

REFERAT |KRS| Byutviklingsstyret (2007-2011) d. 13-03-2008

Mødedato Torsdag d. 13. marts 2008 kl. 09:00

Mødested Formannskapssalen

Indholdsfortegnelse

Protokoll fra møte i byutviklingsstyret 28.02.08.....	3
Hvordan kan selvbyggertomter inkluderes i nye planer. Oversendelsesforslag fremsatt i byutvikling	4
Trafikksikkerhetstiltak i Marviksveien - svar på oversendelsesforslag.....	5
Plan for det brannforebyggende arbeidet i Kristiansand for 2008.....	6
Rapport for det brannforebyggende arbeidet i kristiansand for 2007.....	13
Svar på oversendelses forslag fra H vedtatt 17.01.08 vedrørende tilskuddsmuligheter og stimulering	18
Forkjørsregulering av kommunale buss- og samleveier.....	19
Trerydding og sikt langs offentlige veier, oversendelsesforslag i Byutviklingsstyret 11.10.07.....	22
Vurdering av ulike muligheter for ikke-kommersiell markedsføring av kulturaktiviteter. Oversendel	24
Etablering av gågate i Kirkegata mellom Tollbodgt. og Gyldenløvesgt.....	26
Trafikksikkerhetsplan for Dvergsnes skole - oversendelsesforslag fremsatt i byutviklingsstyret 06.1	28
Oppstart av arbeid med forvaltningsplan for Østre Randøy.....	30
Forslag til reguleringsplan for Tobienborg. Plan nr. 880 - Offentlig ettersyn.....	32
Tangen felt B2-3-5, Bebyggelsesplan/mindre vesentlig reguleringsendring.....	40
Reguleringsplan for Farvannet skytebane, Ålefjær - Sluttbehandling.....	48
Reguleringsplan for Sørlandsparken felt K/I-14 - Sluttbehandling.....	57
Forslag til reguleringsplan for Kvartal 32. Offentlig ettersyn.....	64
Utkast til lokal forskrift for utslipp av avløpsvann i Kristiansand kommune.....	72
Henrik Wergelandsgate 80 - 150/525 - nybygg i bakgården - klage på vedtak.....	74
Klage på plan- og bygningssjefens avslag på bolig - Asperøyveien 3 C - 2/648.....	78
Klage på avslag vedrørende søknad om oppføring av bod ved Kystveien 598.....	82
Meldinger til møte i byutviklingsstyret 13.03.08.....	86
Referatsaker til møte i byutviklingsstyret 13.03.08.....	88



Dato: 27.02.08
Saksnr.: 200800007-12
Arkivkode E: 033
Saksbehandler: Thore Granheim

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
13.03.2008

Protokoll fra møte i byutviklingsstyret 28.02.08

Forslag til vedtak:

Byutviklingsstyret godkjenner protokollen fra møte i byutviklingsstyret 28.02.08

Grete Skoland Kaspersen
Utvalgssekretær



Dato: 07.02.2008!
Saksnr.: 200802199-1
Arkivkode E: 033 L81
Saksbehandler: Harald Karlsen

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
13.03.2008

Hvordan kan selvbyggertomter inkluderes i nye planer. Oversendelsesforslag fremsatt i byutviklingsstyrets møte 08.11.2007

Bystyret har 25.04.2007 vedtatt nye retningslinjer for utbyggingspolitikken i Kristiansand. I forbindelse behandlingen fatte bystyret følgende vedtak:

"I retningslinjer for kommunens utbyggingspolitikk for nye boligutbyggingsområder punkt 1-9 skal det innarbeides et punkt som ivaretar selvbyggers mulighet til å kjøpe seg byggeklare tomter"

Rådmannen har søket å ivareta dette ved at det i punkt 8 er innarbeidet følgende:

Kommunen kan kreve at inntil 10% av boenhetene eller tomtene skal kunne overtas av kommunen for å ivareta kommunens behov for boliger til spesielle grupper. (Fra tidligere)

Tillegg:

For tomtene gjelder at de skal være uten byggeklausul. Dersom kommunen ikke selv har behov for dem kan kommunen kreve at de annonseres for salg til selvbyggere.

Overtagelse skal skje til takst / markedspris.(Fra tidligere)

Dette er innarbeidet som standard forutsetning ifm inngåelse av utbyggingsavtaler for de private utbyggingsområdene.

Standard politikk ligger og til grunn ifm utvikling av egne kommunale områder

[Forslag til vedtak:](#)

[1. Byutviklingsstyret tar saken til orientering.](#)

Ragnar Evensen
Teknisk direktør

Harald Karlsen
Rådgiver

Trykte vedlegg: Ingen
Utrykte vedlegg: Ingen



Dato: 8.2.08
Saksnr.: 200710273-1
Arkivkode E: Q8
Saksbehandler: Øystein Holvik

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
13.03.2008

Trafikksikkerhetstiltak i Marviksveien - svar på oversendelsesforslag

Svar på oversendelsesforslag fra H vedtatt av byutviklingsstyret 30.8.07: "Byutviklingsstyret vil be administrasjonen snarest fremme en sak for byutviklingsstyret vedrørende oppfølging av trafikktiltak i Marviksveien som beskrevet i kommunedelsplan Lund."

Det er igangsatt en utredning av mulige tiltak i Marviksveien og konsekvenser av disse. Når denne utredningen foreligger vil det bli fremmet en slik sak, trolig i løpet av året.

Forslag til vedtak:

1. Teknisk direktørs innstilling tas til orientering.

Ragnar Evensen

Øystein Holvik

Ingen vedlegg



Dato: 26.02.2008
Saksnr.: 200803184-2
Arkivkode E: M70
Saksbehandler: Jan Røilid

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
13.03.2008

Plan for det brannforebyggende arbeidet i Kristiansand for 2008

Sammendrag:

Forskrift om brannforebyggende tiltak og tilsyn (Forebyggendeforskriften) § 5 – 2 sier at det hvert år skal utarbeides en plan over aktuelle brannverntiltak, herunder gjennomføring av tilsyn med særskilte brannobjekter og feiing og tilsyn med fyringsanlegg for etterfølgende år.

Overordnet målsetning for det brannforebyggende arbeidet:

Den overordnede målsetningen for det brannforebyggende arbeidet har de siste årene tatt utgangspunkt i Stortingsmelding nr. 42 (Stm. 42) om brann- og eksplosjonsvern hvor det var utarbeidet en klar nasjonal målsetning for årene 2001-2005. I påvente av ny Stm. videreføres de nasjonale målsetningene som fremkom av Stm. 42 som et av hovedgrunnlagene for vårt arbeid. Målsetningen lokalt for Kristiansand kommune er at tapte verdier pr. innbygger pga. brann ikke skal overstige 75 % av landsgjennomsnittet pr år.

1. Brannforebyggende avdeling:

Den nasjonale målsetningen er:

- Enkeltstående branner og eksplosjoner med mange omkomne, eller slike ulykker forbundet med transport av farlig gods, ikke skal forekomme.
- Det gjennomsnittlige antall omkomne ved brann i bygning skal reduseres betydelig i forhold til gjennomsnittet for perioden 1995 - 1999.
- Materielle tap ved branner, eksplosjoner og andre ulykker skal ikke øke utover gjennomsnittet for siste halvdel av 1990 - tallet.
- Branner med tap av uerstattelige nasjonale kulturverdier skal ikke forekomme.

Periodemål i forslag til handlingsprogram for Kristiansand er for 2008:

- Gjennomføre 100 % tilsyn i tråd med § 13 i Brann- og eksplosjonsvernloven og § 6 – 3 i forebyggendeforskriften.
- Gjennomføre informasjons-/motivasjonstiltak i tråd med §11 i Brann- og eksplosjonsvernloven og § 5 – 3 i forebyggendeforskriften.

- Utføre tilsyn og saksbehandling i henhold til Brann- og eksplosjonsvesenloven med tilhørende forskrifter på områdene brannfarlig- og eksplosiv vare.

Lokale tiltak:

- Gjennomføre uanmeldte befaringer ved aktuelle forsamlingssteder som restauranter, diskoteker mv, med hovedfokus på personsikkerheten i henhold til saksfremstillingen.
- Opprettholde kursaktiviteten på dagens nivå.
- Fortsette oppfølgingen/rådgiverfunksjonen i gruppen som jobber med brannsikringen av kommunens omsorgsboliger (initiert gjennom føringer fra sentrale myndigheter).
- Være delaktig i utarbeidelsen av en overordnet plan for brannsikring av Posebyen (initiert gjennom føringer fra sentrale myndigheter).

2. Feiervesenet:

Periodemål i forslag til handlingsplan for Kristiansand er for 2008:

Målsetningen for kommende år vil være å utføre årsdelen av en rullerende fireårsplan for feiing og tilsyn, samt etterkontroll av pipebranner og gjennomføring av motivasjons- og informasjonstiltak mht. fyring. Dette vil for 2008 sin del medføre at feiervesenet vil:

- Utføre ca. 1.000 målrettede pipefeiinger med bakgrunn i erfaringene av siste års feierunde. Tallet er noe usikkert pga. stadig ny boligutbygging.
- Gjennomføre tilsyn med ca. 8.700 fyringsanlegg for oppvarming av rom og bygninger og sjekke at de er intakt, fungerer som forutsatt og ikke forårsaker brann eller annen skade.
- Kontroll av ca. 150 fyringsanlegg etter pipebrann.
- Motivasjons- og informasjonstiltak om brannfaren ved fyring, om riktig fyring og om opptreden ved brann i fyringsanlegget. Dette skjer under utførelse av tilsyn og feiing, men også til det brannfaglige håndverksmiljø i byen.
- Opplæring av en nyansatt feier.
- Revurdering av arbeidsrutiner for å øke kapasiteten, bl.a. ved å anskaffe bil til hver feier.

Forslag til vedtak:

1. Byutviklingsstyret tar brannsjefens plan for brannvernarbeidet for 2008 til etterretning

Per Stølan
brannsjef

Bakgrunn for saken :

1. Brannforebyggende avdeling

Avdelingen har etablert full bemanning fra årsskiftet 2007/2008, bemanningssituasjonen er det beste grunnlaget for å kunne gjennomføre kommunens forpliktelser ihht brannvernlovgivningens bestemmelser. Vi har gjennom de siste 10 årene hatt en høy utskiftningsrate på det personellet som utgjør forebyggende avdeling. En av utfordringene som det skal jobbes med i 2008 er utfordringen i å kunne rekrutere og beholde medarbeidere over lengre tidsrom. Dette for å kunne tilby våre innbyggere mer stabilitet og høynet kvalitet i det brannforebyggende arbeidet.

- **Tilsyn**

Overordnet målsetning

Alle særskilte brannobjekter (432 pr 31.12.07) i Kristiansand kommune skal være oppgradert til et brannteknisk tilfredsstillende nivå, eller det skal foreligge planer med tidsangivelse for når det er tenkt oppgradert til et slikt nivå.

Dette skal sammen med gode organisatoriske planer gjøre de særskilte brannobjektene bedre rustet i forhold til at branner ikke skal oppstå, og til å begrense/takle eventuelle branner/branntilløp på en bedre måte.

Tilsyn sees på som et av de sterkeste virkemidlene i forhold til at det ikke skal oppstå enkeltbranner med mange omkomne (hotell- og sykehjemsbranner), og branner som medfører tap av viktige kulturverdier og store materielle verdier. Den lokale målsetningen for Kristiansand er at tapte verdier som følge av brann skal ligge under 75% av landsgjennomsnittet over en 5-års periode.

Hva gjør vi

Et av avdelingens hovedmål for år 2008 er å gjennomføre 100 % tilsyn i de særskilte brannobjektene i henhold til § 6 – 3 i Forebyggendeforskriften.

- **Informasjonstiltak**

Overordnet målsetning

Gjennomføre tiltak i henhold til § 5 - 3 i Forebyggendeforskriften, dvs. gjennomføre motivasjons- og informasjonstiltak om faren for, og ved brann, om forebyggende brannverntiltak og opptreden i tilfelle brann.

Det overordnede målet med informasjonstiltak er å treffe allmennheten generelt og utsatte grupper spesielt, slik at den enkelt innbygger bidrar til å holde brannrisikoen nede i sitt daglige virke. Dette er tiltak som rettes direkte mot den enkelte innbygger og mot grupper som jobber med personer med et omsorgsbehov. Dette sees på som et av de sterkeste virkemidlene i forhold til å redusere sannsynligheten for å omkomme i brann, samt å forebygge branner/branntilløp som medfører tap av personlige verdier (bolig, innbo m.v).

Hva gjør vi

Grupper det spesielt skal jobbes mot er barn og unge, media og grupper som har tilknytning til eldre hjemmeboende. Barn, unge og media er målgrupper som har store kontaktflater og som kan være med på å bringe det "forebyggende budskapet" videre til mange av kommunens innbyggere. Gruppen som jobber med eldre hjemmeboende samt andre med kontaktflate mot omsorgstrengende er viktige målgrupper.

- **Barnehager**

Kommunens barnehager har et tilbud om en omvisning og utdeling av diplomer på brannstasjonen. Dette tilbudet gis til barnehager som har gjennomgått

brannvernopplæringspakken som er utarbeidet av brannvernforeningen i samarbeid med DSB. Forventet antall barnehager som gjennomfører dette er ca 25 - 30.

- Undervisningsopplegg for 6. klasse
Vi kommer til å videreføre samarbeidet med Agder-energi som ble opprettet i 2007 også i inneværende år. Og gjennom dette tilby alle kommunens 6 – klasser et 2 timer undervisningsopplegg rettet mot farene som er forbundet til strøm/brann, forebygging og rett håndtering er hovedfokuset i dette undervisningsopplegget.
- Ulykkesforebyggende arbeid blant eldre/omsorgstrengende i kommunen.
Brannforebyggende avdeling viderefører tilbudet til Helse og sosialsektoren om gratis brannvernopplæring av hjemmetjenesten. Den enkelte enhetsleder kan avtale dette direkte med forebyggende avd.
- Opplæring av ansatte ved kommunens serviceleiligheter.
Vi har utviklet et opplegg basert på brannvernopplæring for ansatte ute ved kommunens serviceboliger med fast vaktordning. Dette er et enkelt opplegg som i stor grad går ut på å gjøre den enkelte ansatt kjent med hvilke sikkerhetstiltak som finnes i den enkelte servicebolig samt trygghet i forhold rett opptreden ved en eventuell situasjon i brannsammenheng.
- Brannverninformasjon til større grupper
Det er et økende antall grupperinger i Kristiansand sin befolkning som ytrer ønske om brannverninformasjon, ønskene varierer fra det generelle til det mer spesielle. Dette er en viktig kontakthet for oss for å nå ut med det brannforebyggende budskapet til den allmenne befolkningen. Borettslag, velforeninger, pensjonistforeninger, 4H, speidere, kvinneforeninger for å nevne noen vil bli prioritert høyt mhp å nå ut med brannforebyggende informasjon

Sentralt initierte aksjoner

Avdelingen jobber og med å følge opp de sentralt initierte aksjonene som brannvernuka og aksjon boligbrann.

- Brannvernuka følges opp lokalt med åpen brannstasjon hvor det tilrettelegges aktiviteter og informasjon på det brannforebyggende område. Erfaringsmessig er dette et opplegg hvor over 1000 mennesker er innom brannstasjonen. Det er i stor grad barnefamilier som besøker oss, og det brannforebyggende budskapet rettes derfor i stor grad mot denne målgruppen denne dagen. Sikkerhet og brannnøvelse i eget hjem er stikkordene. Alle avdelingene i brannvesenet er delaktige denne dagen, samtidig som vi drar med oss andre aktører som vi har sammenfallende interesser med, som EI-tilsynet, forsikringsselskap og sivilforsvaret.
- Aksjon boligbrann følges opp lokalt av både brannvesen og EI-tilsynet, dette er en aksjon hvor vi aktivt går ut til den enkelte byggeier og foretar en såkalt "sikkerhetssjekk" av boligen, samt gir gode råd om brannvern direkte til innbyggerne. Vi er og aktive i forhold til å treffe flere under en slik aksjon, og for aksjonen i 2008 vil vi fortsette med stand's i Sørlandssenteret, dette har vi høstet god erfaring med i de tre foregående år. Personell fra feiervesenet, beredskaps- og forebyggende avdeling deltar aktivt i dette arbeidet. Det er og en viktig målsetning å få med seg media som en del av dette arbeidet da budskapet egner seg for distribusjon gjennom media.

- **Kursvirksomhet**

Overordnet målsetning

Alle som gjennomfører kurser i regi av Kristiansand brannvesen skal få en økt forståelse for brannvern og være potensielle "forebyggere" ved å kunne bringe det forebyggende budskapet videre til arbeidsplassen, hjemmet, nærmiljøet mv.

Hva gjør vi

Forebyggende avdeling står for koordinering og administrasjon av de fleste eksterne kurs som gjennomføres i regi av KBV. Kursene som tilbys er under stadig utvikling i forhold til å kunne tilby kurser som treffer markedet ut fra etterspørsel og vår målsetning.

Aktuelle kurs:

- Brannvernlederkurs
Det tas sikte på å gjennomføre 2 slike kurs, erfaringsmessig dekker dette behovet i forhold til den naturlige utskiftningen som finner sted av nye brannvernledere, og den grunn-opplæringen disse har behov for.
- Brannvernkurs
Er allroundkurset som stort sett er bygget på en basis med brannteori og avsluttes med en praktisk øvelse, disse blir ofte spesialtilpasset etter ønskene/behovene til våre kunder. Vi prioriter først og frems institusjonene som finnes i kommunen, som sykehjemmene, sykehuset mv. Dette er vårt største kurstilbud, hva gjelder antall deltakere og inntekter.
- Varme arbeider
Er et kurs som er rettet mot byggebransjen og personer som bedriver varme arbeider i og rundt bygninger i forbindelse med ombygninger, rehabiliteringer og nybygging. Erfaringsmessig har denne gruppen vært årsak til mange branner/branntilløp opp gjennom tidene, opplæringstilbudet sees derfor på som et godt brannforebyggende tiltak.

- **Saksbehandling vedrørende Forskrift om brannfarlig vare og Forskrift om håndtering av eksplosjonsfarlig stoff.**

Overordnet målsetning

Gjennom saksbehandling og kontroll ha fokus på sikker oppbevaring av av brannfarlig vare og eksplosjonsfarlig stoff. Med sikker oppbevaring er det spesielt fokus på hvordan de farlige produktene blir beskyttet hvis det skulle oppstå brann i omgivelsene, samt muligheter for sikker håndtering.

Hva gjør vi

Foreta fortløpende saksbehandling/kontroller av innkomne saker/søknader i forhold gjeldende lovverk. Dette gjelder lagringstillatelser av gass og brannfarlig vare, samt lagringstillatelse /handelstillatelse for pyroteknisk/eksoplosiv vare.

- **Uanmeldte tilsyn ved aktuelle a3 - objekter**

Overordnet målsetning

Oppnå god forståelse i de aktuelle virksomhetene for viktigheten av en bevisst holdning til helse miljø og sikkerhet. Samt at virksomhetene i seg selv skal bli de fremste bærerne av et godt forebyggende arbeid med tanke på at det ikke skal oppstå uakseptabel personrisiko eller overhengende fare for brann i lokaler med mange personer tilstede.

Hva gjør vi

Gjennomføre minimum 2 tilsynsrunder med uanmeldte tilsyn ved aktuelle virksomhet. Der 20 - 25 virksomheter ansees som sentrale. Disse vil bli gjenstand for tilsyn til tider der man kan forvente at besøkstallet er stort. Når det utføres uanmeldte tilsyn ved a - objekter skal retningslinjene som er utarbeidet i forhold til umiddelbar bruks- og driftsnektelse være retningsgivende for hvilke momenter som vektlegges ved tilsynet.

- **Annet**

Brannsikring av kommunens omsorgsboliger

Arbeidet med brannsikring av kommunens omsorgsboliger er i godt gjenge. Det ble lagt opp til ferdigstillelse av dette prosjektet i 2008, men pga høykonjunktoren i byggebransjen har det vært nødvendig å forskyve tidsplanen noe. Det mest realistiske nå er en ferdigstillelse mot slutten av 2010. Brannvesenet sammen med byggeier ser det da som ønskelig å foreta en vurdering av behovet for et tilsvarende prosjekt rettet mot andre omsorgstrengene. Andre omsorgstrengende i denne sammenheng vil være "bokollektiver" relatert til psykiatri og rus, dette er bofellesskap med tilsvarende potensiale (flere omkomne ved brann) som for omsorgsboliger.

Brannsikring av Posebyen

Posebyprosjektet er godt i gjenge, og prosjektgruppa har fått utarbeidet en (overordnet) tilstandsrapport, samt registrert tilstanden i ett kvartal mer detaljert. Dette vil presenteres i en egen sak som kommer opp til politisk behandling i byutviklingsstyret og senere bystyret, dette skjer i løpet av første halvår 2008.

Kvalifikasjoner til forebyggende personell:

Avdelingen er fulltallig pr i dag. Men vi har tre nyansatte som ikke fullt ut er kvalifisert etter forskriftsbestemmelsene. Disse tre er oppmeldt på forebyggende kurs ved brannskolen for å erverve seg de formelle kvalifikasjonene som stilles til personell på brannforebyggende avdeling. Samtidig ser vi at det stadig skjer endringer innenfor vårt virkefelt, dette krever at vi har behov for oppdateringer innenfor våre respektive arbeidsområder. Denne opplæringen skjer fortløpende gjennom intern opplæring/dyktiggjøring, eksterne kurser, seminarer og ved å holde en god kontakt med andre innenfor det brannforebyggende miljøet.

2. Feiervesenet:

- **Ordinær drift - feiing og tilsyn**

- Gjennomføre feiing og tilsyn etter Forskrift om brannforebyggende tiltak og tilsyn.
- Feiing skal utføres etter behov dog minst en gang pr. 4. år. Etter vår erfaring og kunnskap om fyringsmønster og sotproduksjon i kommunen vil alle 25.000 pipene få tilbud om feiing med denne hyppighet, mens ca. 500 blir feid hvert år og ca 2000 hver 2. år. Mønsteret kan bli endret fortløpende dersom fyringsmønsteret endrer seg i perioden.

I tillegg utføres feiing etter tilkalling/behov.

- Tilsyn med byens 26.000 fyringsanlegg skjer hvert 4. år.
- Det vil bli utført kontroll av ca. 150 pipebranner.
- Servicebutikken har tilgang til våre registre slik at de elektronisk kan hentes ut evt. heftelser på eiendommene og gi melding til selger/kjøper ved omsetning av boliger.

- Informasjon gis til befolkningen mht. økonomisk og mest mulig forurensningsfri firing. Dette skjer i hovedsak samtidig med tilsyn, men vi gir også orienteringer til håndverkere i byens fagmiljøer.
- Delta i etatens spesielle informasjonsprogrammer om brannvern i den grad informasjonen skal ut til mange av byens boliger.

- **Ordinær drift- kvalifikasjoner**

- En fagarbeider vil etter 4 års intern opplæring og etter fullført utdanning ved Norges Brannskole gå opp til fagprøve i 2008.
- En lærling har gått opp til og bestått fagprøven i 2008.

18.02.08
EP/JR



Dato: 26.02.2008
Saksnr.: 200803184-1
Arkivkode E: M70
Saksbehandler: Jan Røilid

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
13.03.2008

Rapport for det brannforebyggende arbeidet i kristiansand for 2007

Sammendrag:

Forskrift om brannforebyggende tiltak og tilsyn § 5-2 sier at det skal utarbeides en rapport over hvilke tiltak herunder tilsyn med særskilte brannobjekter og feiing og tilsyn med fyringsanlegg som er gjennomført det foregående år. Denne rapporten er basert på Plan for det brannforebyggende arbeidet i Kristiansand for 2007.

1. Brannforebyggende avdeling:

Brannforebyggende avdeling hadde som periodemål for 2007 å gjennomføre 100 % tilsyn. Samt å videreføre etablerte aktiviteter som informasjonstiltak rettet mot allmennheten og spesielt utsatte grupper, kurs og opplæring, saksbehandling i henhold til brannvern-lovgivningen samt kveld/natt-tilsyn ved aktuelle forsamlingslokaler.

Brannforebyggende avdeling har gjennomført 79 % tilsyn i særskilte brannobjekter i samsvar med brannvernlovgivningen. Annet brannforebyggende arbeid fremkommer i bakgrunn for saken, og har vært i tråd med planen.

2. Feiervesenet:

Feirevesenet har iht. 4-årsplan varslet tilsyn på 1900 eiendommer og det er varslet feiing av 13.300 skorsteiner i løpet av år 2007. Feiingene var 10% over de oppsatte mål, mens tilsynsproduksjonen var 50% under målet pga. permisjoner og langtidssykdom. Dette etterslepet skal vi ta inn i 2008 og 2009

Forslag til vedtak:

1. Byutviklingsstyret tar rapporten om brannvernarbeidet som er gjennomført i år 2007 til etterretning.

Per Stølan
Brannsjef

Bakgrunn for saken :

1. Brannforebyggende avdeling

Bemanningssituasjonen:

Avdelingen har hatt en underbemanning gjennom hele 2007, dvs at vi har hatt 6 årsverk mot 8 som ligger til grunn i brannordningen. Bakgrunn for dette er inspill som har kommet ifm prosessen rundt prosjektet med et regionalt brannvesen. Inspillene har bestått i å skape trygghet for de som er ansatt i ledende stillinger i våre nabobrannvesen pr i dag, inn i et mulig regionalt brannvesen. Forholdet fikk vi en avklaring på tidlig høst 2007, og ansettelsesprosessen ble da igangsatt for å komplettere avdelingen på bemanningssiden. Dette resulterte i tre nyansatte med oppstart ved årsskiftet 2007/2008.

Brannsjefens vurdering for å gi aksept for en bevisst underbemanning var at dette ville være tidsbegrenset innenfor 2007, det ville skape ro rundt prosjektet vedrørende regionalt brannvesen. Samtidig ble det uttrykt vilje fra de ansatte ved avdelingen til å stå på gjennom året for å forhindre et stort tilbakeskritt i det brannforebyggende arbeidet.

• Tilsyn

Overordnet målsetning

Alle særskilte brannobjekter (432 pr 31.12.07) i Kristiansand kommune skal være oppgradert til et brannteknisk tilfredsstillende nivå, eller det skal foreligge handlingsplan med tidsangivelse for slik oppgradering.

Dette skal gjøre de særskilte brannobjektene bedre rustet i forhold til at branner ikke skal oppstå og til å begrense/takle eventuelle branner/branntilløp som oppstår.

Tilsyn sees på som et av de sterkeste virkemidlene i forhold til at det ikke skal oppstå enkeltbranner med mange omkomne (hotell- og sykehjemsbranner), og branner som medfører tap av viktige kulturverdier og store materielle verdier. Den lokale målsetningen for Kristiansand er at tapte verdier som følge av brann skal ligge under 75% av landsgjennomsnittet over en 5-års periode.

Hva gjorde vi i 2007

Det ble gjennomført 79 % tilsyn i særskilte brannobjekter registrert etter brann- og eksplosjonsvernlovens § 13, i henhold til de tilsynsintervaller forebyggendeforskriften angir. Det registreres gjennom våre tilsyn en jevn fremgang i det brannforebyggende arbeidet knyttet til de særskilte brannobjektene, og i dette ligger det at både byggeiere og brukere av byggene har fokus på og kunnskaper om dette arbeidet.

Det ble registrert 41 bygningsbranner i Kristiansand i 2007, dette føyer seg inn i trenden vi har sett gjennom de ti siste årene, hvor det har vært en halvering av antall bygningsbranner. Gjennomsnittet for femårsperioden 2003 – 2007 er 32,2 bygningsbranner/år mot 65,4 i femårsperioden 1993 – 1997.

• Informasjonstiltak

Overordnet målsetning

Gjennomføre tiltak i henhold til § 5 - 3 i Forebyggendeforskriften, dvs. gjennomføre motivasjons- og informasjonstiltak om faren for, og ved brann, om forebyggende brannverntiltak og opptreden i tilfelle brann.

Det overordnede målet med informasjonstiltak er å treffe allmennheten generelt og utsatte grupper spesielt, slik at hver enkelt innbygger bidrar til å holde brannrisikoen nede i sitt daglige virke. Dette er tiltak som rettes direkte mot den enkelte innbygger og mot grupper som jobber med personer med et omsorgsbehov. Dette sees på som et av de sterkeste virkemidlene i forhold til å redusere sannsynligheten for å omkomme som følge av brann, samt å unngå branner/branntilløp som medfører tap av personlige verdier (bolig, innbo m.v).

