vedlegg 6. Saksframstilling bystyret sak 134-10

Vedlegg 3. Plankart Nivå 3 Anlegg over byplangulv, datert 01.11.07, revidert seinest 15.09.10

Vedlegg 5. Protokoll bystyret sak 134/10

Vedlegg 4. Reguleringsbestemmelser datert 16.08.10, revidert 15.09.10

Vedlegg 2. Odderøyas venner klage 2 datert 21.01.11 dok. 131

Vedlegg 1. Odderøyas venner klage 1 datert 20.01.11, dok 130

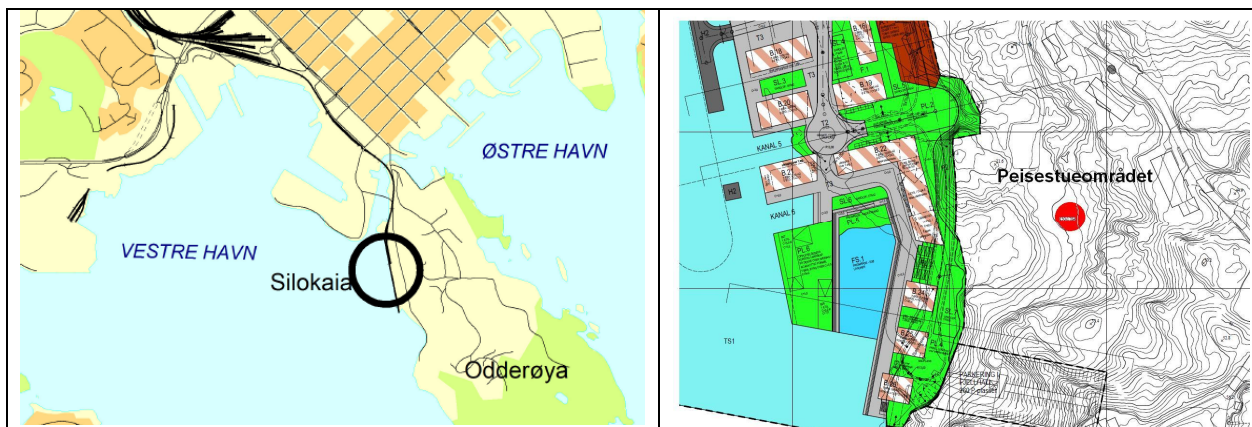
Dato: 22.02.11
Saksnr.: 200605393-132
Arkivkode O: PLAN: 1082
Saksbehandler: Ålaug Rosseland

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
17.03.2011

Sammendrag:

Bystyret har vedtatt detaljregulering for Silokaia i møte den 15.09.10, sak 134/10. I etterkant har det kommet inn en klage på vedtaket.



Klagen omhandler i hovedsak:

- Høyde på blokker i forhold til friarealet område 6 på Odderøya

Plan- og bygningsetatens vurdering.

Saken var redegjort for og opplyst da den ble behandlet av byutviklingsstyret og bystyret. Plan- og bygningsetatens vurdering er at det i klagen er satt fokus på et forhold som kunne vært tatt opp da planen var ute på høring første gang. Det er vanskelig å bedømme om planen ville fått en annen utforming om dette spesielle forholdet til friområde i felt 6 var blitt fremhevet i høringsfasen. Plan- og bygningsetaten anbefaler en liten justering av planen for delvis å imøtekomme klagen. Justeringen har vært ute på høring til Kristiansand havn KF og Odderøyas venner. Kristiansand havn KF protesterer mot forslaget til justering.

Forslag til vedtak:

1. Klage på bystyrets vedtak tas delvis til følge.
2. Felt B22 kuttes vinkelrett i søndre ende som betyr å kutte trekanten i feltets bredde.
3. Saken sendes fylkesmannen for endelig avgjørelse.

Gunnar Stavrum
Plan- og bygningssjef

Ålaug Rosseland
Saksbehandler

Trykte vedlegg.

Vedlegg 1: Klage 1 datert 20.01.11, dok 130

Vedlegg 2: Klage 2 datert 21.01.11, dok 131

Vedlegg 3: Reguleringsplan Plankart Nivå 3 Anlegg over byplangulv, datert 01.11.07, revidert seinest 15.09.10

Vedlegg 4: Reguleringsbestemmelser datert 16.08.10, revidert bystyret 15.09.10

Vedlegg 5: Kopi av saksprotokollen sak 134/10

Vedlegg 6: Kopi av saksfremstillingen uten vedlegg

Utrykt dokument,
200605393-135:

[Kristiansand havn KFs uttale til forslag til justering, datert 16.02.11](#)

Bakgrunn for saken:

Bystyret i Kristiansand har vedtatt reguleringsplan for Silokaia i møte den 15.09.10. I etterkant har det kommet inn en klage på vedtaket. Følgende har påklaget bystyrets vedtak:

- Odderøyas venner.

