

# **REFERAT |KRS| Kommunalutvalget (2007-2015) d. 23-02-2010**

**Mødedato** Tirsdag d. 23. februar 2010 kl. 09:00

**Mødested** Formannskapssalen

## Indholdsfortegnelse

Dvergsøya - utkast til leieavtale - Lovlighetskontroll.....	3
Forlengelse av konstituering - assisterende rådmann.....	7
Arealpolitiske føringer og prinsipper for offentlige utearealer til lek, rekreasjon og idrett.....	9
Utbyggingspolitikk - Regulerte friområder - Nygårdsveien.....	29
Kongens gate skole - Midlertidig barnehage.....	36
Ny havne- og farvannslov, delegasjon og endring av vedtekter.....	40

## **Punkt 5/10: Dvergsøya - utkast til leieavtale - Lovlighetskontroll**

### **Bilag**

Brev fra adv Lyngholt



Dato: 15.02.10  
Saksnr.: 200601783-74  
Arkivkode O: GNBN: 52,1  
Saksbehandler: Kristin T. Andresen

**Saksgang**  
Kommunalutvalget

**Møtedato**  
23.02.2010

## Dvergsøya - utkast til leieavtale - Lovlighetskontroll

Sammendrag:

Kommunalutvalget fattet 22.01.10 følgende vedtak:

**Vedtak:**

1. Kommunalutvalget godkjenner fremforhandlet utkast til leieavtale for Vogts villa på Dvergsøya.  
(Enst.)

Bystyrerepresentantene Harald Hageland, SV, Vidar Kleppe, DEM, og Halvor Fjermeros, Rødt, har den 12.02.10 fremmet krav om lovlighetskontroll av kommunalutvalgets vedtak i overnevnte sak, med hjemmel i kommunelovens § 59.

Kravet om lovlighetskontroll er ikke nærmere begrunnet – se vedlegg. Forslagsstillerne har opplyst at det er forholdet til frilufsloven og den allmenne ferdsel i utmark som ønskes belyst gjennom en kontroll av vedtaket. I henhold til avtalen som er inngått med kronprinsparet vil et område på ca 22 dekar rundt Vogts villa til enhver tid være avsperrert for allmennheten.

Kap II i frilufsloven har bestemmelser om innskrenking i forhold til den alminnelige ferdselsretten. I ht til frilufsloven § 16 kan en eiendom avsperreres for allmennheten når ferdselen vil være til vesentlig hinder for den bruk som eier eller bruker gjør eller ønsker å gjøre av den. En slik innskrenking av ferdselsretten skal gjøres i forskrifts form, jf frilufsloven § 24. Lovligheten av dette er vurdert av adv. Lyngholt (hos advokatfirma Tofte &Co), se vedlagte betenkning.

I forbindelse med leieavtalen for Vogts villa er forskrift som nevnt over sendt på høring med frist for å gi innspill satt til 1. mars 2010. Forskriften vil ha en varighet på 5 år.

Saken legges frem for kommunalutvalget for ny behandling jf kommuneloven § 59 nr. 2 med følgende

Forslag til vedtak:

Kommunalutvalget opprettholder sitt vedtak og oversender saken til Fylkesmannen for videre behandling.

Tor Sommerseth  
Rådmann

Kristin T. Andresen  
Ass. rådmann

Vedlegg: Krav om Lovlighetskontroll datert 12.02.10

Kristiansand kommune  
v/Ordfører  
Serviceboks 417  
4604 Kristiansand

Kristiansand, 12. februar 2010

### **Ang. krav om lovlighetskontroll**

Undertegnede tre medlemmer av Kristiansand bystyre ber, med hjemmel i Kommune-lovens § 59 med forskrifter, om lovlighetskontroll av Kommunalutvalgets vedtak i Sak nr. 04/10 – "Dvergsøya – utkast til leieavtale" i møte den 26. januar 2010.

Vidar Kleppe (s)  
Demokratene

Harald Hageland (s)  
Sosialistisk Venstreparti

Halvor Fjermeros (s)  
Rødt

## **Punkt 6/10: Forlengelse av konstituering - assisterende rådmann**



Dato: 15.02.2010  
Saksnr.: 200900206-3  
Arkivkode E: 411  
Saksbehandler: Arvid Håkonsen

**Saksgang**  
Kommunalutvalget

**Møtedato**  
23.02.2010

## Forlengelse av konstituering - assisterende rådmann

Det vises til sak 200900206 - Konstituering av assisterende rådmann, hvor Kristin Tofte Andresen ble konstituert i stillingen fram til 31.12.2009, i påvente av at den pågående organisasjonsprosessen skulle ferdigstilles.

Organisasjonsprosjektet har avgitt innstilling, og rådmannen har konkludert med hvordan organiseringen skal være. Stillingen som assisterende rådmann inndras som et resultat av dette. Endringen skjer imidlertid først fra 01.05.2010, og det er behov for å forlenge konstituering fram til denne dato.

### Forslag til vedtak:

1. Kristin Tofte Andresen konstitueres i stillingen som assisterende rådmann i perioden 01.01.2010 til 30.04.2010.

Tor Sommerseth  
Rådmann

Arvid Håkonsen

## **Punkt 7/10: Arealpolitiske føringer og prinsipper for offentlige utearealer til lek, rekreasjon og idrett**

### **Bilag**

Saksprotokoll

Saksprotokoll

Saksprotokoll

Saksprotokoll

Saksprotokoll



Dato: 20.01.2010  
Saksnr.: 201000315-1  
Arkivkode E: D30  
Saksbehandler: Helmer Espeland

<b>Saksgang</b>	<b>Møtedato</b>
Kulturstyret	27.01.2010
Oppvekststyret	02.02.2010
Kommunalutvalget	09.02.2010
Helse- og sosialstyret	09.02.2010
Kristiansand Ungdomsutvalg	10.02.2010
Byutviklingsstyret	11.02.2010
Formannskapet	24.02.2010

## Forslag til arealpolitiske føringer og prinsipper for offentlige utearealer til lek, rekreasjon og idrett, som grunnlag for nye bestemmelser til kommuneplanens arealdel

### Sammendrag:

Kommunens premisser for lokalisering, arealstørrelser og kvalitet for utearealer, er i dag hjemla i lokal vedtekt til plan- og bygningslovens § 69-3. Vedtektene er både ufullstendige og lite tilpassa dagens behov og utbyggingsmønster. Vi vil særlig peke på disse forholdene:

- Vedtektene håndterer ikke urban utbygging, fortetting eller bruksendring på en god måte.
- Vedtektene håndterer ikke et samla behov for arealer til lek, rekreasjon og utendørs idrett
- Vedtektene har ført til at leke- og rekreasjonsarealer spres i mange, små anlegg.