Hva gjorde vi i 2007

Det er gjennom hele hele 2007 blitt jobbet med informasjonstiltak rettet mot allmennheten, spesielle grupper og virksomheter. Gjennom de aktiviteter som er gjennomført i løpet av året har vi nådd ut med direkte brannverninformasjon i en eller annen form til ca 5000 av kommunens innbyggere. I tillegg har vi nådd langt flere gjennom oppslag i media. Vi vil på bakgrunn av dette si at avdelingens mål for dette arbeidet ble nådd.

- Barnehager
Det er ca 25 – 30 barnhager årlig som legger inn et besøk på brannstasjonen som en del av brannvernopplæringen i barnehagen. Antall barn som besøker oss gjennom dette opplegget ligger et sted mellom 600 - 700. Beredskapsavdelingen håndterer dette opplegget i sin helhet.
- Undervisningsopplegg for 6. klasse
For skoleåret 2007/08 har vi truffet 865 elever med vårt opplegg. Det ble i 2007 gjort noen endringer i forhold til tidligere år. Hovedendringen er at vi har inngått et samarbeid med Agder-energi mhp et felles undervisningsopplegg. I praksis vil det si at vi gjennomfører et to timers undervisningsopplegg hvor undervisningstiden fordeles likt mellom brannvesenet og Agder energi.
- Opplæring av ansatte ved kommunens serviceleiligheter.
Det er gjennomført brannvernopplæring for ansatte ved 4 bofellesskap og ca 60 ansatte har vært gjennom denne opplæringen i 2007.
- Brannverninformasjon til større grupper
Brannforebyggende avdeling har i 2007 gjennomført ca 35 oppdrag hvor generell brannverninformasjon står på "timeplanen", og gjennom dette nådd ut med direkte informasjon til ca 850 personer. Grupper som kan nevnes er borettslag, bymisjonens nattehjem, flykningeguiden, speidergrupper, pensjonistforeninger, vel foreninger m. fl.
- Brannvernuka, åpen brannstasjon
Det har blitt tradisjon å arrangere åpen brannstasjon som en del av brannvernuka. Dette ble fulgt opp i 2007 med aktiviteter for store og små. Det er hovedsakelig barnefamilier vi treffer gjennom vårt opplegg og hovedfokuset er lagt på brannsikkerheten i eget hjem, samt brannøvelser i hjemmet. Totalt antall besøkende var ca 1200. Samarbeidspartnere som deltok med egne stands denne dagen var Sivilforsvaret, EI-tilsynet, AMK og If-skadeforsikring.
- Aksjon boligbrann
Vi besøkte ca 200 boliger/familier med tilbud om en såkalt "sikkerhetssjekk" av boligen, i tillegg til dette hadde vi en stand på Sørlandssenteret hvor vi delte ut batterier til røykvarslere, brosjyrer, svarte på spørsmål og oppfordret den enkelte til å ta sin egen sikkerhetssjekk i hjemmet. Totalt traff vi ca 800 mennesker/familier gjennom disse tre dagene. Alle tre avdelingene i brannvesenet deltok aktivt i dette arbeidet, og i tillegg hadde vi et samarbeid med lokalt EI-tilsyn som gjennomførte tilsvarende sikkerhetssjekker.

- **Kursvirksomhet**

Overordnet målsetning

Alle som gjennomfører kurser i regi av Kristiansand brannvesen skal få en økt forståelse for brannvern og være potensielle "forebyggere" ved å kunne bringe det forebyggende budskapet videre til arbeidsplassen, hjemmet, nærmiljøet mv.

Hva gjorde vi i 2007

Under kursvirksomhet ligger betalte tjenester, og vi har gjennom vår kursvirksomhet i 2007 foretatt opplæring av ca 1100 personer. Dette fordeler seg på 21 kurs/øvelser. De største enkelthendelsene er:

- Øvelse ved Sørlandet Sykehus Kristiansand for ca 670 ansatte
- Kurs/Øvelse ved 4 av kommunens sykehjem med til sammen 205 deltagere, det kan nevnes at noen av enhetslederne tar med personell fra hjemmetjenesten på disse øvelsene.
- To brannvernlederkurs med til sammen 36 deltagere

- **Uanmeldte tilsyn ved aktuelle A-objekter**

Overordnet målsetning

Oppnå god forståelse i de aktuelle virksomhetene for viktigheten av en bevisst holdning til helse miljø og sikkerhet. Samt at virksomhetene i seg selv skal bli de fremste bærerne av et godt forebyggende arbeid med tanke på at det ikke skal oppstå uakseptabel personrisiko eller overhengende fare for brann i lokaler med mange personer tilstede.

Hva gjorde vi i 2007

Det ble gjennomført en runde med uanmeldte tilsyn rettet mot utelivsbransjen i 2007. Totalt ble 16 virksomheter gjort til gjenstand for tilsyn.

Under denne tilsynsaksjonen ble driften stoppet med umiddelbar virkning ved en virksomhet, dette var Six Pence Pub. Bakgrunnen for at driften ble stoppet der var grunnlagt i ikke tilfredsstillende forhold vedrørende brannalarmanlegg, ledesystem og rømningsveier. Virksomheten var stengt i overkant av en uke, og følges spesielt opp i 2008.

- **Saksbehandling vedrørende Forskrift om brannfarlig vare og Forskrift om håndtering av eksplosjonsfarlig stoff.**

Hva gjorde vi

Utenom den fortløpende saksbehandlingen ifm lagringstillatelser for brannfarlig og eksplosiv vare, samt handelstillatelser for fyrverkeri. Deltok vi i gruppen som så på tiltak for å redusere antall personskader relatert til bruk av pyroteknisk vare. Vi var og aktive med å få til en samordning på Agder mhp en begrensning i antall salgsdager for pyroteknisk vare.

- **Annet**

Brannsikring av kommunens omsorgsboliger

Arbeidet med brannsikring av kommunens omsorgsboliger går sin gang, men på bakgrunn av høykonjunktoren i byggebransjen har det blitt foretatt noen endringer i tidsperspektivet i denne planen. Planen hadde som utgangspunkt lagt opp til en ferdigstilling i løpet av 2008, slik det ser ut i dag vil vi først få en ferdigstilling i løpet av 2010.

Brannsikring av Posebyen

Prosjektgruppen som ble dannet høsten 2006, med deltagelse fra byantikvar, plan- og bygningsetaten, brannvesenet og områdets vel-forening har gjennom hele 2007 jobbet ut fra

et mandat som sier at det skal utarbeides en overordnet plan for brannsikring av Posebyen. Prosjektgruppas arbeid så langt kommer opp som en egen sak ila 2008.

2. Feiervesenet

Bemanning:

Varabrannsjefen leder feiervesenet, men den daglige driften ivaretas av feierinspektøren. Utover dette var feiervesenet bemannet med 8 feiere og en lærling.

Det ble ansatt en ny feier i 2007.

Feiing:

Av kommunens ca. 26.000 skorsteiner er det varslet feiing i 13.300 boliger. I henhold til 4 årsplanen var dette det året som man kun skulle feie ca. 50% av alle skorsteinene. Ca. 200 av besøkene er gjort på bakgrunn av henvendelse fra huseier, men vi har av kapasitetshensyn måttet prioritere strengt og prøver å løse flest mulig henvendelser med veiledning over telefon.

Ca. 60 pipebranner er registrert og kontrollert og det er gitt ca. 20 fyringsforbud i den anledning.

Tilsyn av fyringsanlegg:

Av kommunens 26000 avgiftsbetalende eiendommer er kun ca. 2000 besøkt for tilsyn. Dette skyldes at vi dette året etter planen forkuserte på feiing.

Kompetanse:

En av feierne holdt på med fagbrev som § 20- kandidat, dvs. han har vært lenge i faget og trenger stort sett bare å tilegne seg den teoretiske kompetansen. Dette gjøres over to ganger fire uker på brannskolen. Vedkommende gjennomførte andre del av dette i 2005 og er klar for fagprøven.

En lærling går opp til prøven tidlig i 2008 og slutførte brannskolen i 2007.

De øvrige feierne får etterutdanning gjennom Feiermesternes landsforenings lokale arrangementer hvor det har vært to dagskurs i 2007. Et tema som er blitt mer aktuelt den siste tiden er gassinstallasjoner til oppvarming.

Feierinspektøren gir gjennom lokale organisasjoner (murmestere, byggevareforhandlere) opplæring om skorsteiner og ildsteder. Dette anses som en viktig del av vår informasjonsplikt.

Oppsummering:

Avdelingen jobber etter en hovedplan som går over 4 år, fra 1.8.06 til 1.8.10. ved inngangen til 2008 lå vi pga permisjoner noe etter denne planen, men dette blir tatt inn i løpet av 2008 og 2009.

Stadig flere eiendommer (ca. 350 nye pr. år.) gjør at vi kontinuerlig må ha fokus på, og være innstillet på å øke kapasiteten,.

18. februar 2008
EP/JR



Dato: 13022008
Saksnr.: 200705169-31
Arkivkode E: S3
Saksbehandler: Anne Kristin Peersen

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
13.03.2008

Svar på oversendelses forslag fra H vedtatt 17.01.08 vedrørende tilskuddsmuligheter og stimuleringstiltak for tilknytting av fjernvarme i eksisterende og ny bebyggelse

I følge plan og bygningsloven §66 a Fjernvarmeanlegg, innebærer tilknytningsplikt at alle nye bygg og virksomheter samt rehabilitering eksisterende bygg, innenfor konsesjonsområde kan pålegges å knytte seg til anlegget. Ifølge energiloven skal tilknytningsavgift og årlig grunnavgift betales selv om fjernvarme ikke benyttes; det er ikke bruksplikt eller plikt til å kjøpe energi fra fjernvarme anlegget, men det vil i praksis nok alltid skje.

ENOVA har følgende tilskuddsprogrammer når det gjelder fjernvarme:
Fjernvarme infrastruktur. Dette programmet gir støtte til aktører som vil bygge ut infrastruktur for fjernvarme. I Kristiansand er dette Agder Energi varme. Agder Energi varme tar så kostnadene helt frem til det byggets varmesentral og tar også kostnadene for varmeveksler som trengs for å tilknyttes fjernvarmenettet. De eneste kostnadene som byggeier står ovenfor er tilknytningsavgift og årlig grunnavgift.

Det fins ingen tilskuddsmuligheter for byggeier utover dette i forbindelse med tilknytting til fjernvarmeanlegg. Men byggeier kan søke om støtte til ENOVA på programmet Bygg Bolig og Anlegg. Men dette går på energieffektiviseringstiltak og bruk av fornybar energi i eksisterende og ny bygningsmasse. Prosjekter som prioriteres er :

- Prosjekt med dokumentasjon som viser muligheter for indirekte energieresultater.
- Stor prosjektavtale som omfatter et betydelig antall byggeprosjekt og en rekke tiltaksområder med ca 5 års varighet.
- Prosjekt som omfatter store bygningsareal knyttet til en prosjekteier.
- Prosjekt som har en plan for gjennomføring av konkrete tiltak for å redusere behovet til elektrisk oppvarming og/eller overgang til fornybare energikilder.
- Prosjekt med ledelsesforankring i prosjektaktivitetene. Søker kan ikke være en privatperson som bygger for seg selv.

Forslag til vedtak:

1. Miljøvernsejens innstilling av 13.02.08 tas til orientering.



Dato: 18.02.2008
Saksnr.: 200710070-18
Arkivkode E: Q81
Saksbehandler: Per Kjelsaas

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
13.03.2008

Forkjørsregulering av kommunale buss- og samleveier

Sammendrag:

I kommunens handlingsprogram for 2007-2010 omfatter et av periodemålene:

Framkomlighet for busstrafikk prioriteres på det kommunale samleveinettet. Antall km forkjørsvei utvides fra 13 til 27 km i løpet av 2007.

Vi har hatt en diskusjon om forkjørsregulering med vegvesenet og politiet og konkludert med at foreslår forkjørsregulering av 14 veistreknings på Gimlekollen, Slettheia, Tinnheia, Søm og Hånes. Forslagene ble sendt ut på høring til 38 skoler og velforeninger i oktober 2007.

Forslag til vedtak:

1. Byutviklingsstyret går inn for at forkjørsregulering innføres Tretjønneveien, Gimlekollen, Slettheiveien, Vardåsveien, Torsvikkleiva, Metallveien, Messingveien, Nikkelveien, Eige vannsveien, Gislemyrveien, Fruktheien og Jordbærveien som vist på kart datert 22.02.2008.
2. I forbindelse med forkjørsreguleringen anlegges fartsdempere i Tretjønneveien, Slettheiveien og sikt utbedres i Vardåsveien ved stikkvei til nr. 54-74c som angitt i saksframstillingen.

Terje Lilletvedt
byingeniør

Per Kjelsaas

Trykte vedlegg: kartvedlegg datert 22.02.2008
Utrykte vedlegg: ingen

Bakgrunn for saken :

Etter anbefalinger fra formannskapet og byutviklingsstyret er det tidligere innført forkjørsregulering i Marviksveien/Østre ringvei (1995), Tinnheiveien/Gml. Flekkerøyvei/Mølle vannsveien (2000) og Voie ringve/Steindalen/Skonnertveien/Vågsbygd ringvei/Øvre ringvei/Kirsten Flagstads vei/Hellemyrbakken/Breimyrveien i 2005, totalt 13 km.

Vi har foretatt en enkel ulykkesgjennomgang på de veiene som ble forkjørsregulert i 2000 og sammenlignet dette med ulykkene i andre kommunale buss- og samleveier. Dette viser at de forkjørsregulerte veiene hadde en ulykkesreduksjon på 60% i perioden 2001-03 sammenlignet med perioden 1996-98, mens tilsvarende ulykkesreduksjonen for de andre veiene var 40%.

De veiene som ble forkjørsregulert i oktober 2005 hadde gjennomsnittlig 4 ulykke/år i perioden 2000 – 2004, 1 ulykke/år etter forkjørsregulering. Selv om tallmaterialet er lite, mener vi dette tilsier at forkjørsregulering bør benyttes i flere kommunale veier.

Statens vegvesen er vedtaksmyndighet for forkjørsregulering på kommunale veier. Vi har hatt en diskusjon om forkjørsregulering med politiet og statens vegvesen og konkluderer med at forkjørsregulering bør innføres i følgende veier:

Veinavn	Strekning	Lengde	ÅDT	Ant. fartsdempere	Antall sidev.	Ulykker 2000-2006	Fartsg.
Tretjønnvn.	Prestheittunnelen – Ålefjærvn.	3500	1-4000	3	27	1s-l	40
Gimlekollen	Tretjønnveien – Ålefjærveien	650	1500	3	4	1s-a	40
Slettheievn.	Vågsbygd ringvei - Rugdevn.	3700	1-6000	2	28	1f-l, 1s-l, 6b-l, 2mc-l	40-50
Gislemyrvn.	Slettheievn. – Vågsbygd ringv.	1350	1300	1	8	2s-l	50
Metallveien	Tinnheiveien – Messingveien	400	500	0	3	0	50
Messingvn.	Metallveien – Tinnheiveien	800	1200	2	8	0	50
Nikkelveien	Messingveien – Eigevannsvn.	500	5000	2	3	1b-l	40
Eigevannsvn.	Nikkelveien – Hellemyrbakken	500	5000	2	5	1b-l	40
Vardåsveien	Hele	4000	2500	6	33	1s-l, 1b-l, 1b-a	40-50
Torsvikkleiva	Sømsveien – Vardåsveien	450	4500	0	3	0	40
Lianveien	Vardåsveien – Dvergsnesvn.	660	3300	0	3	0	60
Salbustadvn.	Vardåsveien – Sømsveien	680	1500	0	3	1s-l	50
Jordbærvn.	Fruktveien – Hånesveien	350	1000	1	2	0	50
Fruktveien	Jordbæveien – Hånesveien	900	2000	1	4	1f-a, 1b-l	50

f=fotgjengerulykke, s=sykelulykke, b=bilulykke, l=lett ulykke, a=alvorlig ulykke

Innkomne merknader

Velforeningen Vardåsveien 54-74c, brev av 31.10.07

De ønsker at følgende tiltak gjennomføres før forkjørsregulering innføres: skilting av uoversiktlig fellesutkjørsel ved Vardåsveien 54, ny fartsdemper i hele veibredden (ikke busstopper som i dag) og fortau fra utkjørsel til bussholdeplass.

Vår kommentar: busstopper foreslås opprettholdt, da det ikke er aktuelt å anlegge gangfelt på stedet, se forøvrig forslag om tiltak nedenfor.

Gamle Søm vel, e-post datert 16.10.07

De ønsker fartsdemper i krysset Vardåsveien - Nordlia samtidig med forkjørsvei og viser til at trafikken allerede har høy hastighet og at det er farlig for kryssende fotgjengere.

Vår kommentar: Antall kryssende fotgjengere og syklister er lavt (2 syklister registrert mellom kl. 07.30 og 09.00 i 23.03.2007). Fartsnivået er moderat (85% ligger under 48 km/t og gjennomsnittshastigheten er 42 km/t), og vi mener det ikke er behov for fartsdempere på stedet.

Presteheia skole, e-post datert 15.10.07

De slutter seg til forkjørsregulering av hele Tretjønneveien supplert med fartsdempende tiltak.

Vår kommentar: se forslag om nye fartsdempende tiltak nedenfor

Presteheia vel, e-post datert 17.10.07

De støtter forslaget om forkjørsregulering.

Slettheia skole, brev av 30.10.07

Styret i Slettheia skole ønsker ikke at Slettheiveien blir forkjørsvei. Styret ønsker flere fartsdumper i Slettheiveien og trafikklys ved gangfeltet ved Slettheia skole.

Vår kommentar: gangfeltet ved Slettheia skole er opphevet og fungerer etter vår vurdering bra. Trafikklys er ikke et egnet tiltak, bl.a. pga sannsynlighet for at mange vil krysse på rødt lys med tilhørende påkjørsfare. Den nedre delen av Slettheiveien benyttes i en viss grad som snarvei for biltrafikk mellom Vågsbydveien og E39 og den har hatt stor trafikkøkning de siste årene. For å gjøre veien mindre attraktiv som gjennomfartsvei, foreslås en fartsputer ved Svaleveien.

Supplerende tiltak

I forbindelse med innføring av forkjørsregulering, vil vi foreslå nedenstående tiltak på veier der fartsnivået er høyt i forhold til geometrisk og sikkerhetsmessig standard:

Tretjønneveien: fartsdempere (bussputer) ved Borghilds vei, Astrids vei og Margretes vei

Det er forholdsvis høyt fartsnivå i Tretjønneveien og flere uoversiktlige kryss og fotgjengerkryssinger. Strekningen er lang og har i dag 3 fartsdempere. Vi foreslår at det legges nye fartsputer ved Borghilds vei, Astrids vei og Margrethes vei.

Vardåsveien: friskt ved stikkvei til nr. 54-74c

Vi har hatt befaring med velforeningen og har foreslått at sikten utbedres og at det legges et fortau til holdeplassen. Vi er i god dialog med berørt grunneier om dette. Kostnader til sikt og fortau anslås til kr. 0,8 mill. kr.

Slettheiveien: fartsdempere ved Svaleveien og Løvsangerveien

Det er forholdsvis høyt fartsnivå i øvre del av Slettheiveien og ingen fartsdempere. Størstedelen av bebyggelsen ligger på den ene siden av veien og det er forholdsvis få punkter med fotgjengerkryssinger. Vi foreslår at det legges fartsputer ved Løvsangerveien aht blokkbebyggelsen på nordsiden av veien og bussholdeplassen, i tillegg til fartsputer ved Svaleveien.

Finansiering/framdrift

Forkjørsreguleringen medfører oppsetting av 210 nye skilt til en kostnad på ca. 0,7 mill. kr. Det søkt ATP-prosjektet om tilskudd til gjennomføringen. Skiltingen vil påbegynnes i 2008 for disponible midler fra ingeniørvesensets arbeidsplan og ATP. Kostnadene til 5 fartsdempere anslås til 50.000 kr. og forutsettes etablert samtidig med forkjørsreguleringen. Friskt og fortau ved Vardåsveien 54-74c forutsettes innarbeidet i arbeidsplanen og ATP for 2009.



Dato: 27.02.2008
Saksnr.: 200803248-1
Arkivkode E: 033 Q10
Saksbehandler: Per Kjelsaas

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
13.03.2008

Trerydding og sikt langs offentlige veier, oversendelsesforslag i Byutviklingsstyret 11.10.07

På møtet i byutviklingsstyret 11.10. 07 følgende oversendelsesforslag vedtatt (fremmet av repr. Ole Frithjof Godtfredsen, KrF):

Det er stor gjengroing langs de kommunale, fylkeskommunale og statlige veier samt i eldre boligområder. Byutviklingsstyret ber administrasjonen vurdere å ta initiativ til trerydding med formål å bedre trafiksikkerhet og å åpne opp for bedre utsikt. (Enst)

I forbindelse med bygging av gang-/sykkelvei langs Egsveien senhøsten 2007 foretok vi i samråd med parkvesenet en omfattende trerydding slik at vi fikk åpnet utsikten mot Otra over en lengre strekning. For noen år siden foretok vi en trerydding langs gang-/sykkelveien langs Torridalsveien mellom Påskebjerg og kalkovnen på Sødal for å åpne for utsikt mot Otra. Det gror imidlertid meget raskt i vår landsdel og nye trær/skudd er i ferd med å hindre utsikten på nytt.

Drifts- og vedlikeholdsoppgavene på kommunens veinett er mange og disponible midler er begrensede. Vi foretar kontinuerlig fjerning av trær og vegetasjon som hindrer sikt, reduserer framkomlighet på gang-/sykkelveier og fortau og kommer i konflikt med veilys. Det er forholdsvis ressurskrevende å foreta manuell trefelling og rydding langs offentlige veier. Vi må bl.a. ta hensyn til trafiksikkerhet, trafikkavvikling, stolper og luftstrekk.

Vi tar sikte på å gjennomgå veinettet sammen med parkvesenet i løpet av året og merke ut strekninger som bør ryddes av hensyn til utsikt f.eks. mot byfjorden og elvene. Dette vil deretter bli lagt inn i våre driftsplaner og bli gjennomført så langt vi kan avse midler til dette. Vi vil ta initiativ overfor Statens vegvesen om tilsvarende rydding langs riks- og fylkesveier.

[Forslag til vedtak:](#)

1. Byutviklingsstyret tar ovennevnte redegjørelse til orientering.

Terje Lilletvedt
byingeniør

Per Kjelsaas

Trykte vedlegg: ingen

Utrykte vedlegg: ingen



Dato: 20.02.2008
Saksnr.: 200801855-2
Arkivkode E: 033
Saksbehandler: Per Kjelsaas

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
13.03.2008

Vurdering av ulike muligheter for ikke-kommersiell markedsføring av kulturaktiviteter. Oversendelsesforslag fremsatt i Byutviklingsstyret 24.05.07

På møtet 24.05.07 vedtok byutviklingsstyret følgende oversendelsesforslag:

Byutviklingsstyret ber administrasjonen vurdere ulike muligheter for ikke-kommersiell markedsføring av kulturaktiviteter.(Enst)

Saken ble oversendt kultursektoren til behandling og senere returnert til teknisk sektor for besvarelse.

Det er i dag gode muligheter for gratis markedsføring av kulturaktiviteter i Kristiansand, først og fremst via de elektroniske informasjonssøylene som det står to stykker av i Markens og to på UiA. Kulturaktører tilbys fri distribusjon av digitale plakater på store skjermer. Disse skjermene brukes eksklusivt av kulturaktører; finkulturelt og urbankulturelt. De digitale plakatene roterer på skjermene til alle døgnets tider og informerer publikum om hva som skjer i byen.

Kulturaktører kan gå inn på www.ichannel.no og få tilsendt brukernavn og passord gjennom å fylle ut brukersøknaden. I tillegg får kulturbrukere en egen lagringskonto for plakater. Plakater kan byttes om og når man ønsker. All distribusjon skjer automatisk og plakatene lastes opp fra brukernes egen datamaskin. Før utleggelse sendes plakatene til Inspirasjon Sørlandet for å sjekke at innholdet er i tråd med intensjonene for ordningen.

Forøvrig står det 3 søyler beregnet for oppklstring av plakater på følgende steder i Kvadraturen: Tordenskiolds gate ved Slottet, Nedre torv ved +Bank og gjestehavna. Disse søylene vedlikeholdes av ingeniørvesenet.

Forslag til vedtak:

1. Byutviklingsstyret tar ovenstående redegjørelse til orientering.

Terje Lilletvedt
byingeniør

Per Kjelsaas

Trykte vedlegg: fotos av elektronisk infosøyle og søyle for klistreplakater

Utrykte vedlegg: ingen



Dato: 25.02.2008
Saksnr.: 200712541-5
Arkivkode E: 033
Saksbehandler: Per Kjelsaas

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
13.03.2008

Etablering av gågate i Kirkegata mellom Tollbodgt. og Gyldenløvesgt.

På møte i byutviklingsstyret 31. januar 2008, sak 25/08, ble følgende vedtak fattet:

1. Byutviklingsstyret går inn for en prøveordning med oppstart 1. april 2008 med gågate i Kirkegata mellom Tollbodgata og Gyldenløves gate som vist på skiltplan datert 12.12.2007.
2. Velforeninger i Kvadraturen, næringsforeninger, huseierforeningen og gårdeiere i Kirkegata mellom Dronningens gate og Skippergata tilskrives. Eventuelle merknader fremmes for byutviklingsstyret.
3. Dersom det blir uheldige trafikale konsekvenser av ordningen, forutsettes at politiet som vedtaksmyndighet opphever skiltingen.
4. Prøveordning evalueres med hensyn på de trafikale forhold innen 31.12.08.
5. Byutviklingsstyret ber administrasjonen vurdere å åpne Kirkegt. for toveis trafikk i forbindelse med stenging av torvet.

Forslag om etablering av gågate i Kirkegata har blitt sendt ut til Syd-Kvadraturen vel, Kvadraturen as, næringsforeningen, huseierforeningen og berørte gårdeiere. Vi har ikke mottatt merknader til forslaget.

Pkt. 5 i byutviklingsstyrets vedtak anbefales ikke. Gyldenløves gate er i dag enveisregulert fra Festningsgata til Kirkegata. Dersom det tillates trafikk i Kirkegata fra Skippergata til Gyldenløves gate, vil bilister møte Kirkegata stengt pga gågate og Gyldenløves gate stengt mot Festningsgata og ved biblioteket. Det vil bli vanskelige og kaotiske forhold pga alle som må snu og kjøre tilbake.

Forslag til vedtak:

1. Byutviklingsstyret går inn for en prøveordning med oppstart 1. april 2008 med gågate i Kirkegata mellom Tollbodgata og Gyldenløves gate som vist på skiltplan datert 12.12.2007.

2. Dersom det blir uheldige trafikale konsekvenser av ordningen, forutsettes at politiet som vedtaksmyndighet opphever skiltingen.
3. Prøveordning evalueres med hensyn på de trafikale forhold innen 31.12.08.
4. Byutviklingsstyret går inn for at Kirkegt. ikke åpnes for toveis trafikk i forbindelse med stenging ved torvet.

Terje Lilletvedt
byingeniør

Per Kjelsaas

Trykte vedlegg: skiltplan for etablering av gågate i Kirkegata mellom Tollbodgt. og Gyldenløvesgt. datert 12.12.2007.

Utrykte vedlegg: ingen



Dato: 13.02.2008
Saksnr.: 200712792-1
Arkivkode E: 033 Q80
Saksbehandler: Per Kjelsaas

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
13.03.2008

Trafikksikkerhetsplan for Dvergsnes skole - oversendelsesforslag frem-satt i byutviklingsstyret 06.12.07

Sammendrag:

Byutviklingsstyret vedtok på møte 06.12.07, sak 390/07 følgende oversendelsesforslag:

Byutviklingsstyret ber administrasjonen vurdere å fremlegge en egen trafikksikkerhetsplan for nærområdet til Dvergsnes skole og ny skoleavdeling inklusive krysningspunkt ved Korsvik Trelast/Monter Randesund. (Enst)

Vi har hatt en befaring med rektor og inspektør på skolen og sett på de viktigste problem-punktene og foreslått tiltak for å bedre forholdene for skolebarn. Forslagene er vist på vedlagte kart datert 06.02.2008.