Klagen:

Klagen omhandler følgende forhold:

- Høyde på blokker i felt B22, B24-26 framfor område 6 og "Peisestueområdet". Odderøyas venner foreslår å redusere blokkene til lavblokker som det skal være mulig å se over fra framtidig sti i område 6, en sti som tenkes å passere forbi renseanlegg og tankanlegg.



Visualisering av utsikt fra "peisestueområdet". Tårn i felt B22 midt i bildet, felt B24-B26 til venstre

Klagers argumentasjoner kan leses i klagen som i sin helhet følger denne saksfremstillingen som trykt vedlegg.

Reguleringsplanen var ute til ordnær høring 23.01.08 – 10.03.08. Odderøyas venner fikk da planmaterialet tilsendt, til privatadresse til sentral person i foreningen. Det kom ingen uttale fra Odderøyas venner da.

Odderøyas venner var aktive rett før planen skulle godkjennes i byutviklingsstyret og bystyret. Da var det Orlogsstua som var tema.

Revidert reguleringsplan, med et 40 meter høyt tårn i felt B22 og 0,5 meters økning av gesimshøyden i feltene B24 - B26, er ikke sendt til Odderøyas venner da den var ute på begrenset høring i mars – april 2009.

I godkjent plan er høydene i B24 – 26 ytterligere hevet 0,5 meter som følge av pålegg om heving av nedre byplangulv fra 2,5 til 3 av omsyn til sikring mot hevet havnivå.

Plan- og bygningsetatens vurderinger:

Plan- og bygningsetatens vurdering er at klagen setter fokus på et forhold som ikke har vært særskilt vurdert i saken. Vi beklager at sol/skyggevisualiseringer som viser skyggekonsekvensen av blokkene for friområdet, ikke var del av materialet. Men materiale som var vedlagt planen da den var ute på høring vurderes likevel som tilstrekkelig for Odderøyas venner til å bli oppmerksom på dette forholdet da.

Vi viser utdrag av innleverte sol/skyggeillustrasjoner her, som ikke er oppdatert i forhold til godkjent plan. De gir likevel et visst inntrykk av sol/skyggevirksomhet på friområdet bak bebyggelsen. Peisestueområdet ligger utenfor bildene:

Peisestueområdet



21.03. kl. 17 vintertid

Peisestueområdet



21.03.kl. 16

Peisestueområdet



21.06. kl. 18 sommertid.

Peisestueområdet



21.06. kl. 20 sommertid.

Disse visualiseringene er med 1 meter lågere høyde i felt B24 – B26 og uten tårnet i B22.

Utsikten til sjøen fra "peisestueområdet" i friområde 6 blir redusert. Kanskje kan det gjøre utsiktsgløttene som blir mellom blokkene ekstra verdifulle, og bringe en spenning inn i rommet mellom blokkene og terrenget bak, særlig for folk i bevegelse langs en sti.

Avstanden mellom nærmest blokk og "peisestueområdet" er ca 80 meter.