Kommunen skårer i tillegg relativt dårlig på brukertilfredshet for lekearealer i nærmiljøet.

I ny planlov faller vedtekter ut, og denne typen premisser skal nå knyttes til bestemmelser til kommuneplanens arealdel. Administrasjonen ønsker en politisk avklaring av en del arealpolitiske føringer og prinsipper, før en utformer endelig forslag til nye kommuneplanbestemmelser for utearealer.

I tråd med saksutredninga, anbefaler administrasjonen at en legger følgende arealpolitiske føringer og prinsipper til grunn for nye bestemmelser og retningslinjer for utearealer:

- "Samle og styrke": Vi vil samlokalisere av flest mulig arealer og anlegg for lek, rekreasjon og utendørs idrett, slik at en får større og mer attraktive anlegg med tilbud til mange brukergrupper. I "samle og styrke" ligger det også at en etablerer større, men noe færre enkeltanlegg.
- Nye bestemmelser for utearealer skal være tydelige på kvalitetskrav til arealer som skal avsettes til formålet, eksempelvis solforhold. Krav til funksjoner og fysisk utforming av arealene er gitt i Normaler for utomhusanlegg, og disse hjemles i bestemmelser til kommuneplanen.
- Bestemmelser om universell utforming forankres i bestemmelser til kommuneplanen.

- Nærmiljøparkene defineres som lokalmiljøets sentrale møte- og aktivitetsområde, og flest mulig funksjoner legges i - eller ved - nærmiljøparkene. Nærmiljøparker lokaliseres i tilknytning til skoler og sentralt i urbane boligfelt. Arealkrav for nærmiljøparker ved nye skoler skal følge anbefaling i statlig rapport.
- Kommunen går bort fra antall boenheter som utløsende for krav til sand- og kvartalslek. I stedet innføres krav til at det skal være godkjent sand- og kvartalslekeplass innenfor gitte maksimalavstander fra boenhet. Dersom kravet ikke er ivarettatt, skal en etablere ny, alternativt utbedre eksisterende lekeplass, før det gis tillatelse til ny utbygging.
- Nye kommuneplanbestemmelser skal definere maksimal avstand og krav til god atkomst for sand- og kvartalslekeplasser. Anleggene skal i tråd med nasjonal veileder lokaliseres maks. 8-10 minutters gange fra bolig.
- Sand- og kvartalslekeplasser gis økt areal, slik at en kan gi hvert anlegg bedre steds kvalitet og flere attraksjoner.
- Det skal settes av arealer for utendørs fotballanlegg i alle nye utbygginger. Antall boenheter legges til grunn for areal som avsettes, og anleggene lokaliseres om mulig til nærmiljøparker.
- Statlig, veiledende norm legges til grunn for krav til minste uteoppholdsareal for barnehager i nye utbyggingsområder.
- Det stilles krav til minste uteoppholdsareal ved omsorgsboliger for eldre og ved sykehjem. Uteoppholdsareal skal lokaliseres til terreng med lite stigning
- Det offentlige skal eie utearealer som skal tilrettelegges for allmenn lek, rekreasjon og idrett i utbyggingsområder, samt annen grønnstruktur innenfor byggesonen.
- Det skal stilles krav om opparbeidelse av offentlige utarealer i hver enkelt plan eller byggesak
- Lekeplasstrukturen i eksisterende utbyggingsområder tilpasses gradvis til nye bestemmelser. Endring kan skje i forbindelse med ny utbygging i området, og i nært samarbeid med lokale velforeninger.

#### Forslag til vedtak:

- 1 Formannskapet legger arealpolitiske føringer og prinsipper, vist i saksutredningas kapittel 5.1 - 5.12 , til grunn for nye bestemmelser til kommuneplanens arealdel. Konkrete forslag til bestemmelser hjemles i planlovens § 11-9 og 11-10, og følger kommuneplanprosessen videre.
- 2 Formannskapet legger prinsippene i saksutredningas kap. 5.13. til grunn for tilpasning av dagens lekeplasstruktur til nye planbestemmelser.

Thor Sommerset  
Rådmann

Ragnar Evensen  
Teknisk direktør

Trykte vedlegg: Ingen  
Utrykte vedlegg: Ingen

Bakgrunn for saken :

Offentlige utearealer til lek, rekreasjon og idrett i utbyggingsområder:

Arealpolitiske føringer og prinsipper som grunnlag for nye bestemmelser til kommuneplanens arealdel.