[Forslag til vedtak:](#)

- [1. Byutviklingsstyret tar ovennevnte redegjørelse til orientering.](#)

Terje Lilletvedt
byingeniør

Per Kjelsaas

Trykte vedlegg: kart datert 06.02.2008

Utrykte vedlegg: ingen

Bakgrunn for saken :

Dvergsnes skole ligger inntil Odderhei og Dvergsnesveien som har en trafikkbelastning på henholdsvis ca. 1.700 og 2.800 kjøretøyer/døgn. Pågående og planlagt utbygging vil medføre at trafikkmengdene vil øke betydelig på Dvergsnesveien i årene som kommer. Skole har i dag ca. 430 elever. Dette vil øke til ca. 550 når nytt skolebygg ved Valsvigveien står ferdig i 2008. Skolekretsen strekker seg i dag fra Sømsveien til Fidjekilen.

Vi har nylig foretatt trafikkteellinger i området. Trafikktall, politirapporterte ulykker i perioden 2000-2006 og foreslåtte tiltak er vist på vedlagte kart. Området er under utbygging, og trafikken vil øke betydelig i flere av veiene i årene som kommer.

Vi har hatt en befarings med rektor og inspektør på skolen og sett på de viktigste problemene. Skolen opplever at de største problemene er knyttet til følgende steder:

Veinavn	Sted	ÅDT	Forslag til tiltak	Ansvar
Vei til renseanlegg	Dvergsnesvn.	1.430	Opphøyd gangfelt, ekstra lys	Utbygger
Ny Dvergsnesv.	Valsvigveien	1.260	Opphøyd gangfelt, ekstra lys	Utbygger
Ny Dvergsnesvei	Rimi-Valsvign.	1.260	Gang-/sykkelvei	Utbygger
Dvergsnesveien	Korsvik trelast	5.800	Opphøyd gangfelt	Vegvesenet

Kryssing av vei til Korsvik renseanlegg

Kryssingen oppfattes som vanskelig pga at gang-/sykkelveien ligger i en slak bakke slik at syklistene får stor fart, belysningen er dårlig, avgrensingen mot Rimibutikken er uklar og trafikken vil øke pga planlagt utbygging. Skolen ønsker primært en fotgjengerundergang og mener at dette vil være den optimale løsningen, men stigningsforhold på gang-/sykkelveien og forholdene forøvrig gjør det vanskelig å få plassert en undergang på stedet. På befaringen var det enighet om at krysset må strammes opp og avgrenses mot Rimi (dette ligger inne i forslag til reguleringsplan), det må anlegges et opphøyd gangfelt og belysningen må utbedres. Tiltakene forutsettes utført i forbindelse med omlegging av krysset.

Kryssing av ny Dvergsnesvei ved Valsvigveien

Ved bygging av skolesatelitt for de minste elevene på 1.-3.trinn og med skolefritidsordning i Valsvigveien, vil det bli behov for sikring av kryssingspunktet over ny Dvergsnesvei. Skolen ønsker også her en fotgjengerundergang. På befaringen var det enighet om at kryssingspunktet må sikres med et opphøyd gangfelt i ny Dvergsnesvei og forsterket belysning dersom undergang ikke er mulig. Dette stedet er lite egnet for fotgjengerundergang bl.a. pga stigningsforhold på Valsvigveien. En gangbru vil bli en dominerende konstruksjon og det er stor fare for at mange vil velge å krysse i plan. Opphøyd gangfelt og forsterket belysning forutsettes utført i forbindelse med ferdigstillingen av Valsvigveien og ny skole.

Gang-/sykkelvei langs ny Dvergsnesvei fra Rimi til Valsvigveien

Det går i dag gang-/sykkelvei inn ny Dvergsnesvei ved Rimibutikken, men denne stopper ved innkjøringen til p-plassen til butikken. Gang-/sykkelveien må forlenges fra til Valsvigveien slik det er vist i reguleringsplanen. Dette forutsettes finansiert i forbindelse med utbygging i området.

Kryssing av Dvergsnesveien ved Korsvik trelast

Kryssingspunktet berører ikke skolebartrafikk til Dvergsnes skole, men det er et vanskelig punkt for gående og syklende fra Odderhei. Trafikkmengdene er store og økende, og kryssingspunktet ligger i/ved en forholdsvis kratt kurve. I hovedplan for gang-/sykkelveinettet er det foreslått bygget en gangbru på stedet i slutten av perioden 2013-2022. Vi har laget et skisseforslag for plassering av gangbru. Den vil bli lang og kreve terrenginngrep, grunnverv og omlegging av private avkjørsler. Inntil en gangbru er etablert, vil vi foreslå at kryssingspunktet sikres med opphøyd gangfelt. Dette må tas opp med Statens vegvesen.



Dato: 15.02.2008
Saksnr.: 200801866-1
Arkivkode E: D37
Saksbehandler: Trond Johanson

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
13.03.2008

Oppstart av arbeid med forvaltningsplan for Østre Randøy

Østre Randøy er en av flere forsvarseiendommer i Kristiansand hvor forsvarsvirksomheten er nedlagt. Kristiansand kommune kjøpte eiendommen i 2003. Det ble gitt tilskudd fra Direktoratet for Naturforvaltning til kjøpet, og eiendommen ble klausulert til friluftsmål.

Øya er innlemmet i skjærgårdsparken og underlagt drift og forvaltning av parkvesenet.

Forsvarets bruk og forvaltning av øya har resultert i at det er utviklet en god infrastruktur og at området er rik på biologisk mangfold. Ved overtakelsen utarbeidet parkvesenet en tilretteleggingsplan slik at øya på en god måte kunne ta imot byens befolkning og turister. Tilretteleggingsplanen skulle ivareta ulike friluftsimteresser samtidig som viktige vegetasjonstyper og biologisk mangfold skulle bli opprettholdt.

Universell tilgjengelighet var et viktig prinsipp i tilretteleggingen. De gamle forsvarsveiene ble gruset opp slik at de er tilgjengelig for alle. I tilknytning til en av bygningene hvor Midt-Agder Friluftsråd har etablert sommerkafe er det planert et jorde for opphold og aktivitet. Det ble bygget en ilandstigningsbrygge og satt ut fortøyningsbolter. I tillegg ble det bygd to toaletter. Samtidig med planen for tilrettelegging ble det i samarbeid med Agder Naturmuseum foretatt enkel naturfaglig kartlegging på sentrale deler av øya.

De gamle forsvarsbygningene ble ansett å være en del av øyas identitet og ble i all hovedsak beholdt. Kun et par bygninger av dårlig kvalitet ble fjernet. Bygningene ble, utfra visse kriterier og etter utlysning i Fedrelandsvennen, fordelt mellom diverse lag og foreninger som kommunen mente kunne bidra til å utvikle øya til et attraktivt friluftsområde ytterst i havgapet.

Østre Randøy er nå i aktiv bruk, men for at arealene også i fremtiden skal fremstå som attraktive for bruk, samtidig som de unike naturforholdene blir ivaratatt, vil det være hensiktsmessig å utarbeide en forvaltningsplan som ivaretar flere brukergrupper og interesser.

Parkvesenet anbefaler at det nedsettes en referansegruppe bestående av øyas leietakere, (jfr. kartvedlegg), repr. fra velforeningen på øya, Randesund historielag, rådet for funksjonshemmede, Midt Agder friluftsråd, parkvesenet, byantikvaren og plan- og

bygningsetaten. Forvaltningsplanen utarbeides av parkvesenet i samarbeid med referansegruppen.

Sentrale elementer i planen vil være;

- Tilrettelegging for friluftsliv.
- Sikre prioriterte områder som er viktige for biologisk mangfold.
- Jaktutøvelse (rådyr, sjøfugl og småvilt) og lakseretter (garnfiske etter laks og sjørørret)
- Kartlegge og synliggjøre kulturminner og fornminner i området
- Drift av området i samarbeid med brukerne.

Temaene nedfelles i forvaltningsplanen og blir styrende for fremtidig forvaltning og drift av øya.

Forslag til vedtak:

1. Byutviklingstyret anbefaler at det utarbeides forvaltningsplan for Østre Randøy som legger føringer for forvaltning og drift av øya.
2. Forvaltningsplanen legger frem for godkjenning i byutviklingstyre.

Svein Ole Breland
Parksjef

Trond Johanson
Naturforvalter

Trykte vedlegg:
Kart som viser eiendommen og fordeling av bygg



Dato: 22.02.08
Saksnr.: 200601904-21
Arkivkode O: PLAN: 880
Saksbehandler: Heidi Johannessen

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
13.03.2008

FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN FOR TOBIENBORG. PLAN NR 880. - OFFENTLIG ETTERSYN

Sammendrag

Planområdet ligger på Oddemarka i bydelen Lund. I gjeldende kommunedelplan for Lund er planområdet avsatt til senterområde Oddemarka – S2, og boligområde. Det er også markert et område med spesielle vernehensyn rundt Tobienborg gård, og avveining mellom vern og senterutbygging har vært et sentralt tema i planarbeidet.

Formålet med reguleringen er å legge til rette for utbygging av en del av eiendommen Tobienborg Gård, og legge føringer for utbygging av Tobienborg Plantemarked AS. Gården eies av Johan Otto Weisser og Marianne Lund, og plantemarkedet eies av Johan Carsten Weisser. Driften av plantemarkedet skal fortsette i uoverskuelig fremtid, og det er derfor satt krav om egen bebyggelsesplan for denne delen av planområdet, slik at fordeling av byggeformål m.m. kan avklares nærmere når utbygging blir aktuelt. Utbyggingsplanene for gården består i hovedsak av to nybygg med til sammen 25 boenheter, og tilrettelegging for kombinert formål bolig/kontor der låven står i dag.

Arkeologiske registreringer:

Johan Carsten Weisser ønsker som sagt å fortsette driften av plantemarkedet i uoverskuelig fremtid, og arkeologiske registreringer vil føre til uheldige konsekvenser for driften. Fylkeskommunen ved arkeolog Snorre Haukalid skriver i brev til Riksantikvaren, datert 04.07.07, at "... *det finnes åpenbare praktiske fordeler med å utsette den arkeologiske registreringen til oppstart av bebyggelsesplan, da plantesenteret på det tidspunktet uansett må stenge.*"

Riksantikvaren mener at de praktiske og økonomiske ulempene for eieren av hagesenteret ikke er så betydlige at de kan sies å utgjøre en tvangssituasjon som tilsier utsettelse av registreringen, (jfr Kulturminnelovens § 9). Plan-og bygningsetaten vurderer at hensynet til kulturminnevernloven blir tilstrekkelig ivarettatt om de arkeologiske registreringene foretas i forbindelse med bebyggelsesplanarbeidet, og ønsker at reguleringsplanen legges ut til offentlig ettersyn slik forslaget foreligger i dag.

Konflikt med hensyn til naboer:

Beboerne i rekkehusene i Sigynsvei stiller spørsmål til om vernehensynet er tilstrekkelig ivaretatt, og er også bekymret med tanke på de dårlige grunnforholdene i området. De mener at utbygging i felt B3 vil ha store negative konsekvenser for solforhold, innsyn og trivsel, særlig for Sigynsvei 7e, f og g. De mener at utbyggingen vil føre til verdiforingelse av rekkehusbebyggelsen.

Regulant og utbygger har hatt fokus på vern av miljøet rundt Tobienborg gård, og har sørget for å få innspill fra byantikvaren gjennom hele planprosessen. Plan- og bygningssetaten er derfor trygg på at vernehensynet er ivaretatt. Når det gjelder grunnforholdene er det satt krav til at det utføres geotekniske undersøkelser før det gis igangsettingstillatelse.

Ved fortetting i sentrumsnære områder vil det alltid bli konflikt mellom ny og eksisterende bebyggelse. Det er en utfordring å utforme og plassere bebyggelsen slik at den blir til minst mulig sjenanse, men det er dessverre vanskelig å unngå at tiltakene medfører noen negative konsekvenser. Det dreier seg ofte om solforhold og innsyn, og dette fører gjerne til spørsmål om verdiforingelse av eksisterende tomter og bebyggelse. I denne saken må plan- og bygningsetaten ta utgangspunkt i kommunedelplanen for Lund som gir føringer for opparbeidelse av et senterområde som Tobienborg er en del av, men vi skal også ivareta interessene til beboerne som får et nytt nabolag å forholde seg til. Rekkehusene i Sigynsvei vil miste buffersonen som den gjengrodde skråningen utgjør, og Sigynsvei nr.e, f og g vil miste en del av ettermiddagssolen. Plan- og bygningsetaten vurderer at de negative konsekvensene ikke er så store at de bør medføre at felt B3 reduseres eller flyttes.

Innspill fra parkvesenet:

Parkvesenet har kommet med innspill angående den grønne lommen mellom Tobienborg gård og bebyggelsen langs Sigyns vei. Parkvesenet mener det er viktig å opprettholde grøntdraget for å bevare omlandet rundt den bevaringsverdige gården, og foreslår at arealet som omfatter B3, B4, Fp1, Fp2 og Fk1 reguleres til friområde. Plan- og bygningsetaten har vurdert innspillet og kommet frem til at arealet på grunn av beliggenheten vil oppfattes som en del av den private hagen til Tobienborg gård, og ikke som et område som er tilgjengelig for allmennheten. I tillegg vil et slikt grep harmonere dårlig med føringene i kommunedelplanen for Lund, hvor store deler av dette arealet er markert som senterområde.

Planforslaget er hovedsaklig i tråd med kommunedelplanens føringer for utvikling av senterområdet på Lund. Plan- og bygningsetaten anbefaler at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn.

Forslag til vedtak:

- 1 Byutviklingsstyret vedtar å legge forslag til reguleringsplan for Tobienborg, datert 08.03.07, sist revidert 14.01.08, med bestemmelser datert 08.03.07, sist revidert 05.02.08, ut til offentlig ettersyn.

Gunnar Stavrum
Plan- og bygningssjef

Heidi Johannessen
Saksbehandler

Trykte vedlegg

1. Oversiktskart over planområdet. Målestokk: 1:5.000
2. Situasjonskart. 1:1000
3. Forslag til reguleringsplan for Tobienborg, datert 08.03.07, sist revidert 14.01.08
4. Forslag til reguleringsbestemmelser for Tobienborg, datert 08.03.07 sist revidert 05.02.08
5. Planbeskrivelse, datert 05.02.08 (med illustrasjoner og sol/skyggeanalyse).
6. Utomhusplan
7. ROS-analyse
8. Korrespondanse angående arkeologiske registreringer.
9. Skisseprosjekt datert 27.08.04

Utrykte vedlegg: Sakspermen

Bakgrunn for saken:

Forslagstiller er Konsmo Hus ved Geir Lossius etter avtale med eierne av Tobienborg gård, Johan Otto Weissner og Marianne Lund. Reguleringsarbeidet er utført av Asplan Viak AS, og ingeniør Roar Melsom har hatt ansvaret for planarbeidet.

Formålet med reguleringen er å legge til rette for utbygging av en del av eiendommen Tobienborg Gård, gnr.44, bnr.1, og legge føringer for utbygging av Tobienborg Plantemarked AS, gnr.44, bnr.225. Hensynet til vern av Tobienborg gård har vært et viktig tema i planarbeidet. Eier av Tobienborg plantemarked, Johan Carsten Weissner har deltatt i planprosessen, sammen med sin advokat Erna Larsen og konsulent Svein Erik Bjorvand fra AROS arkitekter AS.

Tidligere saksgang, melding om oppstart:

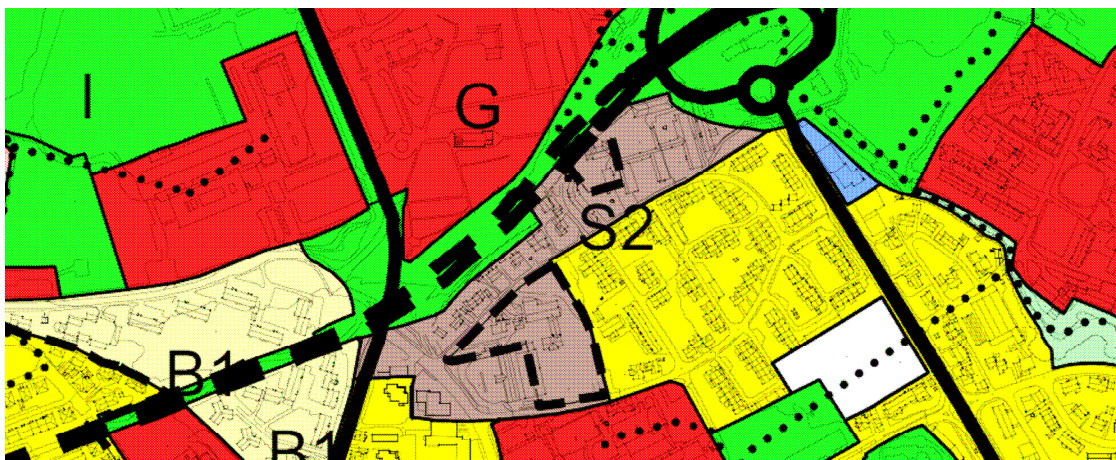
Det ble utarbeidet et skisseprosjekt for Tobienborg Gård i 2004, men ettersom Kristiansand kommune utarbeidet kommunedelplan for Lund, ble utbygger bedt om å vente med videre planarbeid inntil kommunedelplanen var ferdig. Asplan Viaks skisseprosjekt ble regnet som et nyttig innspill i arbeidet med kommunedelplanen som ble vedtatt 27.04.05. Her ligger store deler av Tobienborg markert som senterområde.

Kommunedelplanen for Lund legger føringer for at senterområdet skal reguleres under ett, og kommunen oppfordret derfor eierne av Tobienborg Gård, Johan Otto Weissner og Marianne Lund, og eier av Tobienborg Plantemarked AS, Johan Carsten Weissner, til å inngå et samarbeid for å komme frem til en felles løsning for Tobienborg. Planarbeidet ble formelt igangsatt ved melding den 11.10.05. Etter en del møter vurderte eierne av Tobienborg Gård at samarbeidet ikke ville føre til et omforent, felles planforslag, og tok kontakt med kommunen for å fortsette arbeidet med et planforslag for hele området uten deltagelse fra den andre parten. Kommunen mottok planforslag utarbeidet av Asplan Viak 11.04.07, og oppfordret atter en gang til samarbeid mellom grunneierne. Dialogen kom i gang igjen og Asplan Viak leverte inn revidert, omforent planforslag den 14.01.08.

Beboerne i rekkehusene i Sigynsvei fikk oppdatert informasjon om det pågående planarbeidet i juni 2007, og sendte inn nye merknader til skisseforslaget i august 2007. De stiller spørsmål til om vernehensynet er tilstrekkelig ivaretatt, og er også bekymret med tanke på de dårlige grunnforholdene i området. De mener at utbygging i felt B3 vil ha store negative konsekvenser for solforhold, innsyn og trivsel, særlig for Sigynsvei 7e, f og g. De mener at utbyggingen vil føre til verdiforingelse av rekkehusbebyggelsen.

Planstatus:

I gjeldende kommunedelplan for Lund, vedtatt 27.04.05, er planområdet avsatt til senterområde Oddemarka – S2 og boligområde. Det er også markert et område med spesielle vernehensyn rundt Tobienborg gård. Kommunedelplanen legger klare føringer for utnyttingsgraden i retningslinjene for senterområdet. Det tillates et bebygd areal (BYA) på inntil 25 % av netto tomt, og tillatt utnyttelse (TU) skal ikke overstige 100 %. For områder inntil 20 meter fra senterlinje langs Tryms vei tillates byggehøyder inntil 3etg. For øvrig bebyggelse tillates inntil 4 etasjer.



Planområdet ligger innenfor reguleringsplan for Tobienborg, plan nr.70, vedtatt 14.09.56. Området er merket "Reservert, fremtidig formål – detaljreguleres senere". I nordøstre hjørne av planområdet ligger reguleringsplan for Weissers jorde gnr. 44, bnr.1, plan 679, vedtatt 28.02.96.



Planene fra 1956 og 1996 vil ikke oppheves. Innenfor plangrensene til ny plan for Tobienborg vil denne imidlertid gjelde foran de eldre planene.

Planen forholder seg til reguleringsplan for Oddemarka – Kryssområde, vedtatt 31.05.06. Det er også relevant å nevne at plan for St. Olavs vei 45-49 er under utarbeidelse. Bebyggelsen på eiendommen hvor Tobienborg Plantemarked ligger i dag, vil sammen med bebyggelsen i St. Olavs vei 45-49, bidra til å stramme opp og forme gateløpet der St. Olavs vei møter den planlagte rundkjøringen på Oddemarka. Det er også meldt oppstart på planarbeid for Oddernes tun (Steinerskolen) og et arealet mellom Tryms vei og grøntdraget på E18-lokket.

Planens innhold:

Planforslaget:

Planen består i hovedtrekk av byggeområder, felles grøntarealer og felles trafikkarealer:

Formål:	Type bebyggelse i reg.plan:	Eksisterende:	Nytt:
Byggeområder	Firemannsbolig	(Enebolig)	B1
	Enebolig m/anneks	B2 (Tobienborg gård)	-----
	Enebolig	B6a	-----
	Enebolig	-----	B6b
	Lavblokk	B5 & B8	-----
	Lavblokk	-----	B3 & B4
	Rekkehus	B7	-----
Kombinert formål	Bolig/Kontor	(Låve)	B/K1
	Bolig/Forretning/Kontor	(Gartneri)	B/F/K1

Fellesområder:	Felt:	Felles for:
Felles adkomst	Fk1	B3 & B4, B/K1
Felles parkering	Fp1 & Fp2	B3 & B4
	Fp3	B5 & B8
Felles gangvei	Fgv1 & Fgv2	B5 & B8
Felles grøntanlegg	Fg1, Fg2, Fg3 & Fg4	B3 & B4, B/K1
	Fg5	B/F/K1
	Fg6	B5 & B8

Det skal anlegges parkering i felles garasjeanlegg under bebyggelsen i felt B3 & B4. Parkeringsløsning for B1 og B/F/K1 fastsettes i bebyggelsesplan.

Konsekvenser av planforslaget:

Forslagsstillers planbeskrivelse følger saken som trykt vedlegg. Nedenfor vurderes hovedkonsekvensene av planforslaget samt de forhold som er spesielt viktige i forhold til kommuneplanens satsningsområder.

Forholdet til arealpolitikken i kommuneplanen:

Spesielt relevante retningslinjer for denne planen er følgende:

- At det finnes arenaer for fysiks aktivitet og sosiale møteplasser i alle nærområder.
- At arealforbruket og transportbehovet begrenses gjennom byutvikling og fortetting i sentrale bystrøk
- Det søkes en høy utnyttelse i utbyggingsområder i og rundt bydels- og områdesentrene, langs bussmetroaksen og i knutepunkt.

Disse punktene er imøtekommet ved at planarbeidet har vært rettet mot fortetting i sentrumsnært strøk, nær metroholdeplass, og at det er regulert inn sandlekeplasser og satt krav til opparbeidelse av kvartalslekeplass.

Forholdet til arealpolitikken i kommunedelplanen for Lund:

Kommunedelplanen legger som sagt klare føringer for utvikling av et senterområde på Oddemarka, men ivaretar også hensynet til vern av Tobienborg gård. Planforslaget må sies å være i tråd med retningslinjene i kommunedelplanen.

Barn og unges interesser:

Det skal opparbeides sandlekeplasser jfr. kommunens vedtekter for å sikre et godt tilbud til små barn i området. Det er satt krav til at kommunens vedtekter for etablering av kvartalslekeplass skal oppfylles. Dette vil løses utenfor planområdet, i grøntdraget på E18-lokket.

Miljø- og helse konsekvenser:

- Støy

Det har ikke vært aktuelt å foreta støyregistreringer i forbindelse med planarbeidet. Tobienborg ligger i et område med lav kjørehastighet og begrenset trafikk.

- Forurensing

Det kan være forurensning i grunnen etter gartneridriften. Bestemmelsene sikrer at eventuelle forurensende masser blir forsvarlig fjernet før igangsetting av tiltak.

Grønnstruktur:

Planområdet nyter godt av nærhet til det flotte landskapsrommet som er blitt tilgjengelig etter E18 ble lagt i tunnel. Det er også kort vei til Jegersberg og marka.

Estetikk:

Takform og mønehøyde på ny bebyggelse er tilpasset gårdsbebyggelsen og annen eksisterende bebyggelse i planområdet, (saltak). Det er ikke satt krav til takform på bebyggelse i felt B/F/K1, men det er angitt maks mønehøyde for å sikre nedtrapping mot gården. Takformen i dette feltet bør forholde seg til takform på bebyggelsen i utbyggingsområdene i St. Olavs 45 og 49, ettersom disse bygningene sammen med bygg i felt B/F/K1 vil bidra til å stramme opp, og forme gateløpet i St. Olavs vei.

Hensyn til vern:

I kommunedelplanen for Lund er det markert et område med spesielle vernehensyn rundt Tobienborg gård. Reguleringsplanen må med andre ord forholde seg til både vern og sentrumsutbygging. Avgrensingen er justert i samarbeid med byantikvaren. Han har presisert at det er viktig å trappe ned bebyggelsen mot Tobienborg gård, og skape rom rundt hovedhus og tun. Byantikvaren anser det som uproblematisk at sørvestre hjørne av planområdet får en høy utnyttelse med bebyggelse som styrker gateløpet i St. Olavs vei.

Byantikvaren har etter befaring fastslått at låven er teknisk slitt, og at den antagelig ikke egner seg til ombygging. Han anbefalte å vurdere om låven burde foreslås revet og erstattet av et nytt leilighetsbygg plassert på samme sted. Ettersom solsiden av bygget er inn mot tunet, vil det bli en utfordring å få til et nybygg som både viderefører låvens "rolle" i gårdsrommet, samtidig som en får til gode utearealer.

Universell utforming:

Bestemmelsene sikrer at minimum 70 % av boenhetene, samt alle utearealer og lekeplasser innenfor planområdet utformes etter prinsippene om universell utforming.

Risiko- og sårbarhetsvurdering:

Risiko- og sårbarhetsanalyse er gjennomført. Det kan være fare for setningsskader på grunn av dårlige masser i området. Det er satt krav til geotekniske undersøkelser i rekkefølgebestemmelsene.

Skolesituasjonen og barnehagesituasjonen:

Både barne- og ungdomskoler i området har kapasitet til å ta imot flere elever.

Barnehagebehovsplanen 2007-10 viser en overkapasitet på Lund, men barnehagekapasiteten er i dag ikke god nok jfr. barnehageopptaket i 2007. Dette skyldes at mange ønsker barnehageplass på Lund framfor sitt eget nærområde, på grunn av nærhet til arbeidssted eller skole (f.eks. UiA).

Plan- og bygningsetatens vurdering:

Arkeologiske undersøkelser:

Johan Carsten Weisser ønsker å fortsette driften av plantemarkedet i uoverskuelig fremtid, og at det vil ha uheldige konsekvenser for driften av plantemarkedet om de arkeologiske registreringene foretas nå. Fylkeskommunen ved arkeolog Snorre Haukalid skriver i brev til Riksantikvaren, datert 04.07.07, at "... *det finnes åpenbare praktiske fordeler med å utsette den arkeologiske registreringen til oppstart av bebyggelsesplan, da plantesenteret på det tidspunktet uansett må stenge.*"

Riksantikvaren mener at de praktiske og økonomiske ulempene for eieren av hagesenteret ikke er så betydlige at de kan sies å utgjøre en tvangssituasjon som tilsier utsettesle av registreringsplikten, (jfr Kulturminnelovens § 9). Plan- og bygningsetaten vurderer at hensynet til kulturminnevernloven blir tilstrekkelig ivaretatt om de arekologiske registreringene foretas i forbindelse med bebyggelsesplanarbeidet.

Konflikt med hensyn til naboer:

Beboerne i rekkehusene i Sigynsvei stiller spørsmål til om vernehensynet er tilstrekkelig ivaretatt, og er også bekymret med tanke på de dårlige grunnforholdene i området. De mener at utbygging i felt B3 vil ha store negative konsekvenser for solforhold, innsyn og trivsel, særlig for Sigynsvei 7e, f og g. De mener at utbyggingen vil føre til verdiforingelse av rekkehusbebyggelsen.

Regulant og utbygger har hatt fokus på vern av miljøet rundt Tobienborg gård, og har sørget for å få innspill fra byantikvaren gjennom hele planprosessen. Plan- og bygningsetaten er derfor trygg på at vernehensynet er ivaretatt. Når det gjelder grunnforholdene er det satt krav til at det utføres geotekniske undersøkelser før det gis igangsettingstillatelse.