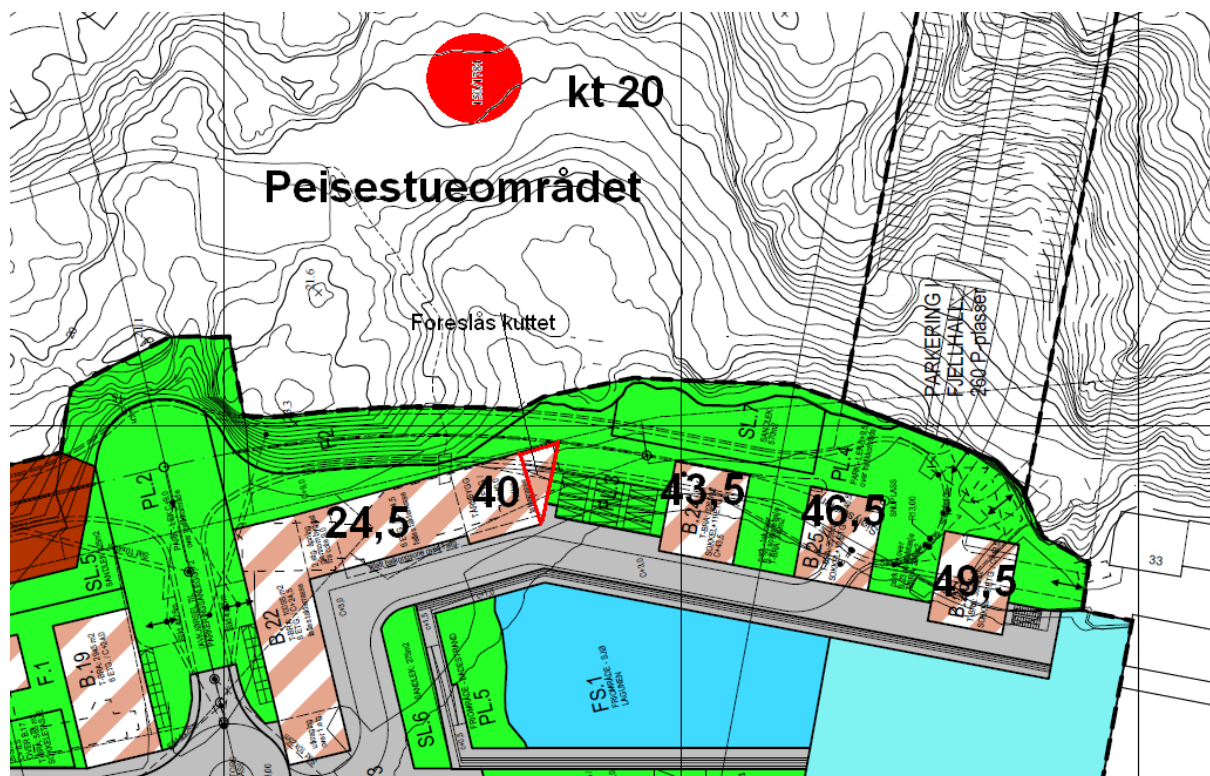
I felt 6 skal det ifølge rekkefølgebestemmelsene til planen også anlegges ballplass.

Deler av området vil i tillegg miste mye av kveldssola. Avstanden til "peisestueområdet" gjør at skyggeeffekten gjør seg mindre gjeldende for det området.

Plan- og bygningsetaten viser til at de påklagde forhold har vært en del av planarbeidet, men at vi ikke har vært oppmerksomme nok på kvaliteter i friområde 6.

En mulig endring for å bedre utsikten kan være å kutte sørenden av felt B22. Det er en relativt liten endring i planen som vil bedre utsikten.

Plan og bygningsetaten foreslår med det å delvis imøtekomme klagen fra Odderøyas venner med å kutte en felt B22 vinkelrett av mot sør. Det vil ifølge kristiansand havn KF utgjøre ca 550 m² (50 m² pr. etasje x 11).



Utsnitt av godkjent plan, med markering av "peisestueområdet" Visualisering av endringsforslaget.

Begrenset høring

Regulant og Odderøyas venner er gitt høve til å uttale seg til denne justeringen. Regulant Kristiansand havn KF protesterer mot forslaget, og sier bl.a.:

Vi ble ikke gjort kjent med at det er et etablert "uteområde" – kalt "Peisestueområdet" i planprosessen. Dette beklager vi. Om dette hadde vært kjent, er vi fortsatt i tvil om hvorvidt nevnte område skulle ha avstedkommet en så drastisk endring av planen som Odderøyas venner tar til ordet for, når vi ser den gevinsten transformasjonen av Silokaioområdet som sådan gir for Odderøya, byen, og nærmiljøet som sådan.



Peisestueområdet, sett fra nord-vest mot syd-øst.



Samme område, sett fra nord mot syd.

Kristiansand havn KF sier videre bl.a.:

- Etablering av sti gjennom området, er ikke saklig sterkt nok grunnlag for å kreve en slik drastisk endring som å kutte flere etasjer av bebyggelsen.
- Opplevelse av "skiftende karakter" langs en sti er vanlig etter hvert som en tar seg fram langs stien.
- Oppholdsarealet har ikke bruksintensitet som uteareal til bolig.
- Planen ivaretar flere siktkorridorer ut fra terrenget bak
- Plan og bygningsetatens kutt innebærer kun 4 graders utvidelse av sikten fra "peisestueområdet".

Plan og bygningsetatens kommentar

Frrområdet vil få en mer aktiv bruk som følge av utbygging av Silokaia. Plan og bygningsetaten mener foreslått kutting av 550 m² av sørenden av felt B22 er en så liten revisjon at den må kunne forsvares for å gi den lille økte utsikten det gir.

Plan- og bygningsetatens konklusjon

Plan og bygningsetaten foreslår å delvis imøtekomme klagen fra Odderøyas venner med å kutte felt B22 vinkelrett av mot sør.

Ålaug Rosseland
22.02.11