Innhold:

- 1 Innledning
- 2 Hva sier dagens vedtekt til plan- og bygningslovens § 69.3?
- 3 Hva er problemene med dagens vedtekt?
- 4 Hvilke premisser bør en legge til grunn for lokalisering, arealkrav og –kvalitet?
- 5 Forslag til arealpolitiske føringer og prinsipper for offentlige utearealer til lek, rekreasjon og idrett:
  - 5.1 "Samle og styrke" arealer for lek, rekreasjon og idrett!
  - 5.2 Vi bør være tydeligere på krav til utearealenes kvalitet!
  - 5.3 Bestemmelser om universell utforming må forankres!
  - 5.4 Nærmiljøparken, det sentrale møte- og aktivitetsområdet i nærmiljøet.
  - 5.5 Hva skal utløse krav til kvartals- og sandlekeplasser?
  - 5.6 Hvor langt bør det maksimalt være til lekeplassen?
  - 5.7 Mer areal til hver lekeplass!
  - 5.8 Det bør settes av areal til fotballbaner i nye utbygginger.
  - 5.9 Krav til minste uteoppholdsareal i barnehager.
  - 5.10 Krav til minste uteoppholdsareal ved sykehjem og omsorgsboliger.
  - 5.11 Hvem skal eie arealer til lek, rekreasjon og idrett?
  - 5.12 Hvilke krav vil vi stille til opparbeidelse av arealene?
  - 5.13 Hva gjør vi med de lekeplassene og balløkkene vi allerede har?

## 1. Innledning.

Krav til areal, arealkvalitet og lokalisering av utendørs anlegg for lek og rekreasjon i utbyggingsområder, er i dag hjemla i lokal vedtekt til plan- og bygningslovens § 69.3. Vedtektene er premisser for reguleringsplaner og bygdesaker, men er utdaterte på en rekke områder og har i lengre tid vært moden for revisjon.

I ny planlov skal slike premisser hjemles i bestemmelser til kommuneplanen, og revisjon av disse har vært en del av planprogrammet for ny kommuneplan.

En tverrsektoriell arbeidsgruppe har utarbeida skisser til nye bestemmelser for utearealer. Gruppen har hatt representanter for Parkvesenet (utvalgets leder), Plan og bygningsetaten, Plan og utredningsstaben, Skoleetaten, Barnehageetaten, Idrettsetaten Kristiansand Eiendom, Helse og sosialsektoren (i slutfasen) og Barn og unges representant.

Det ligger en del ny areal- og anleggspolitikk bak skissene til nye bestemmelser. Vi ser det derfor som både nødvendig og hensiktsmessig å belyse og avklare de arealpolitiske føringene og prinsippene, før vi utformer endelig forslag til bestemmelser til kommuneplanen.

Spørsmålene berører alle sektorene, og det er naturlig at saken behandles i hovedutvalgene og i tillegg ungdomsutvalget, før behandling i formannskapet.

## 2. Hva sier dagens vedtekt til plan og bygningslovens §69.3?

Kort oppsummert gir dagens vedtekter disse føringene for reguleringsplaner og bygdesaker:

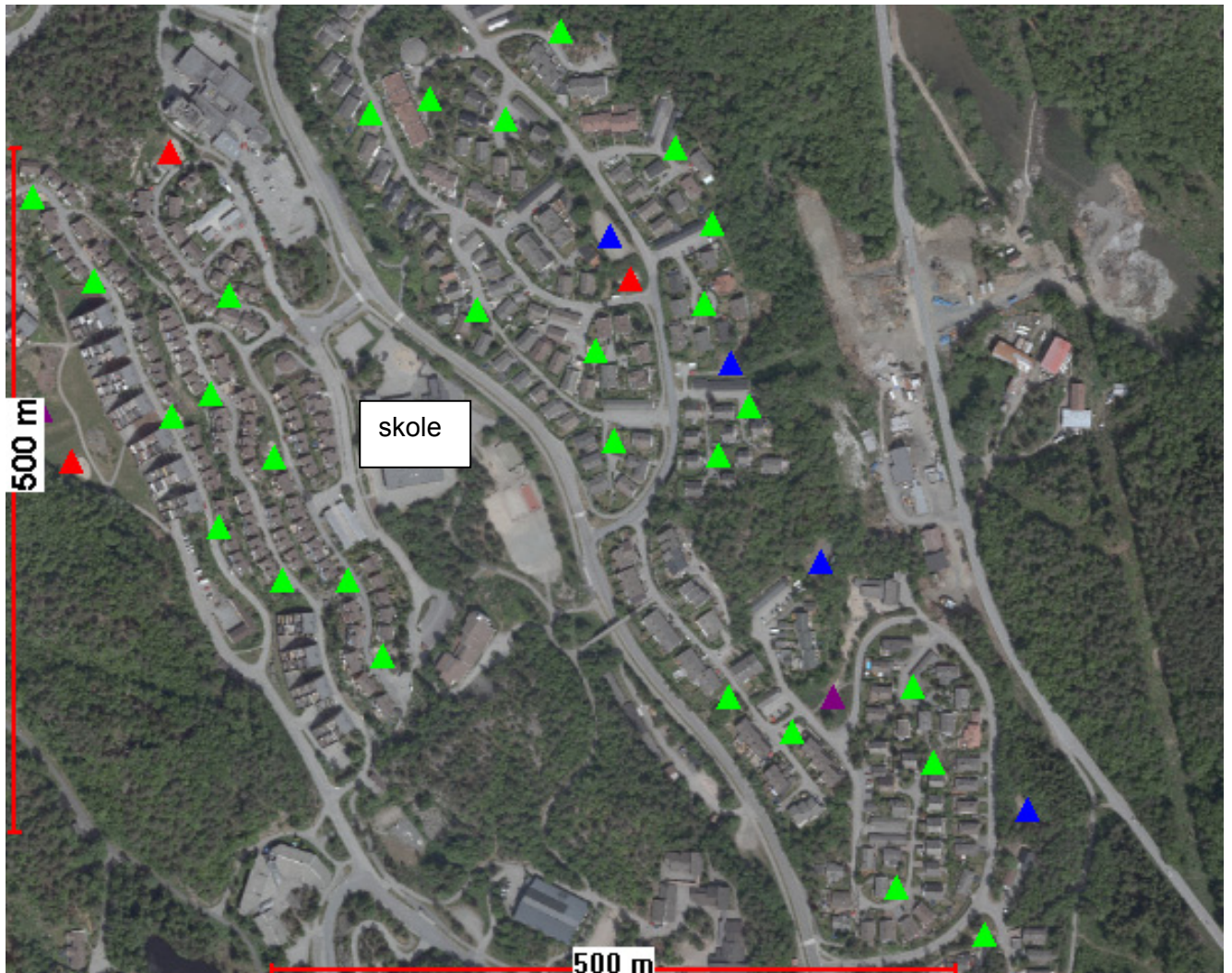
- Vedtekten gir noen generelle krav til "fellesareal"/lekeareal; egnethet jf. sol, terreng, trafikk mv.
- Det stilles krav til utomhusplan/situasjonsplan; hva denne skal vise.
- Det er krav til "sentralt lekefelt", 6-7 daa, / pr. 600 boenheter / maks avstand fra bolig 400m. Videre er det krav til:
  - "Sentralt ballfelt", inntil 6 daa, /pr. 600 boenheter./ maks avst. 400m.
  - "Kvartalslekeplass", 1-2 daa / pr. 200 boenheter / maks avst. 200m.
  - "Sandlekeplass", min 100 m<sup>2</sup> / pr 25. boenheter / ikke avstandskrav.
- Vedtekten stiller krav til at eier/fester skal opparbeide arealene i samsvar med godkjent plan.