Ved fortetting i sentrumsnære områder vil det alltid bli konflikt mellom ny og eksisterende bebyggelse. Det er en utfordring å utforme og plassere bebyggelsen slik at den blir til minst mulig sjenanse, men det er dessverre vanskelig å unngå at tiltakene medfører noen negative konsekvenser. Det dreier seg ofte om solforhold og innsyn, og dette fører gjerne til spørsmål om verdiforingelse av eksisterende tomter og bebyggelse. I denne saken må plan- og bygningsetaten ta utgangspunkt i kommunedelplanen for Lund som gir føringer for opparbeidelse av et senterområde som Tobienborg er en del av, men vi skal også ivareta interessene til beboerne som får et nytt nabolag å forholde seg til. Rekkehusene i Sigynsvei vil miste buffersonen som den gjengrodde skråningen utgjør, og Sigynsvei nr.e, f og g vil miste en del av ettermiddagssolen. Plan- og bygningsetaten vurderer at de negative konsekvensene ikke er så store at de bør medføre at felt B3 reduseres eller flyttes.

Innspill fra parkvesenet:

Parkvesenet har kommet med innspill angående den grønne lommen mellom Tobienborg gård og bebyggelsen langs Sigyns vei. Parkvesenet mener det er viktig å opprettholde grøntdraget for å bevare omlandet rundt den bevaringsverdige gården, og foreslår at arealet som omfatter B3, B4, Fp1, Fp2 og Fk1 reguleres til friområde. Plan- og bygningsetaten har vurdert innspillet og kommet frem til at arealet på grunn av beliggenheten vil oppfattes som en del av den private hagen til Tobienborg gård, og ikke som et område som er tilgjengelig for allmennheten. I tillegg vil et slikt grep harmonere dårlig med føringene i kommunedelplanen for Lund, hvor store deler av dette arealet er markert som senterområde.

Planforslaget er hovedsaklig i tråd med kommunedelplanens føringer for utvikling av senterområdet på Lund. Plan- og bygningsetaten anbefaler at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn.

Heidi Johannessen. 22.02.08



Dato: 26.02.08
Saksnr.: 200704223-34
Arkivkode O: PLAN: 891C
Saksbehandler: Hanne Katinka Hofgaard

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
13.03.2008

Forslag til bebyggelsesplan/mindre vesentlig reguleringsendring for Tangen felt B2-3-5. Sluttbehandling

Sammendrag

På vegne av Tangen Utviklingsselskap AS fremmer Arkitektkontoret Kari Nissen Brodtkorb AS bebyggelsesplan for B2-3, B2-4 og B2-5. Bebyggelsesplanen viderefører fordeling av formål, bebyggelsesstruktur, størrelse og plassering av friområder og fellesareal og innebærer en mindre vesentlig endring av gjeldende reguleringsplan.

Forslag til bebyggelsesplan/reguleringsendring ble sendt ut på offentlig høring i perioden frem til 28. januar i henhold til delegert myndighet og det kom ikke inn noen merknader av betydning.

Det totale bruksarealet BRA er satt til 41.800 m² innenfor de tre kvartalene det her fremmes bebyggelsesplan for. Det er viktig at det totale antall boenheter på 750 opprettholdes for Tangen. Det er derfor satt krav til et maks antall på 340 boenheter for denne bebyggelsesplanen. Parkeringskjeller dekker krav til antall parkeringsplasser i tillegg til tekniske rom og avfallshåndtering med kildesortering. Det skal også innpasses 1 sykkelparkering pr. 100 m² næringsareal og 2 sykkelplasser i låsbart rom pr. boenhet.

Planforslaget innebærer en endring av høydene i vedtatt reguleringsplan for byggeområdene kombinert formål; bolig/forretning/kontor ut mot Otra. Disse er justert i forhold til flom og større høyde i første etg for forretning/kontorlokaliteten. Samlet tilsier dette en høydedifferanse fra opprinnelig reguleringsplan på 1.10 meter for 4 etg, 1.50 meter for inntrukket 5 etg og 1.70 meter for ytterligere inntrukket 6 etg. Mengde og volum i planen endres ikke, og plan og bygningsetaten har derfor kommet til at disse endringene defineres som mindre vesentlige.

Det har vært en del diskusjon rundt tilgjengelig lekeareal i forhold til kommunens vedtekter og reguleringsplanens krav, se barn og unges interesser. Det har også vært diskutert behov for barnehage og konkret plassering av denne. Det er oppnådd løsninger som kan aksepteres for disse forhold, men som krever videre oppfølging i neste fase jamfør saksutredningen. I planprosessen har det vært en forutsetning at området må fremstå

offentlig og urbant og at det ikke må innbygges konflikter mellom byens viktigste offentlige bruksarealer ved Bystranda og private interesser.

Plan og bygningsetaten mener at bebyggelsesplanen følger opp intensjonene i reguleringsplanen på en god måte. Det har ikke kommet innspill i høringen som tilsier endringer av planforslaget. Reguleringsbestemmelsene er justert ut fra tekniske innspill. Valgt struktur gir en variasjon innenfor reguleringsplanens rammer. Planen gir gode bokvaliteter og konsentrasjonen av kontor/forretning/boligbygg opp mot Otra gir en hensiktsmessig løsning som kan føre til spennende urbane profiler mot Otra. En videre detaljering av byggene for å oppnå spennende variasjoner blir viktige grep i videreføringen. Vekslingen mellom friområder og felles grøntområder gir en samlet åpen og spennende grøntstruktur som vil kunne harmonere godt med videreføringen av elvepromenade og Bystranda. Det blir spesielt viktig i oppfølgingen av planen å sikre den offentlige, urbane strukturen gjennom god detaljering for å få til en helhetlig utforming og funksjonalitet i utearealene.

Jamfør plan og bygningslovens § 28-2 anbefaler Plan- og bygningsetaten at bebyggelsesplanen/reguleringsendringen vedtas.

Forslag til vedtak:

- 1 Byutviklingsstyret vedtar bebyggelsesplan/mindre vesentlig reguleringsendring for Tangen B2-3, B2-4, B2-5, plan nr. 891.c, sist datert 23.10.07, med bestemmelser sist datert 26.02.08

Gunnar Stavrum
Plan- og bygningssjef

Hanne Katinka Hofgaard
saksbehandler

Trykte vedlegg

1. Forslag til bebyggelsesplan/mindre vesentlig reguleringsendring for Tangen B2-3, B2-4, B2-5, sist datert 23.10.07
2. Forslag til bestemmelser for bebyggelsesplan/ mindre vesentlig reguleringsendring for Tangen, B2-3, B2-4, B2-5, sist datert 26.02.08
3. Planbeskrivelse, sist datert 23.10.07
4. Illustrasjoner,

Utrykte vedlegg: Sakspermen

1. BAKGRUNN FOR SAKEN

På vegne av Tangen Utviklingsselskap AS fremmer Arkitektkontoret Kari Nissen Brodtkorb AS bebyggelsesplan for B2-3, B2-4 og B2-5. Hensikten med planen er å følge opp reguleringsplan nr. 891 datert 28.12.02, sist revidert 01.06.06. Bebyggelsesplanen viderefører fordeling av formål, bebyggelsesstruktur, størrelse og plassering av friområder og fellesareal.

Forslag til bebyggelsesplan ble sendt ut på offentlig høring i perioden frem til 28. januar i henhold til delegert myndighet.

Tidligere saksgang

Reguleringsplan på Tangen ble vedtatt 16.06.04, med senere reguleringsendringer, siste 1.06.06. Reguleringsplanen er i etterkant fulgt opp med utomhusplan for hele Tangen med fastlegging av de offentlige rom og grønne strukturer. Denne planen er nå under videre detaljering og skal legges frem igjen for Byutviklingstyret til våren. Senere er området for Tangen videregående regulert (Felt B1), og deretter er det utarbeidet forskjellige bebyggelsesplaner for bolig/forretningskvartalene; bebyggelsesplan for B2-1 der boligdelen nå er under utbygging og B2-2 som er ferdigbehandlet i høst. Angjeldende plan gjelder de neste tre kvartal utover på Tangen: B2-3, 4 og 5.

Når det gjelder vedtak i forbindelse med reguleringsplanen er vedtakspunkt 9-14, 16 og 18 av betydning for denne sak, samt oversendelsesforslag 3. Disse omhandler mulighet for barnehage, høyder, offentlige sandlekeplasser, tilrettelegging for barnefamilier, motvirking av utvikling av geografiske klasseskiller, fasader og felles avfallsanlegg.

Bystyret vedtok i tillegg presisering av vedtak vedrørende høyder den 27.04.05: "...det kan maksimalt bygges 4 etg mot vest og øst. Denne byggehøyden strekker seg ca 12.5 m inn i kvartalet fra vest og 5 m fra øst. Det kan bygges 5 etg (cote 19) på hele resterende byggeareal. 6 etasjer (cote 22) kan etableres på 1/3 av det bebygde arealet."

Planforslaget innebærer en endring av høydene for kombinert formål; bolig/forretning/kontor mot Otra. Disse er justert i forhold til flom og større høyde i første etg for forretning/kontorlokaliteten ut mot Otra. Mengder og volum i planen endres ikke, og plan og bygningsetaten har derfor kommet til at disse endringene defineres som mindre vesentlige.

Varsel om planarbeid ble sendt ut 25.05.07, med uttalefrist 16.06.07. Det kom inn tre merknader. Planen ble så behandlet på delegasjon 19.12.07 og lagt ut på høring fra 21-12.07 til 28.01.08. Det kom inn 5 brev, hvorav ingen hadde vesentlige kommentarer til planforslaget.

Planens innhold

Planbeskrivelsen (utdrag) følger som trykt vedlegg.

Forslaget som fremmes består av en blanding av bolig og næring, med en noe ulik fordeling mellom de tre kvartalene: For B2 kvartal 3 er fordelingen 4.800 m² næring og 9.700 m² bolig. For kvartal 4 er forholdet 6.000 til 9.500 og for kvartal 5; 6.000 til 9.150. Det totale bruksareal BRA er satt til 41.800 m². Det er viktig at det totale antall boenheter på 750 opprettholdes for Tangen. Det er derfor satt krav til et maks antall på 340 boenheter for bebyggelsesplanen.

Det er lagt vekt på samspill mellom bygninger og landskapsrom. Utearealene skal bestå av en serie med varierte områder med ulike proporsjoner og ulik materialbruk/detaljering. Det skal via forskjellig karakter og identitet inviteres til felles bruk av uterommene. I tillegg til fellesarealene legges det også opp til takterrasser.

Det ønskes et robust uttrykk med referanser til maritime omgivelser. Det er en målsetting å få til leiligheter av ulik type, størrelse og pris og at flest mulig boliger får gode solforhold og sikt til sjø og horisont. Det er også lagt vekt på å få til variasjon i bygg og uterom innenfor et samlet tema.

Det legges vekt på at uterommene skal få forskjellig detaljering. Utomhusplanen for kvartalene skal samordnes med gjeldende utomhusplan med designhåndbok for hele Tangen.

Parkeringskjeller dekker krav til antall parkeringsplasser i tillegg til tekniske rom og avfallshåndtering med kildesortering. Det skal også innpasses 1 sykkelparkering pr. 100 m² næringsareal og 2 sykkelplasser i låsbart rom pr. boenhet.

Dagens situasjon

Tangen gjennomgår en transformasjon fra næring/verkstedsområde til boligområde med næring mot Otra. Området domineres i dag av verksted og nærings/industribygg, der eierene er TUAS og NRK.

TEMATISK VURDERING AV PLANFORSLAGET

Nedenfor vurderes hovedkonsekvensene av planforslaget samt de forhold som er spesielt viktige i forhold til kommuneplanens satsningsområder.

Planstatus og konsekvenser av planforslag

I gjeldende kommuneplan er planområdet avsatt til senterområde.

Planen følger opp *satsingsområdene* i kommuneplanen:

- *-landsdelssenter og regional utvikling*; ved å gi kvadraturens direkte randsone en ny identitet som vil profilere og markedsføre Kristiansands posisjon som en moderne by med urbane kvaliteter, og som en by som gir mulighet for et rikt hverdagsliv. I forhold til
- *– vekst og verdiskaping*; legges attraktive tomter langs elva ut til forretning/kontoretablering. Hva gjelder
- *-levetår og livskvalitet*; er en forutsetning for utbygging av Tangen at Bystranda skal videreutvikles og nye kvartalslekeplasser og sandlekeplasser etableres. Det vil også etableres attraktive boliger på Tangen som skal tilrettelegges for en variert boliggruppe med fokus på barnefamilier. Det er lagt vekt på å videreutvikle grønstruktur ved en indre promenade og følge opp gatetunetablering. Også estetiske kvaliteter og universell tilgjengelighet er vektlagt i planen.
- *-Bærekraftig utvikling*; etterkommes på Tangen ved at det legges til rette for helhetlig planlegging, høy utnyttelse og gode muligheter for gang og sykkeltrafikk. Også planens blanding av boliger og arbeidsplasser er et bærekraftig element: Arbeidsplasser og boliger skal gi rom for nettverksbygging og godt hverdagsliv. Utfordringen i forhold til kommunens satsingsnivå blir i forhold til å unngå stor trafikkvekst som følge av utbyggingen, sørge for at det blir en variert boligsammensetning og at området bidrar tilstrekkelig til nye uterom med gode kvaliteter for fellesskapet.

Når det gjelder *kommuneplanens retningslinjer for arealbruk*, gjennomgås ikke disse her, da arealbruken vedtatt i reguleringsplanen ikke endres gjennom bebyggelsesplanen.

I kommunedelplan for Kvadraturen er Tangen utpekt som område med potensial for fortetting. Det er satt fokus på behovet for trafikkregulering. I forbindelse med reguleringsarbeidet ble atkomsten til området flyttet bort fra Bystranda. Kommunedelplanen legger også vekt på begrensning av fortausparkering, som må følges opp i videre detaljering av gatetunene i planen.

I forbindelse med kommende revisjon av kommunedelplan og arbeidet med prinsippsak om vedtekter for parkering er det foreslått inntatt maksimumskrav til parkering for næringsareal; kontor, industri og lager. I dette ligger ønske om å redusere parkering knyttet til arbeidsreiser og styrking av kundeparkering. Hovedmålet er å minske trafikkpresset i Kvadraturen og generelt forbedre klima. Disse endringene bør en være bevisst ved videreføringen av utbyggingen på Tangen, da trafikken til og fra området i stor grad vil ledes via boliggate.

Reguleringsplan for Tangen datert 28.12.02, sist revidert 1.06.06 er gjeldende reguleringsplan for området. Området er regulert til bolig og kombinert formål bolig/gangvei, bolig/forretning/bevertning/kontor/offentlige formål, bolig/forretning/kontor/offentlige formål og kombinert formål bolig/forretning/kontor. Gatene imellom er regulert til gatetun. Innkjøring til felles garasjeanlegg under bakken er regulert ut mot Otra. Bebyggelsesplanforslaget legger opp til en fleksibilitet utover dette ved at det skal være mulig å knytte sammen parkeringsanleggene under bakken om ønskelig.

Bebyggelsesplanen følger opp planen med en åpnere løsning for bygningsstrukturen mot sør/sørvest og en noe mer kompakt løsning for kombinasjonsbyggene bolig/forretning/kontor mot øst. Samlet BYA for hvert kvartal overstiger ikke reguleringsplanens ramme på 60%, men formålsgrensen mellom bolig og kombinert formål; bolig/forretning/kontorer er forflyttet noe mot vest. Etasjeantall og krav til inntrukne løsninger følger reguleringsplanen, men totalhøyden for bolig/forretning/kontor i øst er hevet noe (fra sokkelhøyde 2 til sokkelhøyde 3) for å tilpasse disse byggene til mulig flom på lik linje med boligbyggene som allerede i reguleringsplanen er lagt på en sokkelhøyde på 3 meter. Det er også lagt inn takhøyder i forretningsbyggene (3.3 meter) som er noe høyere enn for et boligbygg for å tilpasse bygningene til eksisterende krav for fremtidige kontor/forretningsbygg. Samlet tilsier dette en høydedifferanse fra opprinnelig reguleringsplan på 1.10 meter for 4 etg, 1.50 meter for inntrukket 5 etg og 1.70 meter for ytterligere inntrukket 6 etg (se vedlegg; gesimshøyde næring).

Plan og bygningsetaten har fått illustrert hvilke virkninger dette har opplevd fra motsatt bredd og kommet til at det er minimal effekt i forhold til differanse for sol og utsiktsforhold. Det synes viktigere å sikre en oppbrutt struktur som gir større lys og variasjon ut mot Otra enn å holde fast på høyden i dette tilfellet. Bebyggelsesplanen legger opp til en mindre kompakt bebyggelse gjennom smale lameller med åpne gårdsrom både mot Otra og Bystranda. I forhold til mulig økning av vannstand kombinert med flom har etaten lagt vekt på den utsatte plasseringen disse bygningene har ytterst mot Tangen og Otra.

Mengder og volum i planen endres ikke, og plan og bygningsetaten mener derfor at endringene kan defineres som mindre vesentlige.

Kulturminnevernplanen peker ikke ut verdier i dette området.

Grønnstrukturutredningen følges opp med videreføring av elvepromenade og Bystrand. Det er rekkefølgekrav til disse etableringene knyttet til angjeldende planområde.

Miljø- og helse konsekvenser

- Støy: Støyberegningene er gjort på grunnlag av eksisterende terreng og bygninger, og i planforslaget er bebyggelsen lagt utenfor grensen på 55 dBA.
- Forurensing: Området er forurenset; forurensede masser forutsettes fjernet og tett dekke etablert.
- Energi: Det er lagt opp til fjernvarme benyttet i området
- Renovasjon: Løsninger for søppelhåndtering og kildesoltering er drøftet inngående. Det var opprinnelig foreslått søppelsug på Tangen, en løsning som ble funnet for dyr for kommune og regulant å etablere og drive. Det var deretter vurdert alternativ løsning med nedgravde containere, den såkalte "Sandnesmodellen". Plan og bygningsetaten har vært kritiske til denne løsningen grunnet arealkravet som må løses på utomhusareal som er en begrenset og viktig ressurs tiltenkt andre bruksformål. En slik løsning vil også innebære driftkjøring i gatetun og over gågater som både vil sette begrensning på annet bruk, samt gi uheldige signaler. Plan og bygningsetaten har imidlertid satt krav til at det skal være ett felles helhetlig og praktisk gjennomførbart system for Tangen, og anbefaler at dette løses innvendig gjennom egne søppelrom i kjellere og et ryddig oppsett for oppstilling av containere ut mot Otra.
- Klima: Vindforhold har vært et viktig tema i reguleringsplanen. Bygningsstrukturen er noe endret i forhold til illustrasjonen til reguleringsplanen og er derfor ettergått av statsmeteorolog (vedleggsbrev datert 4.06.07) for å sikre at planen ivaretar dette forhold tilstrekkelig. Sol- og utsiktsforhold er bedret, men det påpekes at vind fra sørvest vil trenge noe lettere inn i det vestlige boligområdet. Han understreker behovet av å benytte vegetasjon aktivt i utomhusplanen for å skape klimatisk sett gode oppholdssoner.
- Trafikk: Bebyggelsesplanen fører ikke til endringer i trafikkbildet i forhold til reguleringsplanen. Reguleringsplanen har stilt rekkefølgekrav til "trafiksikker skolevei" med tiltak i Elvegata, til miljøtiltak, sikkerhets- og fartsdempende tiltak i Festningsgata og

Østre Strandgate. Det kan være aktuelt å stille krav til etterprøving av trafikale tiltak i forhold til kapasitet og miljøkonsekvens. Det er utarbeidet en trafikkplan for Tangen. Jamfør møter med velforeningen er det enighet om å vurdere tiltakene som er gjennomført opp mot virkning/effekt basert på nye trafikktegn i 2008.

Estetikk

Det er lagt stor vekt på estetikk i planforslaget gjennom: "optimal bruk av ressursene, enkel geometri og rasjonell struktur som grunnlag for variasjon og mangfold." Det skal legges vekt på materialbruk og detaljer i videre formgivning; "det intime i det store", menneskelig skala. Det er lagt vekt på at området skal fremstå åpent og offentlig.

Universell utforming

Føringer i reguleringsplanen (80% alle boliger og 10% av parkeringsplasser skal tilfredsstille krav om tilgjengelighet for alle) følges opp på dette tema. Prinsipper for universell utforming skal også følges opp ved utforming av alle utearealer.

Risiko- og sårbarhetsvurdering

Begrenset risiko og sårbarhetsundersøkelse er gjennomført.

Risiko synes primært å være knyttet til to forhold; beliggenhet med tanke på mulig springflo, og forurensning knyttet til tidligere virksomhet.

Ellers er barns kryssing av Dronningens gate på skolevei nevnt, samt tilstedeværelse av Norsk Rikskringkasting som et mulig terrormål.

Barn og unges interesser

Det er nedfelt i kommunedelplan og reguleringsplan at det skal tilrettelegges for barnefamilier på Tangen. Det har vært en del diskusjon rundt tilgjengelig lekeareal i forhold til kommunens vedtekter og reguleringsplanens krav. Dette har også vært et viktig tema i behandlingen av etterfølgende bebyggelsesplaner, utomhusplan for området og i utbyggingsavtale.

Det er enighet om at "Tangen parken" ytterst på odden, samt trekanten mellom Bystranda og bebyggelsen nå blir kvartalslekeplasser. Kvartalslekeplassen på Tresse tjener allerede som kvartalslekeplass for tilsluttende område, og for øvrig for hele Kvadraturen, men vil få en oppgradering i forbindelse med utbyggingen på Tangen. Den inngår i utbyggingsavtale også for Tangen, men har en gangavstand fra dette området på mer enn 400 meter. (Avstandskrav til kvartalslekeplasser er maks 200 meter)

Sandlekeplassene er integrert som friområder i den tilgjengelige offentlige grønnstrukturen på Tangen. Dette er en viktig premiss for å få til en åpen urban struktur som ikke privatiseres, der alle utearealer spiller sammen både ut mot den interne gangsonen, mot gatetunene og Bystranda med tiliggende gågate. Gatetunene kommer som et supplement og kan delvis benyttes som en erstatning for sentralt ballfelt som det ikke er funnet rom for i planområdet. Dette krever imidlertid at en er restriktiv med å tilrettelegge for parkering i disse gatene og at det legges inn "aktivitetselement" som inspirerer til lek. Det første gatetunet mellom B1 og B2 er kraftig redusert som konsekvens av at NAV bygget (Blokkhusgata 4) ligger 1/3 ut i regulert gatetun. Den endelige detaljeringen av gatetunene bør skje samtidig med fasadenes utforming. Det må legges klare premisser i utomhusplanen når denne fremmes igjen, slik at de resterende gatetunene blir en realitet.

Med sin unike beliggenhet ved Bystranda, elvepromenaden langs Otra og aktivitetsområdene rundt svømmehallen, vil planområdet være godt dekket med tilgang på attraktive områder for uteopphold. Spørsmålet vil heller være hvorvidt det er kapasitet til å fange opp flere brukere på allerede svært attraktive byarenaer. Tangenutbyggingen må derfor bidra med områder som kan være egnet for utvidet "urban lek", i tillegg til den helt lokale lekefunksjonen boligområdet skal ha. For å oppnå krav til tilgjengelig uteareal for beboerne på 25 m² pr boenhet foreslås det å benytte takhaver på Tangen. Disse bør

imidlertid ikke komme for nær Bystranda slik at det ikke oppstår konflikter mellom allment og privat bruk.

Området har god tilgang til nære turområder på Odderøya og via elvepromenaden til Baneheia.

Skolesituasjonen og barnehagesituasjonen

Det har hele tiden vært en målsetting for planarbeidet at Tangen skal legges til rette for barnefamilier. Det har derfor også vært et tema med barnehagedekning i området. Dette har vært løpende diskutert. Bystyret anmodet regulant om å vurdere innpassing av barnehage innenfor planområdet. Det har i etterkant vært litt uklarhet om behov for prioritering, samt egnethet i forhold til tilgjengelige arealer.

Plan og bygningsetaten har bedt om at dette diskuteres konkret i denne bebyggelsesplanen slik at ikke problemstillingen stadig dyttes til neste plan eller planfase. Jamfør dialog med barnehageetaten har en kommet frem til at tomten opp mot Blokkhusgata i B2-1 er den best egnede tomten for formålet, da den ligger opp mot "innmatingsgate", nær ny skole, og direkte opp mot den interne gangveien i den sentrale grønnstruktur gjennom Tangen ut mot "Tangen park". Endelig løsning for barnehage var krevd at skulle være på plass før saken kunne fremmes for 2.gangs behandling. Saken er imidlertid så langt drøftet i forhold til realiseringsmulighet og egnethet at plan og bygningsetaten finner det forsvarlig å anbefale bebyggelsesplanen. Det er imidlertid lagt inn bestemmelse om at barnehage kan etableres innenfor B2, 3-5, dersom det likevel ikke skulle la seg gjennomføre på ønsket tomt utenfor planområdet.

Tordenskjoldgate skole "Todda" (barnetrinnet) og Grim skole (ungdomstrinnet) vil ha kapasitet til å fange opp elevene fra Tangen. På lang sikt varsles det behov for en ny sentrumsskole, Odderøya er tidligere foreslått fra skoleadministrasjonen.

Trygghet for barn på skolevei har vært løpende diskutert for Tangen. Elvegaten som skolevei anbefales av Trygg Trafikk, skoleetaten og Tordenskjoldgate skole. Elvegata er under utbedring.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Innenfor planområdet ligger to gatetun T4 og T5, i tillegg til gangveien T21 som skal overføres kommunen. 6 sandlekeplasser vil også overføres kommunen. Avtaler rundt dette er allerede inngått i utbyggingsavtale. Utbyggingen ligger i utbyggingsprogrammet til kommunen.

2. INNSPILL TIL PLANARBEIDET

Offentlig ettersyn

Forslag til bebyggelsesplan ble sendt ut på offentlig høring i perioden frem til 28. januar i henhold til delegert myndighet.

Det kom inn 5 merknader. Under følger sammendrag av hver enkelt uttalelse og plan- og bygningsetatens vurdering:

Vest-Agder Fylkeskommune v/ regionalavdelingen, brev datert 21.01.08:

Vurderer at planforslaget holder seg innenfor arealet avsatt til byggeområde i reguleringsplanen. De registrerer at høydejusteringene innebærer en økning på 2 meter og har ingen merknader til bebyggelsesplanen

Statens vegvesen, brev datert 23.01.08:

Har ingen merknader til mottatt plan-/endringsforslag, som ikke innebærer endringer av mengde og volum i planen.

Samfunnsmedisinsk enhet har i brev av 24.01.08 ingen merknader til de mindre endringene i reguleringsplanen bebyggelsesplanen medfører.

Telenor Networks Engeneering har i brev av 3.01.08 ingen kommentarer til planen, men gjør oppmerksom på at gravearbeider må varsles i rimelig tid til Geomatikk for påvisning.

Rådet for funksjonshemmede i Kristiansand mener i brev av 13.01.08 at rampene må forlenges slik at stigningsforholdene blir bedre (enn 1:12).

Plan og bygningsetaten vil referere til bestemmelsene der universell tilgjengelighet skal sikres ved detaljering av bygg og utomhus og må følge opp i senere byggesak.

Samarbeidsgruppen for bydelen

Bebyggelsesplanen er drøftet i samarbeidsgruppen. Gruppen mener at fremlagt plan følger opp reguleringsplan og utomhusplan på en god måte. Gruppen er opptatt av at området må fremstå offentlig og urbant og at det ikke må innbygges konflikter mellom byens viktigste offentlige bruksarealer ved Bystranda og private interesser. Det er videre pekt på at kryssingen mellom intern gangvei (T21), friområder og gatetun må detaljeres slik at dette blir trafiksikkert. Parkering i områdene mellom gangveien og Bystranda bør derfor vurderes tatt ut av gatetunene. Det er naturlig at dette følges opp ved ny behandling av utomhusplan for Tangen.

Gruppen har også påpekt at det bør skje en nedtrapping av høyder også ut mot "Tangen park", men dette vil gjelde for B2-6 som ligger utenfor planområdet som fremmes nå, og må derfor forfølges i fremtidig planforslag for dette området.

Barn og unges representant er opptatt av at det i tillegg til en fysisk arealplan som legger til rette for barnefamilier, også må følges opp med en boligpolitikk som reelt sett tilgodeser denne gruppen, slik at ikke inngangsprisen til markedet blir uoverstigelig.

3. PLAN- OG BYGNINGSETATENS SAMLEDE VURDERING

Plan og bygningsetaten mener at bebyggelsesplanen følger opp intensjonene i reguleringsplanen på en god måte. Det har ikke kommet innspill i høringen som tilsier endringer av planforslaget. Valgt struktur gir en variasjon innenfor reguleringsplanens rammer. Planen gir gode bokvaliteter gjennom bygningsplasseringer som gir optimale sol og utsiktsforhold. Konsentrasjonen av kontor/forretning/boligbygg opp mot Otra gir en hensiktsmessig løsning som kan føre til spennende urbane profiler mot Otra. Ivaretagelse av åpenheten mellom lamellene mot Otra og en videre detaljering av byggene for å oppnå spennende variasjoner blir viktige grep i videreføringen. Vekslingen mellom friområder og felles grøntområder gir en samlet spennende grøntstruktur som vil kunne harmonere godt med videreføringen av Bystranda med gågate, gressbakke og badetrapper/brygger. Den interne grøntstrukturen med gangvei (T21) er nå detaljert og tilpasset nabokvartalene i nord. Det er viktig at koordinering mellom denne offentlige interne gangsonen/grøntstrukturen, felles grøntareal, friområder og gatetun følges opp i alle ledd for å sikre en helhetlig utforming og funksjonalitet. Overganger og møte med gatetunene og gågate for friområder og fellesområder må detaljeres i utomhusplanene slik at intensjonen om varierte uterom med forskjellig identitet og bruksmuligheter og godt oppholdsklima imøtekommes. Plan og bygningsetaten mener de endringer av høyder og formålsgrenser bebyggelsesplanen medfører kan aksepteres som mindre vesentlige i forhold til å gjennomføre reguleringsplanen ut fra de tilpasninger som er gjennomgått i utredningen. Jamfør plan og bygningslovens § 28-2 anbefaler Plan- og bygningsetaten at bebyggelsesplanen/reguleringsendringen vedtas.

Hanne Katinka Hofgaard, 26.02.08



Dato: 25.02.08
Saksnr.: 200700143-38
Arkivkode O: PLAN: 1121
Saksbehandler: Eirik Martens Svensen

Saksgang
Kulturstyret
Byutviklingsstyret
Bystyret

Møtedato
05.03.2008
13.03.2008
16.04.2008

Reguleringsplan for Farvannet skytebane, Ålefjær - Sluttbehandling.

Sammendrag:

Forslag til reguleringsplan legger opp til et fellesanlegg for skyting ved Farvannet i Ålefjær. Anlegget skal dekke skyteaktiviteten for jeger- og fiskeforeningen, pistolkubben og Topdalen skytterlag som i dag står, eller snart vil stå uten bane. Anlegget skal også dekke aktiviteten for Randesund skytterlag når deres bane må nedlegges som en del av Benestadutbyggingen. Anlegget er dimensjonert slik at det kan ta aktiviteten til kommunens øvrige skytterlag dersom fremtidige behov skulle tilsi det. Planforslaget har ikke vært behandlet i byutviklingsstyret, men ble lagt ut til offentlig ettersyn av plan- og bygningssjefen på delegert fullmakt. Grunnen er at premissene for etablering av et felles skyteanlegg, og lokalisering ved Farvannet er behandlet av henholdsvis bystyret og formannskapet.

Hovedproblemstillingen som høringsinnspillene peker på, er skytebanens forhold til omgivelsene. I hovedsak gjelder dette støy, men trafikk er også trukket frem. Velforening og Golfklubben går i mot planen. Lokalisering av et slikt anlegg vil alltid reise problemstillinger sett i relasjon med omgivelsene, og det er få aktuelle steder som egner seg i kommunen. Teknisk direktør mener Farvannet egner seg, og at konsekvensene knyttet til støy og trafikk er akseptable. Det vises her til at ingen eksisterende boliger eller hytter blir utsatt for støy over forskriftens krav.

Det frivillige skyttervesen og Randesund skytterlag peker på en del problemstillinger som ikke er en naturlig del av det konkrete reguleringsprosjektet. Dette gjelder betingelsene rundt flytting av Randesund skytterlags virksomhet, motstand mot et felles skyteanlegg og det pekes på forhold som finansiering av anlegget, eierform, driftsformer etc. Flere av problemstillingene er drøftet tidligere og ligger til grunn for arbeidet med reguleringsplan, mens andre spørsmål må løses i etterkant i egne saker.

Teknisk direktør anser reguleringsforslaget for å ivareta de problemstillinger som en reguleringsplan for et skytebaneanlegg reiser. Detaljene i planen er godt løst. Teknisk direktør kan derfor anbefale at planforslaget vedtas. Saken er forelagt kulturdirektøren som er enig i forslaget etter vurderinger av idrettsetaten.

Forslag til vedtak:

Bystyret vedtar reguleringsplan for Farvannet skytebane, Ålefjær, sist datert 23.01.08, med bestemmelser sist datert 13.02.08.

Ragnar Evensen
Teknisk direktør

Gunnar Stavrum
Plan- og bygningssjef

Trykte vedlegg

1. Oversiktskart
2. Situasjonsskart
3. Forslag til reguleringsplan for Farvannet skytebane, Ålefjær, sist datert 23.01.08.
4. Forslag til reguleringsbestemmelser for Farvannet skytebane, Ålefjær, sist datert 13.02.07.
5. Planbeskrivelse, sist datert 05.11.07.
6. Illustrasjonsplan og støyrapportkart.
7. Tidligere politiske vedtak med betydning for saken:
Protokoll fra Formannskapet 22.03.06.
Protokoll fra Bystyret 05.05.04

Utrykte vedlegg: Sakspermen

1. BAKGRUNN FOR SAKEN

Planforslaget er fremmet av Kristiansand kommune v/ Kristiansand Eiendom. Forslaget er utarbeidet av Kristiansand kommune v/ Byutviklingsenheten. Formålet er å legge til rette for et hovedanlegg for skyting i Kristiansand kommune.

Tidligere saksgang,

Bystyret behandlet den 05.05.04 sak om arealkonsekvenser, støy og fremtidig struktur på skytebanene i Kristiansand. Her vedtok bystyret blant annet at hovedanlegg for skyting skulle utredes, herunder lokalisering, økonomi og konsekvenser. Formannskapet behandlet den 22.03.06 spørsmål om nytt hovedanlegg for skyting, og vedtok at det skulle arbeides videre med planer for et mulig hovedanlegg for skyting ved Farvannet.

Melding om oppstart ble varslet av forslagsstiller den 23.01.07. Det kom inn 5 merknader. Disse er oppsummert og kommentert av forslagstiller i planbeskrivelsen. Plan- og bygningsetaten anser innspillene for å være håndtert i planforslaget.

Planforslaget har ikke tidligere vært behandlet i byutviklingsstyret, men ble lagt ut til offentlig ettersyn av plan- og bygningssjefen på delegert fullmakt. Grunnen er at premissene for etablering av et felles skyteanlegg, og lokalisering ved Farvannet er behandlet av henholdsvis bystyret og formannskapet.

Planens innhold

Planen legger til rette for etablering av skytebane med tilhørende skytterhus/klubbhus, vei/atomst og parkering. Skytebanen inneholder en 200 meters geværbane, to 100 meters geværbaner, 50- og 25 meters pistolbaner og tre baner for leirdue, trap og skeet. I skytterhuset kan det etableres 25 meters innendørsbane. Anlegget er dimensjonert slik at det kan dekke aktiviteten til kommunens fire skytterlag, to pistolskytterklubber, Kristiansand jeger- og fiskeforening og politiet.

Dagens situasjon

Det er en eksisterende skytebane i området. Ny skytebane vil anlegges lengre øst slik at ny standplass blir liggende i området ved dagens skyteskiver. Området er i dag for øvrig et skogsområde.

2. TEMATISK VURDERING AV PLANFORSLAGET

Forslagsstillers planbeskrivelse følger saken som trykt vedlegg. Denne er ikke oppdatert etter høringsrunden. Nedenfor vurderes hovedkonsekvensene av planforslaget samt de forhold som er spesielt viktige i forhold til kommuneplanens satsningsområder.

Forhold til kommuneplanen

- I gjeldende kommuneplan er planområdet avsatt til LNF-område. Eksisterende skytebane er angitt på kommuneplankartet som skytebane med formål "båndlagt område". Kommuneplanens tekstdel nevner at utredning og lokalisering av sentralanlegg for skyting utredes som egen sak og er derfor ikke inngått i arbeidet med revisjon av kommuneplanen. Planforslaget vurderes til å være i tråd med kommuneplanen.
- Kommuneplanens satsingsområder:
 - o Landsdelsenter og regional utvikling: Skytebaneplanen legger opp til at kommunens skyteaktiviteter kan samlokaliseres og blir et tilskudd på kultur- og idrettsanleggsfronten.
 - o Vekst og verdiskapning: Planen skaper et tidsmessig skyteanlegg.
 - o Levekår og livskvalitet: Planen er dimensjonert slik at det er plass til kommunens skytterlag. Dette kan på sikt medføre at miljøulemper reduseres rundt dagens skytebaneanlegg dersom det skulle bli aktuelt å flytte aktivitet.
 - o Bærekraftig utvikling: Planen legger opp til et skytebaneanlegg med begrenset støy og forurensning.

- Arealdelen:
 - o Overordnede regningslinjer: I forhold til areal- og transporthensyn blir transportavstandene til anlegget lengre enn avstanden til noen av de eksisterende skyteanlegg. Anlegget ansees likevel for å være i tråd med rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging da anlegget kan avløse eksisterende anlegg som i dag er lokalisert i markaområder og innenfor fremtidige boligområder. Foreslått anlegg er ikke i konflikt med markagrensa eller viktige LNF-områder.
 - o Grønnstrukturutredningen: Området er angitt som 1.prioritets grøntområde med tursti igjennom.
 - o Friluftsinnteresser, landbruk og kulturlandskap: Forslag til plan har rekkefølgebestemmelser om etablering av tursti/traktorvei i ny trace som erstatning for eksisterende traktorvei inn i området. Et eksisterende anlegg for produksjon av ved må fjernes. Dette kan etableres i LNF-området utenfor reguleringsforslagets avgrensning og kan nås via innregulert ny traktorvei/privat vei. Det er ikke dyrka mark innen planområdet.
 - o Biologisk mangfold og naturvern: Det er utarbeidet en rapport på biologisk mangfold. Denne avdekker dyre- og planteliv, noe rik løvskog og to rødlistearter som viktige funn. De viktigste forekomstene blir ikke direkte berørt av tiltaket.
 - o Støy: Støyutredning er foretatt og viser at rød støysone (over 70 desibel) og gul støysone (over 60 desibel) som anlegget medfører, ikke vil berøre eksisterende boliger eller fritidsbebyggelse. De omkringliggende terrengformasjoner, lokalisering av skytebaneretninger og krav til støyskjerming på standplass medfører at nytt skyteanlegg ikke har vesentlig forskjellig støyutbredelse enn eksisterende skytebane. Eksisterende 18 hulls golfbane i nord vil ikke berøres av rød støysone, og i stor grad ligge utenfor gul støysone. Et regulert, men ikke opparbeidet golfareal rund Mellomtjønn er støyutsatt i dag (rød sone). Golfreguleringsplanen sier dette ikke kan tas i bruk som golfbane før skytestøy er redusert til under lovens krav. Ny skytebane vil medføre at dette området vil forbli støyutsatt. Plan- og bygningsetaten har bedt om at det redegjøres for om det kan gjøres avbøtende tiltak for at dette arealet skal bli mindre støyutsatt. Denne viser at det regulerede, men ikke opparbeidede golfarealet ikke vil komme i rød støysone dersom det etableres en 15 m høy voll, men det er vanskelig å gjøre tiltak for å unngå at dette arealet ikke skal komme i gul støysone.
 - o Forurensing: Det er satt bestemmelser som beskriver oppbyggingen av kulefangere slik at disse fanger opp prosjektilene og medfører liten avrenning fra ny bane. Det er utført grunnundersøkelser av områder som i dag er forurenset fra tidligere skyting. Disse områdene er regulert til fareområde – forurensning. Det er satt bestemmelser om at søknad om tiltak innenfor de forurensete områdene må forelegges forurensningsmyndighet før det kan gis gravetillatelse.
 - o Kulturminner: Det er ikke registrert kulturminner i kulturminnevernplanen. Fylkesarkeologen har ikke registrert automatisk fredede kulturminner innenfor planområdet.
 - o Estetikk: Skytebanene er lagt i et terrengmessig gunstig område. De blir lite eksponert fra veien. Parkeringsplassen er tilpasset terrenget.
 - o Universell utforming: Dette ligger til grunn for planarbeidet og er ivarettatt i planforslaget.
 - o Transport, infrastruktur: Regulert atkomstvei følger eksisterende skogsbilvei inn i området. Planen åpner for utvidelse av veien samt at kryss med riksveien er flyttet for å bedre avkjørselsforholdene. Det er ikke lagt inn fortau eller gang/sykkelsti.

Forhold til andre gjeldende planer og/eller utredninger:

- Området er i dag uregulert. Planforslaget grenser inntil reguleringsplan for "Sørlandets golfbaneanlegg", vedtatt 06.12.00. For en ikke opparbeidet del av regulert golfareal har skytebaneforslaget innvirkning når det gjelder støy.
- Det er utført utredninger/registreringer innenfor forurensning, arkeologi, biologisk mangfold og støy. I tillegg er en del andre temaer vurdert i planbeskrivelsen. Planforslaget ivarettar etter plan- og bygningsetatens skjønn de problemstillinger som utredningene/vurderingene reiser.
- Risiko- og sårbarhetsvurdering: Det er foretatt en ordinær ROS-analyse, og en mer inngående ROS-analyse som er spesifikt rettet mot skytebane som formål. Planforslaget

ivaretar etter plan- og bygningsetatens skjønn de problemstillinger som ROS-analysene påpeker i form av avbøtende tiltak.

- Da dette er en kommunal utbygging er det ikke ansett som nødvendig at det inngås utbyggingsavtale.

Konsekvensutredning

Planen utløser ikke krav til konsekvensutredning etter forskriften. Dette er også avklart med de regionale myndigheter.

Barn og unges interesser

Området er i dag lite brukt av barn og unge. Eventuell bruk er knyttet til deltakelse i skytesporten og friluftsliv i området. Sistnevnte er ivare tatt ved at det skal opparbeides ny tursti inn i området.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Kommunen må finansiere, bygge og eventuelt drifte anlegget. Forhold rundt dette må behandles som egne saker.

3. INNSPILL TIL PLANARBEIDET

Offentlig ettersyn

Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 07.12.07 – 11.01.08. Det kom inn 10 merknader. Under følger sammendrag av hver enkelt uttalelse og plan- og bygningsetatens vurdering:

Fylkesmannen i Vest Agder, brev datert 03.01.08.

Miljøvernaveidings interesser er fulgt opp og vi har ingen merknader til planforslaget.

Vest-Agder Fylkeskommune v/ regionalavdelingen, brev datert 07.01.08:

Det synes som våre innspill er i varetatt og vi har ingen merknader til planforslaget

Statens vegvesen, brev datert 10.01.08:

Påpeker manglende sikt for venstresvingende trafikk til pistolbane. Ønsker bestemmelser om fjerning av masse og vegetasjon i siktsoner og krav om godkjenning av byggeplan for bygging av kryss.

Plan- og bygningsetatens kommentar:

Siktlinje er lagt inn i planen. Den medfører ingen fysiske inngrep utenfor Statens Vegvesens grunn. Ønsket om tillegg i reguleringsbestemmelsene er tatt med.

Helse- og sosialsektoren v/ Miljørettet helsevern, notat datert 03.01.08.

Støy, sikkerhet, utslipp, forurensning og avfall må ivaretas på tilfredsstillende måte.

Plan- og bygningsetatens kommentar

Hensynene blir ivare tatt.

Telenor, brev datert 07.12.07.

Ingen kommentarer. Ønsker varslet ved igangsetting.

Ålefjær Vel V/ Rune Holmer, brev datert 11.01.08:

Ålefjær Vel reagerer på trafikk tall i planbeskrivelsen. Påpeker at trafikk tallet på Rv 453 på Småslettene i 2006 var ÅDT 2000 med en årlig vekst på 5 % over perioden 1994-2006. Mener at det oppgitte tallet for trafikkøkning knyttet til utbyggingen av Ålefjær brygge på 135 kjøretøy/døgn er for moderat og at det heller ikke tatt hensyn til sesongmessige variasjoner. Trafikk til planlagte fritidsboliger vil være relatert til sommerhalvåret, dette gjelder også trafikk til golfbane og planlagt skytebane. I Ålefjær viste tellinger i 2006 en ÅDT på ca 2400. I forbindelse med bygging av Bjaavann Golfklubb skulle det bygges fortau på deler av riksveien gjennom Ålefjær. Bare et lite stykke ble bygd. Forholdene er lite tilfredsstillende for myke trafikanter. Vi ser med bekymring på at ikke fortauet er gjennomført slik som planlagt.

På bakgrunn av dette er vi negative til ytterligere økning av trafikken før det foretas fysiske tiltak som øker trafikksikkerheten langs riksveien. Tilgjengeligheten til anlegget vil være svært begrenset for barn og unge ettersom det ikke går buss forbi området og det ikke er gang-sykkelvei eller fortau fra Ryen eller Ålefjær. Selv om støyrapporten konkluderer med at det ikke er hytter, boliger e.l innenfor gul støysone er vi likevel bekymret for at skytestøy vil være til sjenanse for beboere. Vi minnes støyen fra Forsvarets skyteaktivitet. Denne foregikk stort sett på dagtid, mens den planlagte skyteaktiviteten vil foregå på ettermiddager og helger. Kombinert med planlagt aktivitetsnivå mener vi dette vil skape konflikt med eksisterende bebyggelse. Det vises også til Golfbanen som er rangert som å være blant Norges 5 beste baner. Skytestøy er dårlig forenlig med golfsport. Basert på dette anbefaler Ålefjær vel at planen ikke godkjennes.

Plan- og bygningsetatens kommentar:

Trafikktallene og vekstprosenten oppgitt av velforeningen er riktige. Tellingene ved Småslettene, mot Vennesla og ved Koestøl i perioden 1994 – 2006 viser alle høy vekst. Dette syntes å skyldes en generell høy vekst i området. Åpning av Golfbanen bør ha påvirket tallene i perioden 2002 – 2006. En slik tendens syntes å være tilstede ved Småslettene, men ikke ved de andre tellestedene. Golfbanen ga et delbidrag til bygging av fortau – kr. 400.000. Det var ikke meningen at dette skulle dekke fortau gjennom Ålefjær i sin helhet. Dette må løses med offentlige veimidler. Plan- og bygningsetaten anser det ikke for nødvendig å kreve fortau gjennom Ålefjær som en del av skytebaneutbyggingen. Dette er begrunnet med antatt trafikkøkning som følge av skytebanen, at mye av trafikken vil gå via Tveit og skytebanens avstand fra Ålefjær (2 km). Et bidrag til trafikksikring av riksveien gjennom boligområdet er en mer realistisk løsning. Hensynet til barn og unge vil neppe medføre bussbetjening av skytebanen eller bygging av gang-sykkelvei fram til banen. Skytestøyen er innenfor Miljøverndepartementets "Rundskriv for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442".

Adv. Wigemyr på vegne av grunneier Atle Lunden, brev datert 11.01.08:

Tilnærmet hele planområdet ligger på Atle Lunden eiendom. For Lunden vil en gjennomføring av tiltaket ha svært negative konsekvenser for næringsvirksomheten som drives basert på eiendommens skogbruksressurser. For Lunden er det svært viktig å vurdere planforslaget sammen med hans forslag om deponi av ikke forurensede masser på tilstøtende areal i nord-vest. Det er varslet oppstart for reguleringsplanarbeid for et slikt deponi. Et deponi vil være til stor fordel for en eventuell fremtidig utvidelse av golfbanen som da blir rimeligere å opparbeide. Det ønskes en samkjøring av de to planforslagene som derved vil være arbeids- og kostnadsbesparende for alle parter, ikke minst det offentlige. Planforslag for massedeponi bør snarest legges ut til offentlig ettersyn slik at de kan samkjøres som en plan.

Plan- og bygningsetatens kommentar:

Anlegget er utformet så kompakt som mulig slik at arealet den beslaglegger er begrenset i størst mulig grad. Det er innarbeidet bestemmelser som sikrer omlegging av skogsveg slik at resterende del av eiendommen skal gjøres tilgjengelig for skogbruksvirksomhet. Planen for skytebanen er ferdig produsert og har vært ute til offentlig ettersyn og er derved klar til sluttbehandling. Flere lag/foreninger venter på avklaring av saken ettersom de mangler bane. Det er blitt varselet oppstart for deponiet, men ikke utarbeidet noe planforslag med nødvendige utredninger. Fremdriften av dette påligger den private forslagsstiller og det kan ta tid før et planforslag foreligger. En samkjøring av de to planene vil medføre at plan for skytebanen må stilles i bero, noe som ikke kan anbefales. Ut over geografisk nærhet er det ingen planfaglige sammenhenger mellom skytebanen og deponiet som tilsier en slik utsettelse av skytebaneplanen. Adkomstvei til et mulig nytt deponi er innarbeidet i skytebaneplanen og sikkerhetssoner for skytebanen influerer ikke på foreslått deponiareal.

Bjaavann golfklubb, brev datert 10.01.08:

Viser til at klubben i 2007 har hatt sitt første hele driftsår med 18-hulls bane, og oppnådd å bli plassert som Norges nest beste golfbane sammen med 3 andre baner. Kåringen ble gjort i Peugeot Golf Guide som er sportens svar på Michelin-guiden. Dette er en fantastisk reklame for banen. I 2008 skal det arrangeres to større turneringer. Det forventes flere slike i de kommende år. Med disse forventningene har det gitt klubben den erkjennelse at det ikke er

forenlig med banens omdømme og utvikling å få en skytebane i umiddelbar nærhet. Det at banen ligger utenfor gul støysoner er uten betydning i denne sammenheng. Golfporten er en konsentrasjonssport hvor skarpe smell vil virke svært forstyrrende på utøvere og forringe banens kvalitet. Området som er regulert til utvidelse med korthullsbane er i dag begrenset av skytestøy. Dette blir videreført med den nye skytebanen. Golfbanen har et behov for å utvikle seg videre. Av hensyn til de betydelige verdier som er nedlagt i banen, og det negative omdømme banen vil få, går klubben i mot utbygging av skytebanen på det nivået som nå foreligger. Det vil være betydelige problemer med støy og videreutvikling av banen.

Plan- og bygningsetatens kommentar:

Skytestøyen er innenfor Miljøverndepartementets "Rundskriv for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442". Den regulerte utvidelsen av golfbanen ligger i støysonen fra dagens skytebane og har en rekkefølgebestemmelse som begrenser utbyggingen av golfanlegget grunnet støy. Skytebanen lå i området når golfbanen ble anlagt og var en kjent forutsetning. Det har ikke vært stilt til utsikt at anlegget skulle fjernes. Skytetidene er på grunn av uttalelsen innskrenket til kl. 09-21 man-fre og 09-18 på lørdager. Det er også tatt inn en bestemmelse at Byutviklingsstyret kan kreve at en av dagene fra mandag til torsdag skal være skytefri.

Ivar og Karen Mortensen, e-post oversendt 11.01.08:

Som beboere i umiddelbar nærhet er vi skeptiske til støyen fra skytebanen selv om utredningen sier at den ikke vil plage oss. Vi har erfaring fra dagens skytebane at det medfører støy. Det legges opp til åpningstid fra kl 07 til 23 seks dager i uka og med stevner på søndager. I praksis betyr dette hele tiden. Vi synes det er positivt at det tas initiativ til å bygge et skikkelig anlegg og ser behovet, men frykter at tilværelsen blir så forurenset av støy at vi ikke kan bo her lenger.

Plan- og bygningsetatens kommentar:

Støy fra skytebanen ligger innenfor nivåene fastlagt i Miljøverndepartementets rundskriv. Skytetidene er på grunn av uttalelsen innskrenket til kl. 09-21 man-fre og 09-18 på lørdager. Det er også tatt inn en bestemmelse at Byutviklingsstyret kan kreve at en av dagene fra mandag til torsdag skal være skytefri.

Adv. Knagenhjelm på vegne av Randesund skytterlag og Det frivillige skyttervesen (DFS), brev datert 21.01.08:

Det er oppsiktsvekkende at planforslaget ikke omtaler motstanden mot et sentralanlegg fra DFS og skytterlag lokalt. Planforslaget ivaretar ikke premisene for flytting av Randesund skytterlags virksomhet ved at det legges opp til et flerbruksanlegg. Randesund skytterlag eier i dag sitt eget anlegg. Det vises til bystyrevedtak fra 2004 og formannskapetets vedtak fra 2006 og planforslaget imøtekommer ikke disse. Anlegget representerer ikke full erstatning dersom skytterlaget må dele anlegget med andre lag. Finansieringen av anlegget er heller ikke i orden. Det er tale om en trinnvis utbygging hvor man først om mange år skal bygge et skytterhus. Dette understreker at premisene for å legge ned Randesund skytebane ikke er oppfylt. På vegne at DFS gjentas det tidligere fremsatte innsigelser mot å samle skyteaktiviteten på ett sted. Skytebaneutredningen viste at ingen av skytterlagene så seg tjent med et slikt anlegg. Utbyggingen er forutsatt fullfinansiert av kommunen. Dette fremstår som ønsketenkning der kostnadsoverslagene beløper seg til kr. 33 mill eks. mva. I tillegg kommer erstatning til Randesund skytterlag. Det er ikke avsatt midler til annet enn planlegging i kommunens økonomiplan. Bystyret har ikke blitt forelagt at utbyggingen av dette anlegget forutsetter kommunal finansiering. Det er vanskelig å tenke seg at kommunen vil stille anlegget gratis til disposisjon for lag og foreninger. Driften av anlegget vil medføre store utfordringer når det gjelder det økonomiske og det samarbeidsmessige mellom lag og foreninger. Det er vanskelig å opprettholde dugnadsinnsats for et anlegg som ikke er forankret i lokalmiljøet. Nedbygging av lokale baner medfører negative konsekvenser for rekruttering og tilhørighet, samt at reisetiden vil øke dramatisk. Vedlagt uttalelsen følger et brev sendt Kristiansand Eiendom samt at det vises til tidligere korrespondanse. Man skulle forvente at synspunktene fra berørte skytterlag og DFS ville bli ansett som relevante. Det er derfor forstemmende å registrere at innvendingene blir oversett. Det forventes at motforestillinger fra skytterbevegelsen synliggjøres i saksfremstillingen og at man ser

denne saken i sammenheng med bystyrets premisser for nedleggelse av Randesund skytebane. Det gjøres klart at bystyrets premisser ikke lar seg oppfylle gjennom det foreliggende forslag.

Plan- og bygningsetatens kommentar:

Denne saken gjelder en ordinær behandling av en reguleringsplan. Hovedproblemstillingen er om arealet egner seg for en skytebane som foreslått i planforslaget. I brevet reises det en del problemstillinger som ikke er en naturlig del av selve reguleringssaken. Dette gjelder hovedstruktur på skytebaner (sentralanlegg eller lokale baner), nedleggelse av Randesund skytebane, finansiering av sentralanlegg, eierform, driftsformer etc. Slike spørsmål må håndteres som egne saker. Flere av problemstillingene er drøftet tidligere (jfr. vedlagte protokoller), mens andre spørsmål må løses i etterkant. Da Formannskapet 22.03.06 behandlet saken om å starte planlegging av skytebane ved Farvannet var det frivillige skyttervesens motforestillinger godt kjent. Behovet for å redusere antall skytebaner er begrunnet ut fra miljømessige og arealmessige forhold og har vært vurdert i flere kommuneplaner. Bystyret fattet vedtak 05.05.04 om nedlegging av banen i Randesund av hensyn til utbygging av Benestad-feltet grunnet støyforhold og at banens skuddretning er mot det planlagte boligfeltet. Deler av skytebanen ligger i siste kommuneplan inne i fremtidig boligområde. Anlegget ved Farvannet skal kunne dekke opp til 7 klubber samt politiet og forsvaret. I dag står 3 av klubbene uten tilbud. I løpet av neste år står også Topdal skytterlag uten tilbud. Anlegget har derfor stor betydning for flere klubber/lag/foreninger enn de som er tilsluttet DFS.

Høringsuttalelsene kan i sin helhet leses som uttrykt vedlegg i sakspermen.