Vedtektene våre sier ikke noe om idrettsanlegg eller annen grønnstruktur (ut over "sentralt ballfelt", som kan tolkes å ligge i et grenseland mellom nærmiljøanlegg og idrettsanlegg). Vedtektene sier heller ikke noe om skoleanleggene, og de omfatter heller ikke friluftsområder utenfor byggesonen.



- Det har blitt svært tett mellom de små lekeplassene, men dagens vedtekter håndterer likevel ikke et samla behov for tilrettelagte arealer til lek, rekreasjon og utendørs idrettsanlegg.

Det mangler overordna bestemmelser for utendørs idrettsanlegg, skolens nærmiljøparker og utearealer ved barnehager og institusjonsanlegg.



Eksempel: Her ser vi ortofoto med registrerte lekeplasser på Hånes.

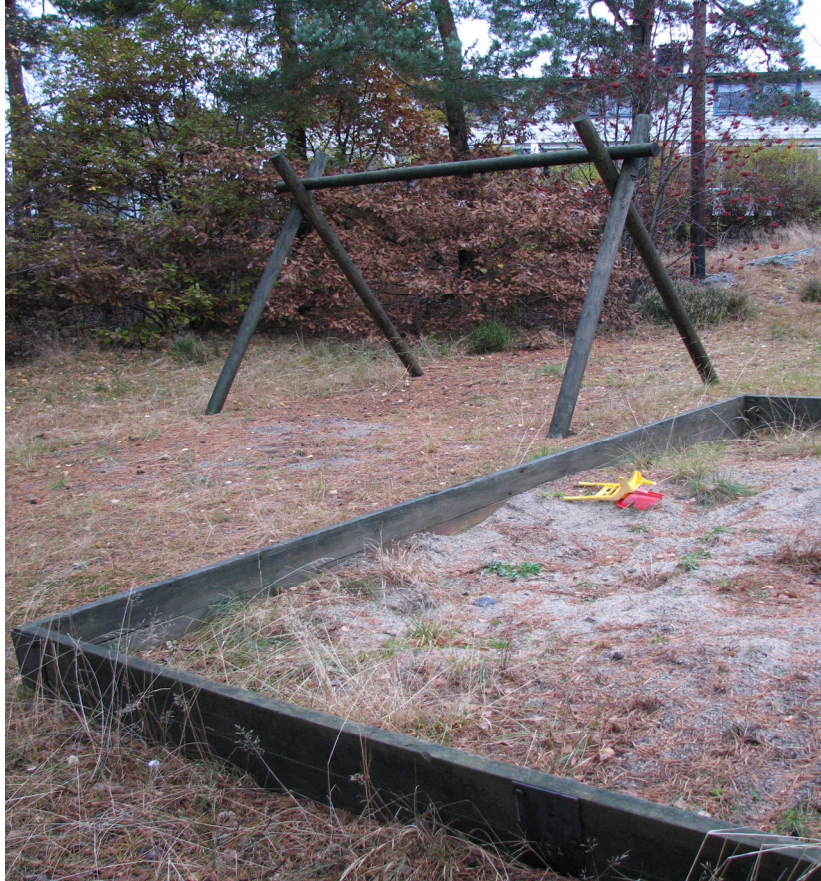
Grønne trekanter er sandlek, røde er kvartalslek, blå er balløkker og fiolette er akebakker. Vi ser at det enkelte steder bare er et par hus mellom hver sandlekeplass.

Skolen, med den store nærmiljøparken, er ikke med i oversikten over lekearealer, sjøl om det er områdets klart viktigste leke- og aktivitetsområde.

Videre, ser vi at nærmiljøparken ved skolen mangler 7'er fotballbane for organisert idrett, da dette ikke har vært en premiss i en tidlig planfase.

- Dagens vedtekt sprer leke og rekreasjonstilbudet i mange små arealer.

Dagens vedtekter gir som nevnt mange lekeplasser, men disse får lite areal og følgelig ofte et ganske kjedelig tilbud. Mange plasser blir lite brukt, og alle de plassene som kommunen drifter (kvartalslek) genererer like fullt driftskostnader. Resultatet er en lite hensiktsmessig anleggspolitikk, både fra brukers og eiers perspektiv



Eksempel: Her ser vi en sandlekeplass i Vågsbygd som tydeligvis ikke er i særlig bruk. Sandlekeplasser skal vedlikeholdes av velforeninger, og der det ikke er noen interesse for dette, demonterer vi utstyr som krever løpende ettersyn, slik som huska på bildet.

I brukerundersøkelsene våre svarer mange at lekeplassene er "kjedelige", og mye tyder på at barna samles der aktivitetstilbudet er godt og variert, og der det er større sjanse for å treffe noen å leke med. Eksempelvis på nærmeste nærmiljøpark ved en skole.