Samarbeidsgruppen for bydelen

Gruppens merknader er ivaretatt i planforslaget.

4. PLAN- OG BYGNINGSETATENS SAMLEDE VURDERING

Forutsetningene for planarbeidet er lagt i tidligere behandling av skytebanespørsmålet i Bystyret som har vedtatt at hovedanlegg for skyting skal utredes og at Randesund skytebane skal omreguleres. Formannskapet har blitt forelagt utredninger vedrørende hovedanlegg for skyting og vedtatt at det skal lokaliseres ved Farvannet. Nytt skyteanlegg skal dekke behovet for jeger- og fiskeforeningen, politiet og pistolskyting som i dag ikke har baner. Topdal skytterlag holder i dag til på Farvannet, men denne banen skal nedlegges og skytterlaget har således også behov for ny bane. Randesund skytebane er vedtatt nedlagt av hensyn til utbygging av Benestad-feltet grunnet støyforhold og at banens skuddretning er mot det planlagte boligfeltet. Deler av skytebanen ligger i siste kommuneplan inne i fremtidig boligområde. Denne aktiviteten er tenkt relokalisert på Farvannet. Det er per i dag ikke planer om å legge ned skytebanene til kommunen to siste skytterlag; Kristiansand og Torridal, men skyteanlegget er dimensjoner for å ta denne aktiviteten ved behov. Sent i reguleringsprosessen har det kommet innspill fra Norsk Reserveoffisers Forbund som er interessert i å komme inn på Farvannet og hadde behov for bruk av pistol- og 200m bane. Når detaljprosjekteringen av den enkelte skytebane starter, må dette tas med i kapasitetsberegningen.

Det frivillige skyttervesen og Randesund skytterlag peker i høringsuttalelsen på at planen må sees i sammenheng med tidligere vedtak. Disse har vært førende for planarbeidet og de vedtakspunktene som retter seg mot reguleringssaken er etter plan- og bygningsetaten skjønnet ivaretatt i denne sammenheng. Reguleringsplanprosessen er en del av Bystyrets vedtak om å etablere et tilbud til Randesund Skytterlag. Vedtaket sier dette skulle gjøres i samarbeid med skytterlaget. De har blitt invitert med i prosessen, skytebaneutvalget har vært delaktig samt at alle har blitt varslet ved oppstart av regulering og fått planen tilsendt på høring. Det har i hele prosessen vært kjent at Randesund ønsker å være der de er i dag. I samme uttalelse blir det fremsatt motstand mot et sentralt skyteanlegg. Dette er en problemstilling som har blitt drøftet og avklart tidligere og utgjør en forutsetning for hele planen. Problemstillingen blir derfor ikke drøftet her. Det er riktig at banen skal være et fremtidig tilbud til Randesund skytterlag, men plan- og bygningsetaten vil peke på viktigheten

av at det vedtas en plan som kan danne grunnlag for et tilbud til de lag som i dag står eller snart vil stå uten bane.

Da tidligere vedtak om utredning av hovedanlegg og lokalisering ved Farvannet ligger som forutsetninger, dreier denne saken seg om selve reguleringen av det aktuelle arealet. Hovedproblemstillingen som høringsinnspillene peker på er skytebanens forhold til omgivelsene. I hovedsak gjelder dette støy, men trafikk er også trukket frem. Velforening, en nabo og Golfklubben går i mot planen. Lokalisering av et slikt anlegg vil alltid reise problemstillinger sett i relasjon med omgivelsene, og det er få aktuelle steder som egner seg i kommunen. Plan- og bygningsetaten mener det aktuelle arealet egner seg, da det ikke er bebyggelse i umiddelbar nærhet. Ingen bebyggelse blir utsatt for støy over forskriftens krav, det er ikke sentrale natur-, friluftsinnteresser eller utbyggingsinteresser i området og det er en eksisterende skytebane der i dag. Planen viser et kapasitetssterkt anlegg som er utformet kompakt, har et lite arealforbruk og ikke fører til vesentlig endret støyutbredelse enn eksisterende skytebane. Støykonsekvensene er forsøkt begrenset mest mulig ved utforming og støyskjerming av skytebanene, samt at skytetidene er regulert i bestemmelsene. Sistnevnte er gjort for å i større grad imøtekomme Golfklubben og berørte naboer. For golfbanens del overstiger ikke støynivået på 18-banen Miljøverndepartementets grenseverdier. Golfklubben hevder at dette ikke har betydning og at det vil bli betydelige problemer med støy og videreutvikling av banen. Plan- og bygningsetaten vil vise til at det i dag eksisterer en skytebane i området som var kjent da golfbanen ble etablert. Ny skytebane vil ikke få større støyutbredelse, men det er å anta at et fullt utbygd anlegg vil bli oftere benyttet. Dette vil få konsekvenser for golfbanen og omgivelsene, men plan- og bygningsetaten mener dette er akseptabelt da støynivået ikke overstiger grenseverdiene. Et regulert, men ikke opparbeidet golfbaneareal kan i dag ikke opparbeides på grunn av dagens skytestøy. Dette følger av golfreguleringsplanen og var kjent på anleggstidspunktet. Ny skytebane gjør at denne begrensningen videreføres. Dette arealet er i første omgang aktuelt for et massedeponi. Reguleringsplan for dette er påbegynt. Skytebaneplanen har tatt høyde for atkomst til deponiet og at sikkerhetssonene ikke er til hinder. I deponiplanen må det sees mer detaljert på om arealet kan tas i bruk til golf i etterkant, slik golfklubben ønsker, og hvilke muligheter som finnes i forhold til støysituasjonen.

Trafikkmessig har riksveien tilstrekkelig kapasitet. Fortau eller gang/sykkelvei gjennom Ålefjær er et etterlengtet tiltak som det arbeides med å få finansiert. Plan- og bygningsetaten kan ikke se at skytebanen alene vil generere så mye trafikk at det er grunnlag for å sette rekkefølgebestemmelser om utbedringer av gang/sykkelveisystemet i Ålefjær som ligger 2 km unna aktuell skytebane. En del av trafikken til skytebanen vil også gå via Tveit. Det bør heller gis et bidrag til fortau slik det ble gjort fra golfklubbens side. Det er påregnelig at de aller fleste brukerne av skytebanen kommer i bil, og det er derfor ikke stilt krav om gang/sykkelvei til Ryen (ca. 3,5 km) eller Ålefjær (2-2,5 km).

Plan- og bygningsetaten anser reguleringsforslaget for å ivareta de problemstillinger som en reguleringsplan for et skytebaneanlegg reiser. Detaljene i planen er godt løst.

Saken er forelagt kulturdirektøren som er enig i forslaget etter vurderinger av idrettsetaten. Plan- og bygningsetaten kan derfor anbefale at planforslaget vedtas.

Eirik Martens Svensen, 25.02.08.



Dato: 21.02.08
Saksnr.: 200703522-32
Arkivkode O: PLAN: 1147
Saksbehandler: Eirik Martens Svensen

Saksgang
Byutviklingsstyret
Bystyret

Møtedato
13.03.2008
16.04.2008

Reguleringsplan for Sørlandsparken felt K/I-14 - Sluttbehandling

Sammendrag:

Forslagstiller har utarbeidet forslag til reguleringsplan over felt K/I-14 i Sørlandsparken for å tilrettelegge for etablering av en Maxbo-butikk. Etter gjeldende reguleringsplan kan tomten nyttes til kontor, industri og lager. Da etablering av forretning er i strid med gjeldende reguleringsplan har tiltakshaver fremmet planforslaget som ny reguleringsplan. Planforslaget ble vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn.

Både Fylkesmannen og Fylkeskommune viser til at omdisponering av regulerte industri-, kontor- og lagerarealer til forretning for plasskrevende varegrupper er svært uheldig siden det er behov for områder til industri/lager i Kristiansandsområdet. Handelsanalysen viser at det vil bli en overkapasitet på handel. Fylkeskommunen vil sterkt fraråde at planforslaget vedtas. Dette er den samme argumentasjonen og anbefalingen som ble gitt av administrasjonen ved 1. gangsbehandling. Det er ikke fremkommet nye opplysninger i saken som tilsier en annen planfaglig vurdering av reguleringsspørsmålet, og planforslaget kan derfor på planfaglig grunnlag ikke anbefales. Dette var inngående redegjort for ved forrige behandling og ble tatt med i vurderingen da Byutviklingsstyret enstemmig la planen ut til offentlig ettersyn. Teknisk direktør oppfatter byutviklingsstyrets vedtak ved 1. gangsbehandling dit hen at planen er ønsket.

Teknisk direktør mener planens øvrige problemstillinger og detaljer er tilstrekkelig løst, og vil i tråd med tidligere vedtak foreslå at forslag til reguleringsplan vedtas.

Forslag til vedtak:

Bystyret vedtar reguleringsplan for Sørlandsparken felt K/I-14, sist datert 18.02.08, med bestemmelser sist datert 20.02.08.

Ragnar Evensen
Teknisk direktør

Gunnar Stavrum
Plan- og bygningssjef

Trykte vedlegg

1. Oversiktskart.
2. Situasjonsskart.
3. Forslag til reguleringsplan for Sørlandsparken felt K/I-14, sist datert 18.02.08.
4. Forslag til reguleringsbestemmelser for Sørlandsparken felt K/I-14, sist datert 20.02.08.
5. Utdrag av planbeskrivelse, sist datert 13.12.07.
6. Illustrasjonsplan
7. Protokoll fra 1. gangsbehandling.

Utrykte vedlegg: Sakspermen

1. BAKGRUNN FOR SAKEN

Rambøll har utarbeidet forslag til reguleringsplan på vegne av Arkitektene Astrup og Hellern AS. Oppdragsgiver er L-G Eiendom AS. Formålet er å tilrettelegge for etablering av en Maxbo-butikk på tomt K/I-14.

Tidligere saksgang

Planen ble enstemmig vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn ved førstegangsbehandling.

Planens innhold

Reguleringsplanen hjemler etablering av forretning for plasskrevende varer i kombinasjon med kontor og industri. Etter gjeldende reguleringsplan kan tomten nyttes til bare kontor og industri. Da etablering av forretning er i strid med gjeldende reguleringsplan har tiltakshaver fremmet forslaget til ny reguleringsplan for feltet. Foreslått utnyttelse er på T-BRA 7500 m². Byggehøyde er satt til kote 108 for størstedelen av bygget. Dette tilsvarer et bygg som er 14 m høyt.

Dagens situasjon

Tomten er i dag ubebygd.

2. TEMATISK VURDERING AV PLANFORSLAGET

Utdrag av forslagsstillers planbeskrivelse følger saken som trykt vedlegg. Denne er ikke endret siden høring. Nedenfor vurderes hovedkonsekvensene av planforslaget samt de forhold som er spesielt viktige i forhold til kommuneplanens satsningsområder.

Forhold til kommuneplanen

- I gjeldende kommuneplan er planområdet avsatt til fremtidig senterområde. Kommuneplanens retningslinjer sier Sørlandsparken skal utvikles i samsvar med gjeldende reguleringsplan for parken. Retningslinjene sier videre at det i industriområder bør unngås omregulering til butikkformål. Planforslaget er i strid med kommuneplanen da denne sier at det i industriarealer bør unngås omregulering til bolig- og butikkformål. Kommuneplanen sier også at Sørlandsparken skal utvikles i tråd med gjeldende reguleringsplan. Planforslaget er i strid med gjeldende reguleringsplan.
- Øvrige temaer i arealdelen:
 - o Miljøvern (Støy, forurensing, energi): Støy er ikke vurdert da tiltaket ikke er spesielt støyømfintlig og befinner seg innenfor et næringsområde. Tiltaket har ingen andre kjente miljø- og helsekonsekvenser. Konesjonsområdet for fjernvarme er utvidet til å omfatte Sørlandsparken. Spørsmål om klargjøring for tilkobling må vurderes i byggesaken.
 - o Estetikk: Det foreslåtte bygget er i illustrasjonene vist med et moderne og tiltalende uttrykk. Etter plan- og bygningsetatens skjønn kunne bebyggelsen vært bedre tilpasset bebyggelsen i nabofeltet med hensyn på byggelinje mot vei.
 - o Universell utforming er ivarettatt i planforslaget.
 - o Transport og infrastruktur er ivarettatt. Det er utarbeidet en trafikkanalyse som viser tilstrekkelig kapasitet på veinettet for trafikk generert av denne virksomheten. Det stilt rekkefølgekrav til opparbeiding av fortau.

Forhold til andre gjeldende planer og/eller utredninger:

- Gjeldende reguleringsplan er "Sørlandsparken" vedtatt 22.06.05, og det aktuelle feltet er regulert til kombinert formål kontor og industri (lager). Feltet har en utnyttelsesgrad på T-BRA 7500 m² og en maksimal mønehøyde på 14,5 m. Bestemmelsene setter krav om utarbeidelse av bebyggelsesplan før hvert enkelt delfelt kan bebygges. Utsnitt av plan og bestemmelser fulgte som vedlegg til 1. gangsbehandling og er ikke vedlagt nå.

Planforslaget er i strid med gjeldende reguleringsplan når det gjelder formål forretning for plasskrevende varer.

- Risiko- og sårbarhetsvurdering: Denne peker på fare for utglidning og at det er terrengformasjoner (stup etc.) som kan utgjøre en fare. Det er stilt krav om sikring av fjell mot ras og fall. Analysen sier det er utilstrekkelig brannvannforsyning. Vann- og avløpssystemet har tilstrekkelig kapasitet. Noen virksomheter har strengere krav til sprinkling og brannvannsforsyning enn andre. Det er da i enkelte tilfeller nødvendig å etablere egne anlegg for dette på tomtene. Dette følges opp i byggesak.
- Det har ikke blitt ansett som nødvendig med en egen utbyggingsavtale for denne utbyggingen. Avtale for hele parken bør inngås med Næringsselskapet.

Konsekvensutredning

Planen i seg selv utløser ikke krav om konsekvensutredning etter plan- og bygningsetatens skjønn. Konsekvensutredning for hele parken er utført. Denne lå til grunn for utforming av gjeldende reguleringsplan. Nye utredninger på trafikk og handel ble utført i etterkant som en del av konsekvensutredningen. Kort oppsummert peker disse på at det blir en overkapasitet på handel i regionen. Dette gjelder først og fremst detaljhandel, men byggevarehus kan også komme i en utsatt stilling. Trafikkanalysen konkluderer på behov for oppgraderinger av veinettet. Dette blir innregulert i pågående reguleringsprosess for Sørlandssenteret-Bergsenteret og er stilt som rekkefølgekrav til denne senterutbyggingen og utbygging av Retailparken (felt F/K 1-6).

Tiltakshaver har utarbeidet en ny trafikkanalyse for rundkjøring i kryss mellom vei 16 og Skibåsen som en del av planforslag for felt K/I-14. Denne konkluderer på at rundkjøringens kapasitet er tilstrekkelig for å dekke mertrafikken som feltet genererer. Trafikkanalysen viser at omregulering til også å omfatte forretning vil øke trafikkmengden fra tomten (2-3 dobling).

Barn og unges interesser

Barn- og unges interesser er lite berørt av tiltaket. Det er stilt rekkefølgekrav om etablering av fortau langs tomtegrensen mot Skibåsen.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Det er ingen spesielle kjente økonomiske konsekvenser for kommunen.

3. INNSPILL TIL PLANARBEIDET

Offentlig ettersyn

Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 21.12.07 – 25.01.08. Det kom inn 8 merknader. Under følger sammendrag av hver enkelt uttalelse og plan- og bygningsetatens vurdering:

Agder Energi, e-post datert 23.01.08

I planområdet har vi bestående høyspent jordkabelnett (i offentlig vei) og transformatorbokser. En eventuell flytting av våre anlegg må bekostes av utbygger.

Plan- og bygningsetatens kommentar:

På det nåværende tidspunkt ser det ikke ut til at anlegg må flyttes. Eventuell flytting må følges opp i byggesak.

Fylkesmannen i Vest-Agder, brev datert 08.01.08

Benyttelse av området til forretning er i strid med gjeldende regulering og er svært uheldig i og med at Kristiansandsområdet har knapphet på områder til lett industri og lager. Nylig utført handelsanalyse påpeker at det kan bli overkapasitet på detaljhandel. Bestemmelsene bør angi utnyttelse til de ulike formål og utnyttelsen må angis i bruksareal eller bebygd areal. For best mulig utnyttelse bør det vurderes om det er plass til mer enn Maxbo på tomta. Parkering er lite effektiv bruk av arealer og kravene bør reduseres. Fylkesmannens

Samfunnsavdeling gir råd om at det utarbeides rekkefølgebestemmelse som sikrer at slukkevannforsyning er på plass før byggestart.

Plan- og bygningsetatens kommentar:

Konsekvensene av og argumentene mot endring til forretning for plasskrevende varer var kjent ved 1. gangsbehandling, og ble tatt med i vurderingen om omdisponering av tomten. Bestemmelsene angir utnyttelse i bruksareal. Det er ønskelig å beholde formål og utnyttelse på kontor og industri slik at tomten i fremtiden kan brukes til dette ved behov. Forslag om arealøkonomisering av tomten, og om det er plass til mer enn Maxbo, er vurdert av tiltakshaver som sier dette ikke er mulig. Denne type forretning har et varesortiment som vanskelig kan plasseres i et bygg over flere etasjer og vanskelig betjenes logistikkmessig med kjellerparkering. Forslag til parkering er mindre enn kommunale vedtekter og er i tråd med parkeringsløsninger i området for liknende virksomheter. Det foreslås ikke å endre kravet. Slukkevannforsyningen blir håndtert i byggesaken.

Kristiansand kommune, miljørettet helsevern, notat datert 03.01.08

Ingen merknad.

Rådet for funksjonshemmede i Kristiansand, 13.01.08

Ber om at merking av HC-plasser blir gjort på selve feltet og i forkant av feltet med midten av skiltet i en høyde av 150 cm. God visuell merking innvendig og av toalettene. Om bygget blir i to etasjer med kontorer i 2.etg, må det heis av riktig størrelse i bygget.

Plan- og bygningsetatens kommentar:

Merking følges opp ved bygging. Krav til heis følger av forskriften, men er også tatt med i bestemmelsene.

Telenor, e-post datert 03.01.08

Har ingen merknader. Regner med å bli varslet i rimelig tid om byggearbeid/anleggstart og minner om at gravearbeid må varsles Geomantikk for påvisning på vanlig måte.

Plan- og bygningsetatens kommentar:

Følges opp ved bygging.

Statens Vegvesen, brev datert 23.01.08

Ingen merknad.

Vest-Agder fylkeskommune, 24.01.08

Utbygging til forretningsformål er i strid med gjeldende reguleringsplan og fylkesdelplan for senterstruktur og lokalisering av handel og tjenester i Vest-Agder. Utviklingen vil være uheldig siden det er behov for områder til industri/lager i Kristiansandsområdet. Handelsanalysen viser det vil bli en overkapasitet på detaljhandel. Vi vil sterkt fraråde at planforslaget vedtas. Dersom kommunen velger å gå videre med planforslaget har vi følgende merknader: Kommunen bør se på hvordan ubebygde/evt.bebygde arealer kan utnyttes bedre. Forutsetter at kommunen angir utnyttelse til de ulike formålene i planen og at forretning/plasskrevende varehandel begrenses i størst mulig grad. Kommunen bør vurdere om området bør ha høyere utnyttelse til lager/industri/kontor. Utnyttelsen må angis i BYA eller BRA. Området ligger sentralt til i forhold til offentlig kommunikasjon og det anbefales å redusere parkeringskravene. Antall plasser for bevegelsehemmede bør vurderes nærmere. Kommunen bør vurdere om det bør settes krav til parkering under bakken, det bør i denne sammenheng vurderes adkomst fra nordøst – evt i sammenheng med nabotomta. Muligheten for dette bør ikke hindres ved utbygging. Utnyttelsen mot Svineheia bør vurderes, da Svineheia kan være aktuelt for framtidig parkeringshus (jfr bystyrevedtak). Det bør sikres at det er snøopplagsplasser i planen.

Plan- og bygningsetatens kommentar:

Konsekvensene av og argumentene mot endring til forretning for plasskrevende varer var

kjent ved 1. gangsbehandling, og ble tatt med i vurderingen om omdisponering av tomten. Forslag om arealøkonomisering av tomten, og om det er plass mer enn Maxbo, er vurdert av tiltakshaver som sier dette ikke er mulig. Denne type forretning har et varesortiment som vanskelig kan plasseres i et bygg over flere etasjer og vanskelig betjenes logistikkmessig med kjellerparkering. Bestemmelsene angir utnyttelse i bruksareal. Det er ønskelig å beholde formål og utnyttelse på kontor og industri slik at tomten i fremtiden kan brukes til dette ved behov. Utnyttelsen til forretning er begrenset til det som trengs for å etablere den påtenkte virksomheten. Forslag til parkering er mindre enn kommunale vedtekter og i tråd med parkeringsløsninger i området for liknende virksomheter. Det foreslås ikke å endre kravet. P-plasser for bevegelseshemmede er tatt opp med Rådet for funksjonshemmede og bestemmelsene er endret i henhold til deres innspill. De så ikke behov for flere p-plasser, men ønsket at plassene ble bredere. Plan- og bygningsetaten anser angitt avkjørsel for å være den beste. Denne vil betjene denne tomten og tomten i sør. Vi kan ikke se behovet for legge avkjørsel slik at den istedenfor betjener tomt i nord da denne tomten allerede har atkomst og bebyggelsen her er utformet slik at den ikke kan betjenes fra en slik atkomst. Planen hindrer ikke en mulig atkomst til et parkeringsanlegg i Svineheia, men den legger ikke opp til det fordi det ikke har vært tiltenkt fra denne tomta, men derimot inn til Bergsenteret fra Veg 14. Atkomst til et mulig parkeringsanlegg i fjell er i reguleringsplanen for Sørlandssenteret - Bergsenteret ivaretatt. Snøopplag er tenkt løst i grøft og bestemmelsene sikrer at dette er mulig ved at det ikke etableres murer nær veien.

Løvenskiold Eiendom AS, brev datert 22.01.08

Vi har sett at angivelse av utnyttelsen i BYA kan misforsås og ønsker å spesifisere vårt faktiske arealbehov. Vi foreslår følgende revisjon av bestemmelsene: Bruksareal for bygninger er BRA=7500 m². Bruksarealet skal regnes uten tillegg for tenkte plan. Dersom mesanin eller etasjeskille etableres i etterkant, må arealet inngå i beregningsgrunnlaget for utnyttelsen. Maksimalt areal for overdekket utesalg og lastesoner er BRA=1600m². Parkering regnes ikke inn i bruksarealet (BRA).

Plan- og bygningsetatens kommentar.

Denne uttalelsen ble sendt etter at kommune og fylkeskommune etterlyste presisering av angitt utnyttelse. Foreslåtte endringer er i hovedsak innarbeidet i bestemmelsene.

Høringsuttalelsene kan i sin helhet leses som uttrykt vedlegg i sakspermen.

Samarbeidsgruppen for bydelen

Gruppen hadde merknad til at atkomstveien med frisisone måtte justeres noe. Dette er ivaretatt.

4. PLAN- OG BYGNINGSETATENS SAMLEDE VURDERING

Både Fylkesmannen og Fylkeskommunen viser til at planforslaget med omdisponering av regulerte industri-, kontor- og lagerarealer til forretning for plasskrevende varegrupper, er svært uheldig siden det er behov for områder til industri/lager i Kristiansandsområdet. Handelsanalysen viser det vil bli en overkapasitet på detaljhandel. Fylkeskommunen vil sterkt fraråde at planforslaget vedtas. Dette er den samme argumentasjonen og anbefalingen som ble gitt av plan- og bygningsetaten ved 1. gangsbehandling. Her ble det også nevnt at det aktuelle arealet ble vurdert til forretningsformål under regulering av Sørlandsparken i 2005, men ble tatt ut etter innsigelse fra Fylkeskommunen. Plan- og bygningsetaten var også redd for at en omregulering vil skape presedens. Det er ikke fremkommet nye opplysninger i saken som tilsier en annen planfaglig vurdering av reguleringsspørsmålet, og planforslaget kan derfor på planfaglig grunnlag ikke anbefales. Dette var inngående redegjort for ved forrige behandling og ble tatt med i vurderingen da Byutviklingsstyret enstemmig la planen ut til offentlig ettersyn. Plan- og bygningsetaten oppfatter vedtaket som at planen er ønsket. De regionale myndigheters motforestillinger er fremsatt som faglig råd, og ikke reist som innsigelser. Plan- og bygningsetaten mener derfor

at de formelle forhold tilser at planen kan vedtas, og har i tråd med byutviklingsstyrets vedtak foreslått dette i forslag til vedtak.

Fylkesmann og Fylkeskommune har også spilt inn at kommunen bør se på om det er mulig med en større grad av arealøkonomisering ved at det vurderes om parkering kan legges i kjeller og om det også er plass til industri/kontorvirksomhet på tomten. Den tiltenkte virksomheten med plasskrevende varer har et varesortiment som vanskelig kan plasseres i et bygg over flere etasjer og vanskelig betjenes logistikkmessig med kjellerparkering. Plan- og bygningsetaten mener det er viktig at utviklingen i Sørlandsparken i langt større grad skjer i henhold til arealøkonomiske prinsipper enn det som har vært praksis, men kan ikke se at denne aktuelle tomten med påtenkt virksomhet lar seg løse annerledes.

Innspill til detaljer i planen er vurdert og endret i den grad det er vurdert til å være hensiktsmessig. Plan- og bygningsetaten mener detaljene i planen er tilstrekkelig løst.

Plan- og bygningsetaten vil i tråd med byutviklingsstyrets vedtak ved 1. gangsbehandling foreslå at forslag til reguleringsplan vedtas, men kan ikke på planfaglig grunnlag anbefale dette.

Eirik Martens Svensen, 21.02.08.



Dato: 26.02.2008
Saksnr.: 200603098-15
Arkivkode O: PLAN: 1066
Saksbehandler: Elin Buli Aabel

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
13.03.2008

Forslag til reguleringsplan for Kvartal 32. Offentlig ettersyn.

Sammendrag

I planforslaget for Kvartal 32 beholdes eksisterende bebyggelse mot gate, og hele bakgården bygges igjen med én etasje. Inne i kvartalet foreslås det i tillegg å oppføre et 4 og 5 etasjer høyt "frittstående" bygg, se planskisser og snitt. Utbyggingen medfører en økning av bruksarealet i kvartalet på 4000 m². Bevaringsverdig bebyggelse reguleres til bevaring. Formålene er som i dag, med en blanding av forretning, kontor og bevertning. Mot Kirkegata opprettholdes hotellformålet, og det gis mulighet til å utvide hotellet i hjørnebygget mot Torvet, og i nybygg i bakgården.

De største problemstillingene knyttet til foreliggende planforslag handler om gjenbygging av kvartalet, høyder på ny bebyggelse, vernehensyn, atkomst til parkeringskjeller fra kollektivgate, varelevering, avfallshåndtering. For en detaljert gjennomgang av temaene, se plan- og bygningsetatens vurdering.

Plan- og bygningsetaten mener at det fremlagte planforslaget er godt bearbeidet, og anbefaler at forslag til reguleringsplan for Kvartal 32 legges ut til offentlig ettersyn.

Forslag til vedtak:

- 1 Byutviklingsstyret legger forslag til reguleringsplan for Kvartal 32, sist datert 21.02.2008, med bestemmelser, sist datert 26.02.2008, ut til offentlig ettersyn.

Gunnar Stavrum
Plan- og bygningssjef

Elin Buli Aabel
Saksbehandler

Trykte vedlegg

1. Situasjonskart, målestokk 1:1000, datert 25.02.2008
2. Forslag til reguleringsplan for Kvartal 32, sist datert 21.02.2008.
3. Forslag til reguleringsbestemmelser for Kvartal 32, sist datert 26.02.2008
4. Planbeskrivelse, datert 19.11.2007.
5. Planskisser, ny bebyggelse, datert 12.11.2007
6. Synlighetsvurdering, 4 illustrasjoner, datert 14.11.2007
7. 3D-illustrasjon, datert 14.11.2007
8. Snitt, datert 14.11.2007
9. Risiko- og sårbarhetsanalyse, datert 22.12.2006

Utrykte vedlegg: Sakspermen

1. BAKGRUNN FOR SAKEN

Reguleringsplan for Kvartal 32 fremmes av Kvartal 32 AS, og er utarbeidet av Asplan Viak.

Planens innhold

I planforslaget beholdes eksisterende bebyggelse mot gate, og hele bakgården bygges igjen med én etasje. Innen i kvartalet foreslås det i tillegg å oppføre et 4 og 5 etasjer høyt "frittstående" bygg, se planskisser og snitt. Utbyggingen medfører en økning av bruksarealet i kvartalet på 4000 m². Bevaringsverdig bebyggelse reguleres til bevaring. Formålene er som i dag, med en blanding av forretning, kontor og bevertning. Mot Kirkegata opprettholdes hotellformålet, og det gis mulighet til å utvide hotellet i hjørnebygget mot Torvet, og i nybygg i bakgården.

Dagens situasjon

Mot vest grenser kvartalet til Nedre Torv. Mot øst grenser kvartalet mot Tollbodgata, som er ei viktig bussgate. All bebyggelse unntatt hjørnebygget mot Torvet/ Kirkegata er bevaringsverdig. Bakgården er i dag delvis gjenbygd, og åpent areal benyttes hovedsakelig til parkering. Det er én bolig i kvartalet.

2. TEMATISK VURDERING AV PLANFORSLAGET

Forslagsstillers planbeskrivelse følger saken som trykt vedlegg. Nedenfor vurderes hovedkonsekvensene av planforslaget samt de forhold som er spesielt viktige i forhold til kommuneplanens satsningsområder.

Forholdet til kommuneplanen

I gjeldende kommuneplan er planområdet avsatt til senterområde.

Planen forholder seg til kommuneplanens fire satsingsområder som følger:

Landsdelsenter og regional utvikling, Vekst og verdiskapning: Utvidelse av bygningsmassen til bl.a. kontor- og hotellformål i kvartalet kan bidra til at bysenteret styrkes som regionens tyngdepunkt innen handel, service, næring og kulturliv.

Levekår og livskvalitet: Planen tilrettelegger for at de sosiale treffpunktene mot Torvet opprettholdes og forsterkes. Dette bidrar til et levende bysentrum.

Bærekraftig utvikling: Dette ivaretas ved å bygge tett i sentrum, med kontor- og forretningsbygg som er lett tilgjengelig fra bussmetrolinja. I tillegg ivaretas lokal identitet, og byens historie synliggjøres, ved at den historiske bygningsmassen bevares.

I det følgende er planen beskrevet i forhold til aktuelle overordnede retningslinjer i arealdelen til kommuneplanen:

Senterstruktur: Kvadraturplanen er førende for videre utvikling av kommunens senterstruktur. Formålene i forslaget til reguleringsplan for Kvartal 32 er i tråd med formålene som er angitt i Kvadraturplanen.

Næringsareal: Kvadraturen og den nære randsonen skal utvikles som landsdelens viktigste næringsområde. Kvadraturen skal prioriteres og styrkes som møtested for handel, service og kultur. I planen videreføres dagens bruk av eksisterende bebyggelse til forretning, bevertning, hotell og kontor. I tillegg hjemler planen et nytt kontorbygg i bakgården, samt mulighet for utvidelse av hotellformål i både eksisterende bebyggelse (Rådhusgaten 14 og 14A) og i ny bebyggelse inne i kvartalet.

Miljøvern, herunder støy, forurensing, energi: Det legges ikke opp til nye boliger i kvartalet, og det er derfor ikke gjennomført noen støyanalyse. Nye hotellrom vil legges mot rolig side i kvartalets indre. Kvartalet ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarmetilkobling.

Kulturminner: Kulturminnevernplanen viser ingen registreringer innenfor planområdet. All bebyggelsen, med unntak av Rådhusgata 14 og 14A er vist med bevaringsskravur i reguleringsplan for Murbyen. Dette er videreført i planforslaget.

Estetikk: Store deler av kvartalets bebyggelse reguleres til bevaring, som i gjeldende regulering. I kommunedelplanen er det tillatt å bebygge hele kvartalet i én etasje. Forslaget til reguleringsplan åpner i tillegg for å etablere en "frittstående" bygning i kvartalets indre på 4 og 5 etasjer. Nybygget skal ha flatt tak, og 5. etasje er trukket tilbake slik at det ikke blir synlig fra sentrale standpunkter, se illustrasjoner. Det foreslås å koble bevaringsverdig bebyggelse til nybygget via gangbroer. Det er stilt krav om at søknads- og meldepliktige tiltak skal forelegges antikvarisk myndighet.

Universell utforming: All bebyggelse og tilhørende utearealer innenfor planområdet skal utformes etter prinsippene om universell utforming i den grad det lar seg forene med hensynet til bevaring.

Transport, infrastruktur: Kvartalets østre langside grenser mot Tollbodgata, som er en svært viktig kollektivgate i Kvadraturen. I dag er det 38 parkeringsplasser i bakgården. I planen er det vist 50 parkeringsplasser i kjeller under Kvartalet. Atkomst til parkeringskjelleren legges til Tollbodgata, med én innkjøring og én utkjøring. Dette kan forstyrre fremkommeligheten for busser i Tollbodgata.

Forholdet til kommunedelplan for Kvadraturen, vedtatt 22.06.1999

I tabellen er planforslaget stilt opp mot Kvadraturplanens bestemmelser for Kvartal 32.

Kvadraturplanen	Nytt planforslag
Kvartalet er avsatt til bybebyggelse forretning/ kontor/ bolig med forretning mot gate	Formål videreføres.
Det tillates bebyggelse i én etasje på hele kvartalet, og det er krav om at dette kun kan gjennomføres etter utarbeidelse av bebyggelsesplan for det indre av kvartalet.	Hele 1. etasje bygges igjen. I tillegg foreslås det å oppføre et 4 og 5 etasjer høyt "frittstående" bygg inne i kvartalet.
Temakart bevaring viser all bebyggelse med unntak av Rådhusgata 14 og 14A som bevaringsverdig.	Bevaring av bebyggelsen videreføres.
Reguleringsplan for Murbyen skal gjelde foran kommunedelplanen.	Ny reguleringsplan vil gjelde foran kommunedelplanen.

Forholdet til reguleringsplan for Murbyen, vedtatt 17.06.1998

I tabellen er planforslaget stilt opp mot Murbyplanens bestemmelsene for Kvartal 32.

Murbyplanen	Nytt planforslag
Kvartalet er regulert til forretning/ kontor/ hotell. Serveringssteder tillates.	Formål videreføres.
All bebyggelse, med unntak av Rådhusgata 14 og 14A, er regulert til bevaring. Planen har utfyllende bestemmelser om områder regulert til spesialområde bevaring	Bevaringsverdige bygg ivaretas som i Murbyplanen. En liten forskjell er byggene mot Markensgate, hvor kun fasade og takflate inn til mønet reguleres til bevaring. Dette fordi bygningene allerede er kraftig ombygd.
Boliger kan tillates fra 2. etasje og oppover, dersom forretningsformål fyller hele den bebyggbare del av arealet. Hver enhet skal ha 25 m ² uteareal.	Boligformålet som er hjemlet i gjeldende plan, tas ut. Det er i dag én leilighet i kvartalet.
Nybygg i Kvartal 32 kan ha maksimal gesims- og mønehøyde på 10 m og 16 m. Dette gjelder både mot gate og bakgård.	For Rådhusgata 14 og 14A er maksimal gesims- og mønehøyde angitt til c+18 og c+23. Med terrenghøyde ca 8 m tilsvarer dette 10 m og 15 m. Nybygget i bakgården vil få en gesimshøyde på c+26,5, tilsvarende 18 m fra terreng.
BYA=80% av netto tomteareal.	BYA=100%
Reguleringsplan for Murbyen gjelder foran kommunedelplanen.	Vil gjelde foran Murbyplanen og kommunedelplanen.

Forholdet til tilstøtende reguleringsarbeid

Det er igangsatt reguleringsarbeid på Kvartal 33 (Rådhuskvartalet). Problemstillingene i disse to planene er på mange måter knyttet til samme temaer:

- Bevaring av bygningene jf. Murbyplanen; Skal det indre av byggene rives, og bare fasadene bevares, eller skal byggene bevares i sin helhet?
- Høyder/ synlighet på nybygg i forhold til bevaringsverdig bebyggelse.
- Gjenbygging av kvartalet; For Kvartal 32 dreier det seg om man skal følge opp kommunedelplanens hjemmel om å kunne bygge igjen kvartalet i én etasje, og om man i såfall bør tillate høyere bebyggelse i bakgården, eller om man skal gå bort fra tanken om å bygge igjen kvartalet, og heller bevare karréstrukturen som den er i dag.
- Framkommelighet for kollektivtrafikk; Skal det etableres parkeringskjellere med atkomst til Tollbodgata? Hva er tålegrensen for biltrafikk i kollektivgata?

Risiko- og sårbarhetsvurdering

Risiko- og sårbarhetsanalysen avdekker ingen særskilte faremomenter.

Barn og unges interesser

Planområdet berører i liten grad barn og unges interesser.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Utbygging i tråd med planforslaget medfører ingen særskilte utgifter for kommunen.

3. INNSPILL TIL PLANARBEIDET

Melding om oppstart

Melding om oppstart ble varslet av forslagsstiller den 26.04.2006. Det kom inn 5 merknader. Disse er oppsummert og kommentert av forslagstiller i planbeskrivelsen.

Vest-Agder fylkeskommune, Fylkesmannen i Vest-Agder og Agder Energi viser til standard utredninger som må gjøres. Statens Vegvesen vil vektlegge tiltak i tilknytning til Tollbodgata, og ber om at parkering må baseres på et minimumsnivå. Anne Berit Try bor i 3.etg i Tollbodgata 23, og ønsker ikke å miste sol og lys pga. ny bebyggelse i kvartalet.

Samarbeidsgruppen for bydelen

Samarbeidsgruppa diskuterte planforslaget i 16.05.2007. Merknader og spørsmål fra gruppa er besvart i revidert plan.

Som en del av forarbeidet til revisjon av Kvadraturen møtes planleggere i plan- og bygningsetaten og byutviklingsenheten jevnlig og diskuterer aktuelle plansaker i Kvadraturen. Kvartal 32 er tatt opp i denne sammenhengen. Mulige grep for utviklingen av kvartalet ble diskutert:

- Bygge ut kvartalet som vist i foreliggende planforslag.
- Etablere bebyggelse i én etasje i bakgården, jf. Kvadraturplanen. Karréstrukturen bevares, men ved at golvet i bakgården løftes opp én etasje, gjøres dette utilgjengelig for andre enn dem som holder til i bebyggelsen rundt.
- Bygge ut i tråd med Murbyplanen, 80% BYA. Karréstrukturen bevares. Vil gi noe åpent gårdsrom.
- Erstatte bevaringsverdig bebyggelse langs Tollbodgata av nybygg, og kun bevare hjørnebyggene ved kryss Tollbodgata/ Kirkegata og Tollbodgata/ Markensgate på dette gatestrekket. Dette vil gi grunnlag for å optimalisere nybygget, ved at det kan etableres mer funksjonelle romløsninger enn i bevaringsverdig bebyggelse. Med en slik utbygging vil en også kunne beholde vestre del av bakgården åpen.

- Oppheve hjemmelet til å bygge igjen hele kvartalets 1. etg, og la karréstrukturen omslutte et åpent gårdsrom. Gir ikke rom for å øke utnyttelsen i kvartalet.

Vi var enige om at det i denne delen av byen bør bebygges tett, da det ligger innenfor det som vi definerer som citydelen av Kvadraturen, med umiddelbar nærhet både til kollektivtrafikk i Tollbodgata og gågata i Markens. Plan- og bygningsetaten mener imidlertid at bevaring av bebyggelsen i Tollbodgata er viktig for å vise byens identitet og historie, og at å oppheve bevaring av bygningene ikke er aktuelt. Vi mener det er viktig å ikke øke bebyggelsens høyde mot gate, for at gaterommet skal være et godt sted å ferdes. Skal man da øke utnyttelsen i denne delen av byen, bør det først og fremst skje i det indre av kvartalene.

4. PLAN- OG BYGNINGSETATENS SAMLEDE VURDERING

Boligformål

Det er ikke lagt inn boligformål i planen, da det ikke er ønskelig å blande dette formålet med forretning, bevertning og hotellformål. I dag er det én leilighet i kvartalet, i Tollbodgata 23. Slik planforslaget er fremmet, kan dagens bruk til boligformål opprettholdes inntil søknadspliktige tiltak søkes iverksatt.

Leilighetens uteareal er på terrasse i 2. etasje mot bakgård. I cotehøyde tilsvarer dette ca c+14. Ny bebyggelse som er foreslått i bakgården, har en gesimshøyde på c+23. Det er ikke lagt fram sol/skyggeanalyse som viser solforholdene i detalj, men ut fra angitte byggehøyder er det svært sannsynlig at utearealet til leiligheten bli liggende i skyggen av ny bebyggelse. Dette er uheldig for boligen. Plan- og bygningsetaten er imidlertid av den oppfatning at solforholdene for én leilighet ikke bør legge premissene for utnyttelsen av et så sentralt kvartal.

Deler av nybygget i bakgården går inn på eiendommen Tollbodgata 23. For å bygge ut denne delen av tomta, må utbygger ha en privatrettslig avtale med eiere av Tollbodgata 23.

Gjenbygging av kvartalet

Kommunedelplan for Kvadraturen ble vedtatt ett år etter reguleringsplan for Murbyen. Reguleringsplanen gjelder likevel foran kommunedelplanen.

Kvadraturplanen sier at hele det indre av kvartalet kan bebygges i én etasje. Med hjemmel i Murbyplanen kan kvartalets indre bebygges med inntil 80% av netto tomt. Maksimal høyde for ny bebyggelse er satt til møne 16 m og gesims 10 m. Med angitt utnyttelsesgrad sikrer riktignok Murbyplanen at deler av kvartalet fortsatt skal holdes åpent. Plan- og bygningsetaten er likevel av den oppfatning at de arealene som da blir liggende åpne vil få begrensede solforhold og brukskvalitet pga høyden på tilstøtende bebyggelse. Ut fra dette mener vi at hele bakgården kan bygges igjen, i tråd med intensjonen i kommunedelplanen.

Dersom hele bakgården bebygges i én etasje, løftes utearealet én etasje opp, og gjøres utilgjengelig for andre enn dem som holder til i byggene rundt. Med tanke på at det hovedsakelig er kontorer, forretning, og bevertning som skal inn i kvartalet, mener vi det er riktig å vurdere en mer massiv utnyttelse av bakgården. Dette fordi kvartalet ligger innenfor et område vi definerer som Kvadratures citydel; det ligger i umiddelbar nærhet til busstraséen i Tollbodgata, gågata i Markens og Torvet.

Høyder på ny bebyggelse

Kvartal 32 er et svært viktig kvartal, da dette ligger kloss inntil Torvet, som er det største offentlige rommet i Kvadraturen. Torvet omgis i stor grad av bevaringsverdig bebyggelse, og plan- og bygningsetaten mener det er vesentlig at ny bebyggelse ikke rager over den gamle bebyggelsen.

Mot gate er høydebegrensninger i Murbyplanen fulgt opp. For det indre av kvartalet er det lagt opp til en bygningskropp med gesimser c+23 (4. etg) og c+26,5 (5. etg). 4 etasjer tilsvarer høydene som er angitt i Murbyplanen, ettersom bygget er vist med gesims ca 15 m over terreng. 5. etg. ligger 2,5 meter over. I cotehøyde tilsvarer dette bebyggelsen i Kvartal 38. Illustrasjoner viser at 5. etasje ikke blir synlig fra sentrale standpunkt rundt torvet.

Det må imidlertid påpekes at illustrasjonene ikke viser takoppbygg for tekniske installasjoner. I henhold til bestemmelsene tillates tilbaketrunket takoppbygg 2,5 m over maksimal gesimshøyde. Før sluttbehandling må det vurderes om det skal angis hvor på byggene takoppbygg tillates, basert på om det blir synlig fra standpunkt rundt torvet.

For Rådhusgata 14 og 14A (hjørnebygg Torvet/ Kirkegata) er ikke bebyggelsen regulert til bevaring, og kan derfor rives og erstattes av ny bebyggelse. Høydene som er angitt i planforslaget er riktignok i tråd med Murbyplanen, men før planen sluttbehandles, må det vurderes om gesimshøyden skal reduseres noe, for at ikke gesimsen blir vesentlig høyere enn på tilgrensende bevaringsverdige bebyggelse.

Vernehensyn

Bebyggelsen er foreslått bevart i tråd med Murbyplanen. Tidligere i prosessen var det lagt opp til at kun fasadene og takflate inn til mønet skulle bevares, og at bygningene kunne kobles direkte til nybygg i bakgården. Ved bearbeiding av planforslaget er byggene bevart i sin helhet, med fasader både mot bakgård og gate. Nybygget blir et frittstående bygg i bakgården, med broforbindelser til bevaringsverdig bebyggelse. Unntaket fra dette er bebyggelsen mot Markensgate som allerede er ombygd mot bakgården, og derfor bare vist med bevaringsskravur på fasade og takflate mot gate.

Hvorvidt hele bygget eller kun fasade mot gate skal vernes er en prinsipiell problemstilling, som går igjen i flere saker. Plan- og bygningsetaten oppfatter det slik at det framlagte planforslaget er i tråd med bevaringshensyn i Murbyplanen og Kvadraturplanen, i den grad det lar seg gjennomføre når fasader i 1. etasje mot bakgården bygges inne.

Inn- og utkjøring til parkeringskjeller mot bussgate

Parkeringsanlegg i Kvadraturen, samt atkomst til dem, vil være et viktig tema i forbindelse med revisjon av kommuneplanen. Ny parkeringsvedtekt vil sannsynligvis gi et redusert krav til antall parkeringsplasser for kontor- og næringsformål. Arbeidsreiseparkering vil man i størst mulig grad unngå.

Planforslaget legger opp til 50 parkeringsplasser i kjeller under kvartalet. Dette tilsvarer 1 plass pr 100 m² bebygd areal. Det differensieres ikke på formål, ettersom reguleringsplanen ikke har noen endelig fordeling på formålene. Det er ingen enkel sak å plassere atkomst til parkeringskjelleren; Markensgate, Rådhusgata og Kirkegata vil ikke fungere pga gågate og bygningsmessige forhold. Atkomsten er derfor lagt til Tollbodgata, og er vist med én innkjøring, og én utkjøring. Tollbodgata er en viktig bussgate, og atkomst til parkeringskjeller vil kunne gå på bekostning av fremkommeligheten for kollektivtrafikk. Dersom Tollbodgata skal prioriteres som kollektivgate, bør det kanskje ikke etableres parkeringskjeller med atkomster fra denne gata. Plan- og bygningsetaten ønsker høringsinstansenes innspill til problemstillingen.

Varelevering/ Sjøppelhåndtering

Varelevering forutsettes løst som i dag, fra alle kvartalets fire sider til de enkelte virksomhetene. Avhenting av søppel legges til Tollbodgata. Det er stilt en detaljert bestemmelse til hvordan dette skal løses: *Mot Tollbodgata skal det som portrom etableres terminal for avhenting av søppel, med løftebord direkte fra felles søppelrom i underetasje.* Forutsetningen for at dette skal fungere, er at det ikke medfører inngrep i bygningsmassen som er i strid med vernehensyn. Dette må dokumenteres nærmere før sluttbehandling av planen.

I utgangspunktet er det uheldig å legge for mye aktivitet som kan forstyrre bussens framkommelighet i Tollbodgata. Fordi kvartalets kortsider har begrensede muligheter for å romme denne funksjonen, og kvartalets andre langsider vender mot Torvet, er sannsynligvis Tollbodgata det beste alternativet for henting av avfall.

Passasje gjennom kvartalet

Det har vært en tanke å få til en passasje fra Kvartal 38, gjennom Kvartal 32, over Torvet og Domkirkeparken, gjennom Kvartal 20 (Sørlandets kunstmuseum) og gjennom Kvartal 14 (Dalandgården m.fl). Reguleringsbestemmelsene sikrer at det legges til rette for en gjennomgang: *Portrom, adkomstsoner og næringsarealer i bakgård skal utformes på en måte som tilrettelegger for gjennomgang mellom Tollbodgata og Torvet.*

Slik planene for både Kvartal 32 og Kvartal 14 legges opp, vil bakgårdene innebygges, og det er ikke ønskelig å legge opp til en passasje som er åpen gjennom hele døgnet. Åpningstidene kan imidlertid ikke fastsettes i reguleringsbestemmelsene, men det blir mest sannsynlig slik at en gjennomgang vil være åpen i virksomhetenes åpningstid, liknende Lillemarkens.

Plan- og bygningsetaten mener at det fremlagte planforslaget er godt bearbeidet, og anbefaler at planen for Kvartal 32 legges ut til offentlig ettersyn.

Elin Buli Aabel
26.02.2008



Dato: 25.02.2008
Saksnr.: 200801021-1
Arkivkode E: K23 &00
Saksbehandler: Bjørg Kari Haugland

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
13.03.2008

Forslag til lokal forskrift for utslipp av avløpsvann i Kristiansand kommune

Miljøverndepartementet vedtok 15. desember 2005 endringer i den delen av "Forskrift om begrensning av forurensning" (forurensningsforskriften) som gjelder avløp, dvs. kapittel 11-16. Bestemmelsene i kapittel 12 regulerer krav til utslipp av sanitært avløpsvann fra bolighus, hytter og lignende virksomhet med utslipp mindre enn 50 personekvivalenter (pe). Endringene i kapittel 12 trådte i kraft 1. januar 2007.

Kommunen kan ifølge forurensningsforskriften § 12-6 fastsette lokal forskrift dersom det er nødvendig ut fra forurensningsmessige forhold eller brukerinteresser. Kravene i lokal forskrift vil da erstatte bestemmelsene gitt i forurensningsforskriften § 12-7 til § 12-13.

Miljøvernenheten har engasjert Multiconsult til å gjennomgå resipientenes kapasitet/sårbarhet og hvilke brukerinteresser vi har i ulike områder av fjorden og vassdragene i kommunen. Ut fra resipientkapasitet og brukerinteresser er fjorden og vassdragene delt inn i soner. Dette danner igjen grunnlaget for fastsettelse av lokal forskrift for utslipp av avløpsvann. Forskriften beskriver tillatte tekniske løsninger for avløpsanlegg i de ulike sonene. Forskriften er dermed tilpasset Kristiansand kommune mht hvor sårbare de ulike resipientene er og hvilke brukerinteresser som for eksempel fiske, bading osv det er i de ulike områdene.

Gjennom forskriften er det forutbestemt hvilke løsninger for rensing av avløpet som er tillatt i den enkelte sone. Dette vil forenkle saksbehandlingen.

Forslag til lokal forskrift legges ut til offentlig høring i 4 uker. Byutviklingsstyret og formannskapet vil få saken til endelig behandling etter at den har vært på høring.

Forslag til vedtak:

1. Lokal forskrift for utslipp av avløpsvann i Kristiansand kommune legges ut til offentlig høring

Øystein Holvik

Bjørg Kari Haugland

Trykte vedlegg:

Utdrag fra lokal forskrift for utslipp av avløpsvann m/utfyllende bestemmelser og soneinndeling

Utrykte vedlegg:

Lokal forskrift for utslipp av avløpsvann m/vedlegg

Notat til lokal avløpsforskrift



Dato: 25.02.2008
Saksnr.: 200700786-7
Arkivkode O: GNBN: 150,525

Saksbehandler: Morten Østerud

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
13.03.2008

Henrik Wergelandsgate 80 - 150/525 - Nybygg i bakgården - Klage på vedtak

Sammendrag:

Den 25.01.2007 mottok plan- og bygningsetaten søknad om oppføring av nytt bakgårdsbygg med 2 boenheter for Henrik Wergelandsgate 80.

Plan- og bygningsetaten avslo søknaden den 19.09.2007 da en ikke gav dispensasjon fra krav om bebyggelsesplan for det indre del av kvartalet iht. § 7 i reguleringsplan for Posebyen. Jfr. pbl. § 7.

Den 03.01.2008 påklages avslaget.

Plan- og bygningsetaten kan ikke se at det er nye momenter i klagen som skulle tilsi omgjøring av vedtaket av 19.09.2007.

Plan- og bygningsetaten ber byutviklingsstyret vurdere saken (med befaring) og velger å fremme følgende:

Forslag til vedtak:

1. Byutviklingsstyret opprettholder plan- og bygningsetatens vedtak av 19.09.2007. Klagen tas ikke til følge. Det vises til reguleringsplan for Posebyen § 7 mht. krav om bebyggelsesplan for det indre del av kvartalet, jfr. pbl. § 7 og pbl. § 28 –2.
 2. Tiltaket er også i strid med § 7 i reguleringsplan for Posebyen mht. at det tillates kun 1 etasje for bygg i bakgård, jfr. pbl. § 7.
- Saken oversendes Fylkesmannen i Vest-Agder for endelig behandling.

Gunnar Stavrum
Plan- og bygningssjef.

Morten Østerud
Saksbehandler.

Trykte vedlegg: 1. Søknad mottatt 25.01.2007
2. Protest fra Skippergaten 101.
3. Avslag datert 19.09.2007
4. Klage på ved vedtak mottatt 03.01.2008
5. Reguleringsbestemmelser for Posebyen.

Utrykte vedlegg: Sakens øvrige dokumenter foreligger elektronisk.

Bakgrunn for saken:

Strek Arkitekter AS søker den 25.01.2007 om oppføring av nytt bakgårdsbygg i 2 etasjer med 2 boenheter for Jorun og Jens Estrup. Iht. søknaden er bruksareal for ny bebyggelse 107 kvm, bebygdareal 75 kvm og tomteareal er 324 kvm. Beregnet grad av utnytting er iht. søknaden 46.4 %.

Det ble søkt om dispensasjon fra § 7 i reguleringsbestemmelsene mht. krav om bebyggelsesplan for det indre del av kvartalet, jfr pbl. § 7.

Dert forelå protest til søknaden fra naboeiendommen Skippergaten 101 som blant annet reagerer på at omsøkte bygningsvolum vil medføre stor sjenanse mht. lys, sol,luft,innsyn og utsyn fra gitte eiendom.

Søknaden ble forelagt Byantikvaren ved Helge Solli som viser til tidligere uttalelse og kan ikke se at omsøkte tiltak er endret når det gjelder de ytre rammer. Form-messig er dette utkastet bedre enn det som tidligere har vært behandlet, men ny bakghårdsbebyggelse er i strid med bestemmelsene om 1 etasje i bakgård, jfr. § 7. En viser ellers til krav om bebyggelsesplan og dens intensjon om å vurdere området i sammenheng, noe som er viktig også i dette kvartalet, jfr. § 7 i reguleringsplan for Posebyen.

Gjeldende reguleringsplan:

Reguleringsplan for Posebyen. Godkjent 29.08.1990. Formål: Bolig/spesialområde bevaring.

Plan- og bygningsetatens vedtak:

Søknaden ble avslått da det er krav om bebyggelsesplan for det indre del av kvartalet, jfr. § 7 i reguleringsplan for Posebyen.

Plan- og bygningsetaten var av den oppfatning at før ytterligere bakgårdsarealer utbygges må det utarbeides en bebyggelsesplan for hele det indre kvartalet under henvisning til at det er viktig å vurdere områdene(eiendommene) i sammenheng. Dette for å sikre en fornuftig utvikling av de resterende åpne arealene som fortsatt ikke er bebygget i kvartalenes indre. De åpne bakgårdsarealene er ett av de mest karakteristiske trekk ved Posebyen og bevaringsområdene som det er viktig å ivareta.

Plan- og bygningsetaten kunne derfor ikke se at det foreligger særlige grunner for å dispensere fra krav om bebyggelsesplan – jfr. pbl. § 7.

Plan- og bygningsetaten bemerket ellers at omsøkte nybygg i bakgård er i strid med § 7 i reguleringsbestemmelsene for Posebyen mht. at det tillates kun en etasje for bebyggelse i bakgård.

Klage på vedtak:

Strek Arkitekter AS påklager vedtaket på vegne av tiltakshaver og har blant annet følgende kommentar:

- (1) Intensjon i reguleringsbestemmelenes § 7 er ivaretatt.
- (2) Utbygging vil ikke bidra til at det oppstår skygge på naboeiendommene.
- (3) Alle eiendommene i kvartal 17 er bebygget. Det typiske for dette kvartalet er at kvartalets indre er utbygget med bakgårdsbebyggelse.
- (4) Det er godkjent flere nybygg i bakgårdene for naboeiendommene i de senere årene. Det vises blant annet til H.W.gt.78B, godkjent av BUS i 1997, samt H.W.gt.76 som ble godkjent i 2004.
- (5) Det er ikke blitt gjennomført noen bebyggelsesplan for kvartalenes indre siden Posebyen ble vedtatt i 1991.
- (6) En er av den oppfatning at det er et urimelig krav mht. bebyggelsesplan for et så begrenset tiltak som er omsøkt.
- (7) En vil henvise til at plan- og bygningslovens bestemmelser som ikke gir anledning til å kreve utarbeidet bebyggelsesplan for mer enn tiltakshavers eiendom og en kan derfor ikke kreve bebyggelsesplan for hele kvartalet.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:

(1) Søker/tiltakshaver påpeker i sin klage blant annet at intensjon i reguleringsbestemmelsenes § 7 er ivarettatt i forhold til dimensjonering.