#### **4. Hvilke premisser bør en legge til grunn for nye bestemmelser om lokalisering, arealkvalitet og arealstørrelser?**

Med utgangspunkt i erfaringene og problemstillingene ved dagens vedtekt, har den administrative arbeidsgruppa formulert forslag til premisser for nye bestemmelser. De viktigste er at nye bestemmelser skal:

- bidra til å "samle og styrke" tilrettelagte anlegg i alle utbyggingsområder:
  - For å kunne gi mer innhold og bedre kvalitet til hvert anlegg
  - For å oppnå mest mulig flerbruk av areal
  - For å redusere kostnader til forvaltning, drift og vedlikehold for kommunen og beboere (sandlekeplassene)
- kunne håndtere urbanisering, fortetting og bruksendring på en bedre måte, i tråd med dagens utbyggingsmønster, så vel som i mer tradisjonell feltutbygging.
- håndtere et samla behov for tilrettelagte utearealer i utbyggingsområder, det vil si lekeplasser, nærmiljøparker, utendørs idrettsanlegg og uteanlegg ved barnehager og store institusjoner.
- håndtere og ta vare på viktig natur og terreng i utbyggingsområdene på en bedre måte, særlig innenfor det enkelte detaljreguleringsområdet
- være mer presis på krav til arealkvalitet, eksempelvis ved objektive krav til sol på lekearealer, samt krav til funksjoner og fysisk utforming av arealene.

Arbeidsgruppa har vurdert om forslag til kommuneplanbestemmelser skal omfatte den mer overordna grønnstrukturen utenfor byggesonen. Her snakker vi om typiske friluftsområder, som det i ny planlov er mest aktuelt å regulere til LNF / friluftsområde. En kunne eksempelvis tenke seg bestemmelser i retning "maks avstand til nærmeste tursti eller badeplass"

Gruppa har kommet til at disse spørsmålene håndteres best i kommuneplan, kommunedelplaner og områdereguleringer, og vi ser det ikke som hensiktsmessig å legge faste maler for overordna grønnstruktur gjennom kommuneplanbestemmelser.

Prinsippene for hvordan en håndterer overordna grønnstruktur er godt forankra i både kommuneplan og kommunedelplaner. Gjennom ny planlov er kommunen nå pålagt ansvar for områdereguleringer, og har dermed også bedre kontroll på overordna grønnstruktur i nye utbyggingsområder.

#### **5. Forslag til arealpolitikk og prinsipper; utearealer og -anlegg til lek, rekreasjon og idrett.**

Med utgangspunkt i premissene for nye bestemmelser foreslår administrasjonen at følgende prinsipper og arealpolitiske føringer legges til grunn for nye bestemmelser for utearealer til lek, rekreasjon og idrett:

##### **5.1. Vi bør "Samle og styrke" arealer og anlegg for lek, rekreasjon og utendørs idrett!**

Vi foreslår følgende:

"Samle og styrke" innebærer at ulike arealer til lek, rekreasjon og utendørs idrettsaktiviteter samlokaliseres mest mulig, eller bindes sammen gjennom grønnstruktur eller annen trafiksikker infrastruktur. I Kvadraturen og i andre urbane utbyggingsområder, uten

tettstedsnær naturmark, ser vi for oss at leke- rekreasjons- og utendørs idrettstilbud for alle aldersgrupper samlokaliseres i nærmiljøparker. Vi ønsker å styrke møteplassene i nærmiljøet, og prinsippet om å "samle og styrke" arealer til lek, rekreasjon og utendørs idrett, er et viktig virkemiddel for å nå dette målet.

I prinsippet "samle og styrke" ligger det også inne en politikk i retning "færre og større" tilrettelagte anlegg. Det handler om å gi hver funksjon, eks. sand- eller kvartalslek, større areal og mer innhold, og dette må nødvendigvis føre til at det etableres færre, små anlegg.

#### Kommentar og begrunnelse:

Samlokalisering foreslås som et viktig, grunnleggende prinsipp. For å få til samlokalisering av flest mulig funksjoner, må vi løse dette på et overordna nivå i planarbeidet. Enten i kommunedelplaner eller områderegulering, litt avhengig av hva slags anlegg, omfang og kompleksitet vi snakker om.

Å "samle og styrke" gir svært mange fordeler; vi får bedre sambruk av arealer og anlegg, vi får mer interessante anlegg med mer innhold og areal, og vi får anlegg der det hele tida skjer noe, der det er noen å treffe. Det er liten tvil om at barn og unge søker til de større og mer komplekse anleggene, der det alltid er aktivitet, slik som skoleanleggene!

En bør alltid søke etter gode sambruksmuligheter, og det er for eksempel viktig at 7'er baner ligger ved skolene. Da brukes de fritt i friminuttene, til SFO etterpå, til gymtimene og til fotballag om ettermiddagen. I helgene ligger 7'er banene oftest tilgjengelige som åpne, høykvalitets nærmiljøanlegg, og det er ikke underlig at barn og unge foretrekker å reise til disse lørdag og søndag.

Dagens utbyggingspolitikk har ført til at vi har vel 120 balløkker på friområder, 30-40 balløkker på skoler, pluss alle 7'er banene som ligger tilgjengelig de fleste helgene. Ser vi på bruksfrekvensen på svært mange av disse anleggene, er det ikke akkurat trengsel som preger bildet, for å si det slik.

Det vil være god arealøkonomi å samle flere anlegg og funksjoner i større og færre enheter, noe som selvfølgelig har betydning for økonomien ved utbygging. Det er også driftsøkonomisk å samle anleggsmassen mer.

Ulempen ved "samle og styrke"- modellen er at en del får noe større avstand til enkelte rekreasjonstilbud. Vi tror imidlertid ikke dette vil skape problemer for noen brukergrupper, så lenge vi holder oss innenfor nasjonal norm for avstand til det nære rekreasjonsområdet, og vi er tydelige på krav til trygg og enkel atkomst.