Plan- og bygningsetaten er av den oppfatning at søknaden er i strid med reguleringsbestemmelsene mht. høyde da omsøkte bygg viser et 2 etasjes bygningsvolum og er derved i strid med gjeldende reguleringsplan som kun tillater 1 etasjes bygg i bakgård, jfr. § 7 i reguleringsplan for Posebyen. Intensjonen i reguleringsplanen mht. § 7 er derved ikke ivarettatt.

(2) Det nevnes videre i klagen at tiltaket i eksteriøret ikke er høyere enn en 1 etasjes bygning. Plan- og bygningsetaten konstaterer at søknaden viser en 2 etasjes bygning med 2 plan hvor mønehøyde er ca. 6.0m mot nabo. En er av den oppfatning at dette er i strid med gjeldende bestemmelser § 7. Det vises forøvrig til merknad fra Byantikvaren som stadfester dette i sin uttalelse, samt at nabo Skippergaten 101 som i sin protest påpeker tap av utsyn pga. volumet til omsøkte bygg.

(3) Plan- og bygningsetaten er av den oppfatning at siden det typiske for dette kvartalet er at det er utbygd, slik søker påpeker, er det viktig at en får registrert de få åpne arealene som er tilbake gjennom en felles bebyggelsesplan før det ytterligere nedbygges, jfr. § 7 i gjeldende bestemmelser for Posebyen.

(4) Det vises til at det er blitt godkjent nybygg i kvartalenes indre –H.W.gt. 78B, godkjent i 1997 og H.W.gt. 76 som ble godkjent i 2004. Plan- og bygningsetaten vil nevne at administrasjonen var negativ til søknaden for H.W.gt.78B, men at BUS godkjente omsøkte tiltak.

Når det gjelder H.W. gt. 76 så er plan- og bygningsetaten av den oppfatning at omsøkt tiltak ikke er sammenlignbar, da det for H.W. gt. 76 hadde bakgårdsbebyggelse som ikke var regulert til bevaring og som en ønsket å erstatte med et bygningsvolum som forholdt seg til det som hadde stått der tidligere. Det skal bemerkes at for bakgården for H.Wgt. 80 er det i dag ikke noen bebyggelse.

(5) Søker påpeker at det ikke er gjennomført bebyggelsesplan for kvartalenes indre siden reguleringsplan for Posebyen ble vedtatt i 1991. Plan- og bygningsetaten har innskjerpet praksis vedrørende det å gi dispensasjon fra krav om bebyggelsesplan da det er viktig å få en samlet oversikt over de få arealene som er igjen i kvartalenes indre som ikke er bebygget, slik at en kan sikre og opprettholde åpenheten i forhold til gode sol- og boforhold for beboerne i Posebyen.

(6) Søker påpeker at de ved planlegging av det omsøkte bygget har vurdert og ivarettatt alle hensyn som er grunnlaget for å kunne kreve en bebyggelsesplan. Plan- og bygningsetaten er av den oppfatning at omsøkte bygg er i strid med § 7 mht. høyde da viste bygg er et 2 etasjes bygningsvolum og derved i strid med § 7 mht. dimensjonering. Plan- og bygningsetaten presiserer at det tillates kun 1 etasjes bygg i bakgård, jfr. § 7 i bestemmelsene for Posebyen.

(7) Det vises til at plan- og bygningslovens bestemmelser som ikke gir anledning til å kreve utarbeidet bebyggelsesplan for mer enn tiltakshavers eiendom.

Plan- og bygningsetaten er av den oppfatning at før ytterligere bakgårdsarealer nedbygges må det utarbeides en bebyggelsesplan for hele det indre kvartalet, under henvisning til at det er viktig å vurdere områdene i sammenheng og ikke bare en enkelt eiendom. Jfr. reguleringsplan for Posebyen § 7 og plan- og bygningsetatens vedtak av 19.09.2007.

Plan- og bygningsetaten kan ikke se at vedtak av 19.09.2007 medfører forskjellsbehandling, slik søker påpeker, da ovennevnte forhold som søker nevner i sin klage ikke er sammelignbare og at en har innskjerpet krav om bebyggelsesplan i forhold til tidligere praksis.

Plan- og bygningsetaten kan ikke se at klage inneholder nye momenter som kan omgjøre vedtak av 19.09.2007.

Plan- og bygningsetaten ber byutviklingsstyret vurdere saken (med befaring)

-



Dato: 25.02.2008
Saksnr.: 200700928-10
Arkivkode O: GNB: 2,648
Saksbehandler: Einar Sagen

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
13.03.2008

Klage på plan- og bygningssjefens avslag på bolig - Asperøyveien 3 C - 2/648

Sammendrag:

Plan- og bygningssjefens avslag, datert 11.09.07, på ny bolig med hjemmel i rekkefølgekrav om bygging av gang- og sykkelvei i gjeldende bebyggelsesplan er påklaget. Søknaden og klagen begrunnes med at tiltakshaver trenger ny bolig som er tilpasset hennes helsetilstand (problem med å gå i trapper, bruker krykker og rullestol). En dispensasjon vil kunne danne presedens for lignende saker i området også innenfor nylig regulert område for 25 nye boliger innenfor reguleringsplan i Paulen. Klagen inneholder ingen nye momenter og anbefales ikke tatt til følge.

Forslag til vedtak:

Byutviklingsstyret opprettholder plan- og bygningssjefens vedtak av 11.09.07. Klagen fra tiltakshaver datert 03.10.07 tas ikke til følge. Saken oversendes Fylkesmannen i Vest-Agder.

Gunnar Stavrum
Plan- og bygningssjef

Einar Sagen
Saksbehandler

Trykte vedlegg:

1. Oversiktskart over planområdet (i 1:5000)
2. Oversikt over planer i området 1:5000
3. Situasjonskart
4. Bebyggelsesplan og bestemmelser
5. Søknad om dispensasjon fra rekkefølgekravet
6. Legeerklæring
7. Uttalelse fra fylkesmannens miljøvernavdeling
8. Uttalelse fra fylkeskommunens regionalavdeling
9. Klage datert 03.10.07
10. Plan- og bygningsetatens vedtak av 11.09.07

Utrykte vedlegg: Sakens øvrige dokumenter foreligger elektronisk

Bakgrunn for saken :

Søknaden

Søknaden omfatter enebolig med tilhørende garasje som del av bygget. Bygningen er i en etasje. Bruksareal for boligen er i søknaden oppgitt til 231 m² BRA. Søknaden er mottatt 31.01.2007.

Gjeldende plangrunnlag

Bebyggelsesplan for gnr. 2, bnr. 9, 469 og 541, Flekkerøy. Godkjent 12.02.1998. Formål: Boligformål. Plan nr 715. Reguleringsplanen har bestemmelse om rekkefølgekrav som følger, 3.0

Fellesbestemmelser:

- "Området kan ikke bebygges før det er anlagt gang/sykkelsti langs fylkesvei 8 fra Lindebø og frem til feltet og skolekapasiteten er tilfredsstillende."

Uttalelser/samtykke/tillatelse fra annen myndighet

Fylkesmannen i Vest-Agder, miljøvernavdelingen råder kommunen til å fastholde rekkefølgekravet om opparbeidelse av gang/sykkelvei, uttalelse datert 26.02.07.

Vest-Agder Fylkeskommune, Regionalavdelingen, fraråder kommunen å gi dispensasjon fra krav om bygging av gang/sykkelvei og viser til trafikkmessige forhold.

Plan- og bygningsetatens vedtak

Plan- og bygningssjefen avsto søknad om ny bolig med hjemmel reguleringsplanens rekkefølgekrav om bygging av gang- og sykkel vei. Avslaget ble gitt 11.09.07:

"Søknaden avslås i medhold av plan- og bygningsloven § 31 (virkning av reguleringsplan, reguleringsbestemmelse om rekkefølgekrav, punkt 3.0).

Søknaden omfatter oppføring av enebolig med tilhørende garasje i samme bygg.

Tiltaket krever dispensasjon fra reguleringsplanens krav om bygging av g/s-vei fram til boligfeltet. Det foreligger ikke protester til søknaden."

Klage

Klage fra tiltakshaver er mottatt 05.10.07. Klagen er mottatt innen utløp av klagefristen.

Klagen inneholder i hovedsak følgende:

- Tiltakshaver trenger ny bolig tilpasset behov av helsemessige årsaker, problemer med å gå i trapper og bruker krykker og rullestol i lengre perioder av gangen – er også i perioder sengeliggende.
- Bor nå midlertidig i Asperøyveien 3, da dette huset er tilpasset tiltakshavers helsetilstand. Har et barn på tre år og ønsker gang- og sykkelvei. De trafikkmessige forhold blir ikke berørt.
- Viser til at det er gitt dispensasjon i tre andre saker, noe som skaper presedens i denne saken.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Klagen inneholder ingen vesentlig nye momenter. Momenter om helsetilstand er tidligere angitt som særlig grunn i søknaden. I søknaden er også angitt at kommunen tidligere har gitt dispensasjon i enkeltsaker.

I saksutredningen for avslaget er det redegjort for at BUS i to saker har gitt dispensasjon fra plankravet i Flekkerøyplanen for oppføring av bolig på vilkår om at byggearbeidet ikke kan igangsettes før gang- og sykkelvei er ferdigstilt fram til Tyttebærheia. Staten kan likevel ikke anbefale ytterligere dispensasjon i enkeltsaker da dette kan føre til presedens i enkeltsaker for mange tilsvarende tilfeller i området. Det vises til nylig regulert område i Paulen for 25 nye eneboliger som har tilsvarende rekkefølgekrav for gang- og sykkelvei (reguleringsplan godkjent av bystyret 30.05.2007).

I saksframstillingen i avslaget står bl.a. følgende om konklusjon på disse momenter:

Hensynet bak bestemmelsen om rekkefølgekrav i reguleringsplan er at før utbygging av boliger kan skje må det være etablert tilfredsstillende gang- og sykkelvei for boligområdet, spesielt mht. trygg skolevei for barn. Sykdom eller sosiale forhold for tiltakshaver kan ikke regnes som særlig grunn for dispensasjon fra krav om gang- og sykkelvei til et boligområde.

Sektormyndigheter går i mot at dispensasjon blir gitt. Dersom statlige eller fylkeskommunale etater går imot at det gis dispensasjon, bør det ikke gis dispensasjon. Som alminnelig antakelse foreligger det da ikke særlige grunner.



Dato: 18.02.2008
Saksnr.: 200706659-9
Arkivkode O: GNBK: 86,3
Saksbehandler: Jarle Nilsen

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
13.03.2008

Klage på avslag vedrørende søknad om oppføring av bod ved Kystveien 598

Sammendrag:

Saken gjelder klage på plan- og bygningssjefens vedtak av 12.11.2007 vedrørende avslag på søknad om oppføring av bod ved Kystveien 598. Omsøkt tiltak er i strid med plan- og bygningslovens byggeforbud i strandsonen og byggeforbud i LNF- områder. Det er søkt om dispensasjon fra kommuneplanens byggeforbud i LNF- områder. I vedtaket er det lagt vekt på Fylkesmannens miljøvernavdelings uttalelse som blant annet viser til at *"Regjeringen ønsker en offensiv og fremtidsrettet strandsoneforvaltning"*

Vedtaket er påklaget rettidig i brev datert 19.12.2007. Klagen begrunnes med blant annet at *det i løpet av de siste årene har vært gitt dispensasjoner – og gjort reguleringer – som har ført til langt mer omfattende bebyggelse/inngrep i strandsonen enn den beskjedne utbyggingen på ca 10 m² som det søkes om.*

[Forslag til vedtak:](#)

Byutviklingsstyret opprettholder plan- og bygningssjefens vedtak av 12.11.2007. Klagen fra søker datert 19.12.2007 tas ikke til følge.
Saken oversendes Fylkesmannen i Vest-Agder.

Gunnar Stavrum
Plan- og bygningssjef

Jarle Nilsen
Saksbehandler

Trykte vedlegg

1. Oversiktskart over planområdet
2. Situasjonsskart
3. Utsnitt av reguleringsplan m/ bestemmelser
4. Søknad inkludert dispensasjonssøknader
5. Tegninger
6. Uttalelse fra Fylkesmannens miljøvernavdeling
7. Plan- og bygningsetatens vedtak av 12.12.2007
8. Klage på vedtaket av 19.12.2007

Utrykte vedlegg: Sakens øvrige dokumenter foreligger elektronisk

BAKGRUNN FOR SAKEN

Søknaden

Det søkes om oppføring av bod med BRA oppgitt til 14,2 m².

I medhold av plan- og bygningslovens § 7 er det søkt om dispensasjon fra kommuneplanens byggeforbud i LNF- områder. Plan- og bygningsetaten har i tillegg valgt å behandle søknaden i forhold til plan- og bygningslovens byggeforbud i 100- metersbeltet langs sjøen.

Gjeldende regulering

Kommuneplanens arealdel, godkjent 21.09.2005 med LNF- områder med spesielle naturvern- og friluftsinnteresser som formål.

Uttalelser fra annen myndighet

Fylkesmannens miljøvernavdeling har uttalt følgende:

"Miljøverndepartementet har de senere årene anmodet om skjerpet plan- og dispensasjonspraksis i strandsonen. Følgende fremgår av St.meld. nr 21 (2004-2005) om Regjeringens miljøvernpolitikk og rikets miljøtilstand: "Regjeringen ønsker en offensiv og framtidsrettet strandsoneforvaltning. Det er derfor nødvendig med et vedvarende fokus på strandsonen og på nytt å utfordre kommunene til en streng praksis ved behandling av plansaker og dispensasjoner."

På bakgrunn av de strenge nasjonale føringene mht utbygging i standsonen, gir miljøvernavdelingen kommunen råd om å avslå søknaden. En eventuell dispensasjon vil fort kunne skape presedensvirkning for lignende saker."

Plan- og bygningsetatens vedtak

"Den 12.11.2007 ble søknad om tillatelse til oppføring av en bod med BRA = 14,2 m² avslått av plan- og bygningsetaten. Følgende ble lagt til grunn for vedtaket:

"Plan- og bygningsetaten vurderer de hensyn som kommuneplanen og plan- og bygningslovens § 17-2 skal ivareta som svært viktige og konkluderer med at det ikke foreligger særlige grunner som taler for å kunne gi den omsøkte dispensasjon etter plan- og bygningslovens § 7. Kommuneplanens utfyllende bestemmelser i LNF- områder av særlig høy verdi sier at dette er tur- og friluftsområder som det er særlig viktig å sikre mot inngrep.

Søknaden er avslått med bakgrunn i plan- og bygningslovens §17-2 vedrørende byggeforbud i 100 metersbeltet langs sjøen og kommuneplanens byggeforbud i LNF- områder. Plan- og bygningsetaten presser at vi er klar over at det ikke er søkt om dispensasjon fra byggeforbudet i plan- og bygningslovens § 17-2. Vi har likevel funnet det riktig å behandle søknaden ettersom utfallet av behandlingen vil være den samme. Dvs at byggeforbudet i kommuneplanen alene vurderes som så tungtveiende at det ikke er hjemmel for dispensasjon. Tiltaket i seg selv er et mindre tiltak som ønskes oppført på en fritidseiendom. Tiltaket vil ikke privatisere ytterligere men det bebygde preget vil øke. En tillatelse vil kunne danne en uheldig presedens som gir uheldige føringer i området som blir mer og mer sårbart for hvert tiltak som tillates." Videre opplyses det om at "Plan- og bygningsetaten legger Fylkesmannens miljøvernavdelings uttalelse til grunn for avslaget."

Klager

Tiltakshaver, Torhild Sørensen, påklaget rettidig vedtak om avslag den 18.12.2007.

I klagen anføres følgende:

"hensynene som byggeforbudet i plan- og bygningsloven § 17-2 og reguleringen av området som LNF- område skal ivareta ikke blir skadelidende ved å tillate påbyggingen som det er søkt om. Tiltaket vil – som kommunen også legger til grunn – ikke privatisere eiendommen ytterligere. Tiltaket forringer med andre ord ikke allmennhetens tilgang til strandsonen. Kommunen hevder at det bebygde preget

vil øke. Jeg mener at det må legges vekt på at det kun er snakk om en minimal endring i forhold til den eksisterende eiendommen. Påbyggingen innebærer en økning av en bod fra 4 til 14,2 m². På grunn av en foranliggende fjellknaus vil utvidelsen knapt være synlig fra sjøsiden. Det er i all hovedsak brukerne av hytta som vil legge merke til at boden vil bli større. Tatt i betraktning at også de fleste andre eiendommer i området har et mye større preg av å være bebygd enn min eiendom, oppleves det som svært urimelig at kommunen avslår søknaden med denne begrunnelsen. Det har i løpet av de siste årene vært gitt dispensasjoner – og gjort reguleringer – som har ført til langt mer omfattende bebyggelse/inngrep i strandsonen enn den beskjedne utbyggingen på ca 10 m² som jeg søker om. Jeg antar at kommunen og Fylkesmannen er kjent med dette, men vil likevel nevne noen eksempler på utbygging i området:

- Skippergata/ Vestøya – midt i Skippergata, like ved Arvid Kristensens eiendom. Ny sjøbu.*
 - Nordøya/ Randøya, Byggherre Per Arnar Haaland. Ny hytte på ca 30-40m².*
 - Mosvold, Mannevika, ved fyret. Hytte med ny etasje.*
 - Naboeiendommen til Mosvold – Lervika. Ny sjøbu/redskapsbu.*
 - Stanggapet – munningen av Kvåsefjorden, på eiendommen 83/41. bryggeanlegg/molo/sjøbu.*
- De siste årene er det også gitt tillatelse til store utbygginger og nybygg i det umiddelbar nærområdet til min enkle hytte; - Trolleneset – Stangenesfjorden – Torsøya,*
- Vidar Hafnor. Rev eldre hytte, og oppførte ny og langt større hytte.*
 - Turid og Ivar Berglihn. To etasjes sjøbu.*
 - Espen Albert. Ny stor hytte.*
 - Kommunens tomteområde vis a vis min hytte i Stangenesfjorden.*
 - Torsøya – regulering av 3 store hytter med bryggeanlegg og sjøbuer.*

Det er mitt inntrykk at den vesentligste begrunnelsen for kommunens avslag er frykten for at en dispensasjon skal få presedensvirkning for fremtidige saker. Jeg er inneforstått med at det har skjedd en skerpelse i dispensasjonspraksis, og er for så vidt enig i at det var nødvendig. En søknad om dispensasjon må imidlertid vurderes konkret og individuelt. Det gjelder min søknad, og senere søknader. Når hensynene som byggeforbudet skal ivareta – allmennhetens tilgang til strandsonen og natur/miljøhensyn – ikke blir skadelidende, har jeg vansker for å se at det er et hensyn mot dispensasjon at senere saker (av samme omfang og karakter) kan vise til en innvilgelse i denne saken. Lovens formål blir jo uansett ikke skadelidende.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Plan- og bygningsetaten kan ikke se at det foreligger nye momenter i saken som skulle tilsi et annet utfall enn vedtaket av 12.11.2007. Plan- og bygningsetaten er derfor innstilt på at klagen ikke tas tilfølge.

Det informeres om at det i søknaden ikke er søkt om dispensasjon fra plan- og bygningslovens § 17.2 som gjelder byggeforbud i 100- metersbeltet langs sjøen. Plan- og bygningsetaten har likevel valgt å behandle temaet i vedtaket. Dette begrunnes med at byggeforbudet i LNF- områder alene veier tyngre enn de særlige grunnene for dispensasjon som er oppgitt i søknaden. I klagen anføres forholdet til byggeforbudet i 100- metersbeltet og dette er redegjort i denne saksfremstillingen. Det formelle i forhold til riktig saksgang anses dermed som ivarettatt.

I klagen anføres blant annet følgende forhold i strandsonen som grunnlag for å hevde likhetsprinsipp:

- Skippergata/ Vestøya – midt i Skippergata, like ved Arvid Kristensens eiendom. Ny sjøbu.
Pbe's kommentar - Byggeområde. Dispensasjonsbehandling er foretatt av Byutviklingsstyret, tillatelse gitt i 2007.

- Nordøya/ Randøya, Byggherre Per Arnar Haaland. Ny hytte på ca 30-40m².

Pbe's kommentar - Saken er opprinnelig fra 1999 hvor det er søkt om dispensasjon. Tiltak i byggeområde i kommuneplanen.

- Mosvold, Mannevika, ved fyret. Hytte med ny etasje.

Pbe's kommentar - Dette er i tråd med reguleringsplanen for området.

- Naboeiendommen til Mosvold – Lervika. Ny sjøbu/redskapsbu.

Pbe's kommentar - Ifølge plan- og bygningsetatens arkiv finnes det ingen tillatelser som hevdet.

Området er regulert og det eksisterer byggehjemmel for lager/bod ved sjøen.

- Stanggapet – munningen av Kvåsefjorden, på eiendommen 83/41. bryggeanlegg/molo/sjøbu.

Pbe's kommentar - Fylkesmannen har opphevet vedtaket. Saksbehandling pågår.

De siste årene er det også gitt tillatelse til store utbygginger og nybygg i det umiddelbar nærområdet til min enkle hytte; - Trolleneset – Stangenesfjorden – Torsøya,

- Vidar Hafnor. Rev eldre hytte, og oppførte ny og langt større hytte.

Pbe's kommentar - Byutviklingsstyret har gitt dispensasjon fra formål i plan til riving og oppføring av ny hytte og bod ved sjøen.

- *Turid og Ivar Berglihn. To etasjes sjøbu.*

Pbe's kommentar - Tiltaket defineres som en etasje. Byutviklingsstyret har gitt dispensasjon fra formål i plan til oppføring av bod ved sjøen.

- *Espen Albert. Ny stor hytte.*

Pbe's kommentar – Saken er fra 2004. Byutviklingsstyret har gitt dispensasjon fra plankravet i Kystsoneplanen.

- *Kommunens tomteområde vis a vis min hytte i Stangenesfjorden.*

Pbe's kommentar - Stangenes hytteområde. Reguleringsplan godkjent 1993.

- *Torsøya – regulering av 3 store hytter med bryggeanlegg og sjøbuer.*

Pbe's kommentar - Torsøya hytteområde. Reguleringsplan godkjent 2000.

Alle sakene det refereres til er altså underlagt en omfattende saksbehandling eller regulering. Ingen av sakene er gitt tillatelse administrativt. Den store forskjellen mellom omsøkt tiltak og sakene det refereres til, er at formålet i kommuneplanen/kystsoneplanen for omsøkt eiendom er LNF- av særlig høy verdi, mens eiendommene som det refereres til er byggeområder i kommuneplanen/kystsoneplanen samt noen er regulerte byggeområder. Videre sammenligning viser at omsøkt eiendom ligger for seg selv, som eneste hytteeiendom ute på en halvøy, mens eiendommene det refereres til ligger mer i sammenheng med annen bebyggelse. Tiltakshaver hevder at *utvidelsen knapt vil være synlig fra sjøsiden*, og at det *i all hovedsak er brukerne av hytta som vil legge merke til at boden vil bli større*. Plan- og bygningsetaten legger til at det er brukerne av området som rammes av tiltaket.

Saksbehandling av byggesaker i strandsonen har, og holder på å utviklet seg i en retning hvor det "strammes inn" mer og mer, selv i mindre saker som denne. En slik utvikling vil for hver tillatelse som blir gitt, være viktigere og viktigere. Dette gjelder spesielt i områder som er mer eller mindre ubebygde.

Plan- og bygningsetaten viser til vedtak av 12.11.07 og Fylkesmannens uttalelse og presiserer at de særlige grunnene for dispensasjon som er oppgitt i søknaden vurderes å ikke veie sterkere enn de forhold et byggeforbud i LNF- områder og i 100- metersbeltet skal ivareta. Det anbefales derfor at klagen avvises og at den sendes til fylkesmannen for endelig klagebehandling.



Dato: 27.02.08
Saksnr.: 200800009-6
Arkivkode E: 033
Saksbehandler: Thore Granheim

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
13.03.2008

Meldinger til møte i byutviklingsstyret 13.03.08

- 41/08 Varsel om oppstart av reguleringsarbeid Sørlandsparken felt F/K/I-3. AROS arkitekters skriv 18.02.08
- 42/08 GNR 93 BNR 2, Silleviga. Klage over avslag på søknad – herunder dispensasjon – om riving av eldre uthus og oppføring av nytt på eiendommen. Fylkesmannens skriv 18.02.08. Fylkesmannen opphever kommunens vedtak. Trykt vedlegg
- 43/08 Oppstart av reguleringsplan Sørlandsparken delfelt F/K/I-4. Rugslund Byggjenester AS udatert skriv.
- 44/08 Varsel om oppstart av reguleringsarbeid Hamreheia 54 med tiliggende eiendommer. Arkade arkitektkontor as skriv 22.02.08
- 45/08 Forslag til reguleringsplan for Bergtorasvei barnehage, plan nr. 1155, utlagt til offentlig ettersyn i perioden 22.02 – 28.03. Plan- og bygningssjefens skriv 12.02.08.
- 46/08 Forslag til reguleringsplan for Tretjonnveien 5, plan nr. 1027, utlagt til offentlig ettersyn i perioden 22.02 – 28.03. Plan- og bygningssjefens skriv 18.02.08
- 47/08 Forslag til reguleringsplan for Steindalen, plan nr. 1189, utlagt til offentlig ettersyn i perioden 15.02 – 17.03. Plan- og bygningssjefens skriv 12.02.08
- 48/08 Forslag til reguleringsplan for Dalbo, plan nr. 1187, utlagt til offentlig ettersyn i perioden 08.02 – 10.03. Plan- og bygningssjefens skriv 04.02.08
- 49/08 Setesdalsveien 53 og 53A. Varsel om igangsatt reguleringsarbeid. Eiendomsutvikler Knut Gundersens skriv 06.02.08.

- 50/08 Elgstien 41A. Klage over vedtak vedrørende oppføring av garasje. Fylkesmannens skriv 05.02.08. Fylkesmannen opprettholder kommunens vedtak
- 51/08 GNR 97 BNR 63. Klage over vedtak vedrørende oppføring av garasje og anlegg av tennisbane. Fylkesmannens skriv 08.02.08. Fylkesmannen stadfester plan- og bygningssjefens vedtak.
- 52/08 Østre Strandgate 59. Klage over avvisningsvedtak. Fylkesmannens skriv 14.02.08. Fylkesmannen stadfester kommunens vedtak.
- 53/08 Mindre vesentlig endring av reguleringsplan for E18 Aust-Agder grense – Timenes, vedtatt 15.11.06 og sørlandsparken, vedtatt 22.06.05. Plan- og bygningssjefens skriv 01.02.08. Trykt vedlegg
- 54/08 GNR 58 Søm. Melding om vedtatt planendring av reguleringsplan vedtatt 03.06.71. Plan- og bygningssjefens skriv 05.02.08. Trykt vedlegg
- 55/08 GNR 96 BNR 682. Vedtak rammetillatelse. Plan- og bygningssjefens skriv 14.02.08. Trykt vedlegg
- 56/08 Rådhusgata 35. Klage på vedtak – bruksendring, ny kvist. Plan- og bygningssjefens skriv 11.02.08. Trykt vedlegg
- 57/08 Oversendelsesforslag – veitrasé til Odderøya. Plan- og bygningssjefens skriv 26.02.08. Trykt vedlegg

[Forslag til vedtak:](#)

[Byutviklingsstyret tar meldingssakene til orientering.](#)

Grete Skoland Kaspersen
Utvalgssekretær



Dato: 27.02.08
Saksnr.: 200800010-6
Arkivkode E: 033
Saksbehandler: Thore Granheim

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
13.03.2008

Referatsaker til møte i byutviklingsstyret 13.03.08

Forslag til vedtak:

Byutviklingsstyret tar referatsakene til orientering.

Grete Skoland Kaspersen
Utvalgssekretær