## **5.2 Vi bør være tydelige på krav til arealenes kvalitet!**

### Vi foreslår dette:

Gjennom kommuneplanbestemmelser bør kommunen bli tydeligere på hvilke krav som gjelder for brukbarhet og kvalitet på arealer som avsettes til lek, rekreasjon og idrett. Eksempelvis foreslår vi at slike arealer skal ha sol på minst halve arealet, kl. 15 jevndøgn.

Vi foreslår videre at en skal være tydeligere på å sikre viktige naturkvaliteter og tilpasse bebyggelse til stedets topografi. Det betyr at en i hver reguleringsplan skal registrere og vurdere viktige landskapselementer og naturkvaliteter. Vi ønsker i tillegg å gi retningslinjer for grensesnitt mellom byggeområde og grønnsstruktur..

På detaljnivå angir vi krav til funksjon, innhold og utforming gjennom "Normaler for utomhusanlegg". Vi foreslår at disse hjemles i nye bestemmelser til kommuneplanen.

### Kommentar og begrunnelse:

Dagens vedtekter sier noe om krav til arealkvalitet, men etter administrasjonens vurdering er ikke disse uttømmende eller spesifikke nok. Kravene bør i større grad kunne kontrolleres, og ved å være mer spesifikk i bestemmelsene, vil en lettere kunne kontrollere om en reguleringsplan ivaretar de ulike hensynene. Eksempelvis vil vi foreslå en bestemmelse om at arealer til lek, rekreasjon og idrett skal ha sol på minst halve arealet kl. 15 jevndøgn. Dette er forøvrig i tråd med anbefaling i nasjonal veileder "Planlegging av grønnstruktur".

Når det gjelder tilpasning av bebyggelse og anlegg til stedets topografi og mot grønnstruktur, er det vanskeligere å gi helt spesifikke, overordna bestemmelser. Men en del utbygginger viser at temaet er svært viktig, og vi ønsker en generell hjemmel for at utbygger skal belyse og besvare temaet i hver plan. Vi anbefaler også at kommunen gir retningslinjer for hvordan en tilpasser formålsgrense mellom bebyggelse og grønnstruktur til stedets topografi.

### **5.3 Bestemmelser om universell utforming bør forankres i nye planbestemmelser.**

#### Vi foreslår dette:

De viktigste temaene knytta til universell utforming, handler om funksjonskrav og fysisk utforming, og disse er i dag vist i kommunens "Normaler for utomhusanlegg". En kan hjemle normalene til bestemmelser til kommuneplanens arealdel, og vi anbefaler naturligvis at dette gjennomføres.

Det er videre viktig at offentlige utearealer som skal tilrettelegges for lek, rekreasjon eller idrett, blir lokalisert til arealer der aktuell tilretteleggingsgrad er mulig, og vi foreslår derfor at en legger premisser for lokalisering av utearealer knytta særlig til sykehjem og omsorgsboliger i bestemmelser til kommuneplanen.

#### Kommentar og begrunnelse:

Ny planlov er svært tydelig på at tilgjengelighet skal være en premiss i all byutvikling, og mye av dette handler om detaljerte krav til funksjon og utforming. En god del premisser for dette, vil komme i ny byggforskrift, men det er foreløpig noe uklart hvilke arealformål denne forskriften vil gjelde for. Kommunen har imidlertid allerede lagt inn en rekke premisser for tilgjengelighet i "Normaler for utomhusanlegg i Kristiansand kommune", og normalene gjelder for alle nye kommunale utearealer, uavhengig av reguleringsstatus eller arealformål.

Normaler for utomhusanlegg er i dag hjemla i vedtektene til plan- og bygningsloven, og det er naturlig disse premissene hjemles i nye planbestemmelser til kommuneplanen. Når vi hjemler disse kravene i kommuneplan, vil de ligge til grunn for alle plannivåer under dette.

Det er i tillegg viktig at vi lokaliserer viktige offentlige funksjoner – med tilhørende utearealer – til terreng som muliggjør universell utforming av tiltak på aktuelt uteareal. Eksempelvis at vi lokaliserer sykehjem og omsorgsboliger på arealer som er tilstrekkelig flate til at vi kan oppnå "universell utforming" på uteoppholdsarealet, og der det er mulig å gi nærliggende trafiksikker infrastruktur lite stigning.

### **5.4 "Nærmiljøparken" - det sentrale møte- og ativitetsområdet i nærmiljøet**

#### Vi foreslår dette:

Begrepene "sentrale lekefelt" og "sentralt ballfelt" erstattes av begrepet "nærmiljøpark".

Nærmiljøparkene lokaliseres i første rekke ved grunnskoler, samt i Kvadraturen og andre urbane boligområder uten nær tilgang på annen grønnstruktur.

Vi foreslår at nærmiljøparken blir det sentrale møte- og aktivitetsområdet i et bomiljø. Vi foreslår videre at nærmiljøparkene på skoler lokaliseres inntil annen grønnstruktur, underformål "naturområde" eller "friområde", slik at skolene har enkel tilgang til natur, og slik at hver skole får et størst mulig bruksareal som kan brukes i timer og friminutt.

Vi foreslår at det avsettes minimum 15 daa til nærmiljøpark ved skoler i nye utbyggingsområder. Dette gir nødvendig plass til de tilrettelagte funksjonene som er angitt i Normaler for utomhusanlegg". I tråd med prinsipp om samlokalisering, foreslår vi videre at nærmiljøparker tjener som kvartalsleketilbud for tilstøtende bomiljø.

For nærmiljøparker i Kvadraturen og andre urbane boligområder uten grønnstruktur i rimelig nærhet, foreslår vi at det settes av et samla areal som skal dekke funksjonene; park for alle aldersgrupper, lekeområde og utendørs idrettsanlegg. Her tenker vi et slags "modulsystem", der aktuelle arealer og funksjoner legges inn i tråd med definerte krav i bestemmelser

### Kommentar og begrunnelse:

Først om nærmiljøparker ved skoler:



Eksempel: Her ser vi nærmiljøparken ved Krossen skole; et anlegg med mange og spennende funksjoner. Anlegget ligger godt integrert i bomiljøet, og tjener selvfølgelig også som kvartalsleketilbud for boligområdet. Området mangler anlegg for organisert idrett, i dette tilfellet 7'er bane.

Behovet for ballbane er der like fullt, og 7'er bane har blitt bygd i ettertid ved Krosseveien, et stykke unna. Banen ligger dessverre for langt unna til at elevene kan bruke denne i friminuttene, og en går følgelig glipp av en viktig sambruksmulighet.

Eksempelet fra Krossen viser hvor viktig det er å definere hvor mye areal en har samla sett har behov for til lek, rekreasjon og utendørs idrettsaktiviteter i et bomiljø, og innpasse dette i en tidlig planfase.

I dag avsetter en normalt ca 25 daa til skoletomt, der ca 10 daa til går til bygninger og trafikkarealer, og ca 15 daa til uteoppholdsareal, for en normalskole dimensjonert for 450

elever. 15 daa passer rimelig godt til funksjoner og innhold vi ønsker å ha inn på nærmiljøparker ved nye skoler, og krav til funksjon og innhold er for øvrig vist i "Normaler for utomhusanlegg".

En statlig rapport (Helse og sosialdirektoratets rapport IS 1130; "skolens utearealer, om behovet for arealnormer og virkemidler") anbefaler imidlertid mer uteareal til skolebarna; rundt 30 daa uteareal for en skolestørrelse med rundt 450 elever, og at leke- og aktivitetsområder har et betydelig innslag av naturmark. Det kan vi få til ved å lokalisere nærmiljøparken tett ved egne naturmark, regulert til "friområde", eller "naturområde". Gode eksempler i så måte er Torkildsmyra skole, Fagerholt skole, den nye filialen ved Dvergsnes skole og mange flere. Det handler om å legge skolene på riktig sted i nye utbygginger.

Utbygginger eller endringer som berører nærmiljøparker ved eksisterende skoler, må nødvendigvis vurderes fra sak til sak. Eksempelvis kan det være aktuelt å ta i bruk tilliggende eller nærliggende grønnstruktur til nærmiljøpark, dersom noe uteareal brukes til bebyggelse.

Det er viktig å merke seg at en del anlegg ved eksisterende skoler ikke har – eller kan få – så mye areal som vi foreslår for skoler i nye utbygginger.

Vi foreslår også at nærmiljøparkene ved barneskolene dekker kvartalsleketilbud innen gitte avstandskrav fra bolig. Kvartalsleketilbud skal i hovedsak dekke barneskolegruppa, og alle disse er jo på skolen. Det er uproblematisk om noen barn bruker anlegget etter skoletid i regi SFO, samtidig som andre barn bruker anlegget fritt. Nærmiljøparkene ved skoler skal nettopp være åpne, tilgjengelige anlegg. Både for utbygger og kommunen som senere anleggseier, er det gunstig at kvartalslek integreres i nærmiljøpark, og modellen går ikke på noen måte ut over barna i nærmiljøet.

#### Nærmiljøparker i Kvadraturen og andre urbane boligområder

I Kvadraturen og i andre typiske urbane boligområder, ønsker vi også å samle mest mulig grønnstruktur i nærmiljøparker - i tråd med prinsippet om å "samle og styrke". I slike områder foreslår vi at det settes av areal til park for alle aldersgrupper, og at areal til kvartalslek, sandlek og aktuelle idrettsanlegg legges inn, nærmest i et "modul -system".

Eksempelvis med 2 daa park, pluss 2 daa kvartalslekeplass, pluss – eventuelt - 4 daa til 7'er bane, pluss eventuelt sandleketilbud som lokaliseres inn i nærmiljøparken. Nærmiljøparker i urbane områder bør ligge tettere på bolig enn nærmiljøparker i spredt bebyggelse, jf. at disse boområdene mangler grønne lunger som følge av høy arealutnyttelse. Vi foreslår maksimalavstand på 300 meter fra bolig for disse anleggene.

Å samle anlegg i nærmiljøparker er i tråd med konklusjonene i den kommunale rapporten "Barn og unge i by", og vi får på denne måten etablert nødvendig, ny grønnstruktur og viktige møteplasser der vi samtidig ønsker å bygge høyt og tett. Ved å legge enkle breddeidrettsanlegg inn i urbane boligområder, fyller vi ett av hullene ved slike boligmiljøer for barnefamiliene

#### **5.5 Hva skal utløse krav til kvartals- og sandlekeplasser?**

Vi foreslår dette:

Vi foreslår for det første å videreføre de innarbeida begrepene "sandlekeplass" (for førskolegruppa) og "kvartalslekeplass" (for barneskolegruppa)

I dagens vedtekt er krav om sand- og kvartalslekeplass knytta til antall boenheter. Vi foreslår at en går bort fra dette som "innslagspunkt", og i stedet innfører krav om maksimalavstand til

nærmeste, tilfredsstillende sand- eller kvartalslekeplass. Det bør da defineres maksimal avstand fra bolig, og videre hva som regnes som trygg og tilfredsstillende atkomst.

Vi foreslår at det lages nye bestemmelser ut fra følgende prinsipp: "Det skal finnes tilfredsstillende sand- og kvartalsleketilbud innen en gitt avstand, og med gitte krav til arealer, innhold og trygg og enkel atkomst." Der det mangler tilbud, utløses krav ved ny utbygging.

#### Kommentar og begrunnelse.

Prinsippet innebærer dette: Dersom en utbygger ønsker å fortette med 10 boliger i et område, utløses krav til eksempelvis sandlekeplass, hvis det ikke finnes en slik innenfor en gitt avstand og med gitte krav til trygg atkomst, arealstørrelse og innhold (jf. Normaler for utomhusanlegg).

Sagt på en annen måte; finnes det tilfredsstillende sandlekeplass i tråd med alle krav, utløser de 10 boligene ingen rekkefølgekrav til slik lekeplass. I en del tilfeller finnes sandlekeplass innenfor avstandskrav, men denne har kanskje for lite areal (jf. nye bestemmelser) eller den har mangler i forhold til kommunens normaler for utomhusanlegg. Da vil utbygginga utløse krav til utbygger om å enten avsette mer areal, eller oppgradere eksisterende areal, slik at leketilbudet blir i tråd med kommunens bestemmelser.

Avstandskrav i stedet for antall boenheter, løser problemene vi har i dag med å definere hva som blir innslagspunkt for lekeplasser. Avstandskrav løser også de til dels meningsløse utslagene vi får på antall lekeplasser når vi bygger tettere og høyere.

Poenget er at det finnes aktuelle lekeområder med gitte kvaliteter, innenfor rimelig avstand og med trygg og god atkomst. Det er ikke noe poeng at det bygges flere lekeplasser enn det strengt tatt er definert behov for. Prinsippet blir analogt med eksempelvis krav til vei eller vann og avløp: Hvis det er kapasitet på veinettet utløses heller ikke rekkefølgekrav til ny vei.

Lokalisering med basis i avstandskrav, vil etter alt å dømme føre til at det er gunstig for utbygger å lokalisere lekeplassene så sentralt i bomiljøene som mulig; da dekkes flest boliger innenfor avstandskravet. Sentral lokalisering er selvfølgelig også gunstig for brukerne, og bestemmelsene skaper da en vann - vann situasjon.

### **5.6 Hvor langt bør det maksimalt være mellom bolig og lekeplass?**

#### Vi foreslår dette:

Arealer for lek og rekreasjon i nærmiljøet, skal ligge maksimalt 8-10 minutters gange fra bolig, og med trygg og lettvinnt atkomst til området.

Sandlekeplassene har i dagens vedtekt ikke avstandskrav. Forutsatt trygg atkomst og liten terrengforskjell, foreslår vi at disse skal ligge maksimalt 100 meter fra bolig, noe som vil gi en gjennomsnittsavstand på rundt 50 meter.

Dagens krav til maksimalavstand til kvartalslekeplass er 200 meter. For å nå målet om å "samle og styrke" leketilbudene, foreslår vi å øke maksimal avstand mellom bolig og kvartalslekeplass til 400 meter.

Terrengforskjell mellom bolig og lekeplass skal samla ikke overstige kravene til stigning, angitt for nivå; "tilgjengelig og brukbar", jf. ny teknisk forskrift (TEK). Veistandard > "atkomstvei 1" foreslås definert som barriere for atkomst til sandlekeplass, mens vei > "samlevei 1" foreslås definert som barriere for kvartalslekeplass.

### Kommentar og begrunnelse:

Direktoratet for naturforvaltnings veileder, "Planlegging av grønnstruktur", anbefaler at det bør være maks. ca 8-10 minutters gange til såkalt "nærrekreasjonsområde".

Aksjonsradiusen og gangtempo er aldersbestemt, og krav til avstand må selvfølgelig tilpasses aldersgruppa som lekeplassen er ment for. Barn i førskolealder bør ha lekeområdet svært nær, mens barn i skolealder fort får betydelig større aksjonsradius, og de har i tillegg grunnleggende trafikkopplæring gjennom skolen.

Sandlekeplasser er for førskolegruppa og deres foreldre, og må være et tilbud og treffsted i det nære nærmiljøet. Ved å legge inn krav om maksimalavstand i luftlinje på 100 meter, samt strenge krav til trafikkikker atkomst og små terrengforskjeller, får en etter vår vurdering en høyst akseptabel atkomst til sandlekeplass. De fleste førskolebarn vil da fint kunne nå anlegget på langt under de anbefalte 8-10 minuttene.

Kvartalslekeplasser er beregna for barneskolebarn, dvs. aldersgruppa 6-12 år. Forutsatt trygg atkomst og at vi ikke har for store nivåforskjeller, er en maksimal avstand på 400 meter uproblematisk å nå med 8-10 minutters gange.

Nye bestemmelser bør gi mest mulig presise krav til trygg og lettvinnt atkomst til lekearealer. Vi foreslår at veistandard større enn "atkomstvei1", og som skal betjene mer enn 50 boenheter, defineres som barriere for atkomst mellom bolig og sandlekeplass. For kvartalslekeplasser, foreslår vi at veistandard større enn "samlevei 1", og som skal betjene mer enn 250 boenheter, defineres som barriere.

Stigning kan også være en barriere, og vi foreslår at terrengforskjell mellom bolig og lekeplassen ikke skal være mer enn 10 meter for sandlekeplass og 30 meter for kvartalslekeplass. Da har en mulighet for å lage atkomstveier med maksimal stigning ca 1:12 mellom bolig og lekeplass, men dette er selvfølgelig avhengig av at detaljutforming gjøres riktig.

### **5.7 Mer areal til hver lekeplass!**

#### Vi foreslår dette:

I tråd med prinsippet om å "samle og styrke", foreslår vi at kvartals- og sandlekeplasser får mer areal. Konkret foreslår vi å øke areal for sandlekeplass fra 100 til minimum 250 m<sup>2</sup>, og for kvartalslekeplasser fra 1-2 daa, til minimum 2 daa. Kun areal som tilfredsstillere generelle krav til kvalitet, skal regnes med her (kap.5.2)

Der det passer inn med avstander og atkomst, foreslår vi at en også kan samlokalisere eksempelvis to og to lekeplasser, og på den måten doble arealet pr. plass.

#### Kommentar og begrunnelse

Hvis en skal nå målene om å samle de offentlige lekeområdene i færre, men større og mer attraktive enheter, må vi selvfølgelig øke bruksarealet for hvert anlegg. Forslag til bruksareal er basert på analyse av hvor mange funksjoner en ønsker å ta inn på slike arealer, og hvor mye plass dette tar. Detaljer er vist i Normaler for utomhusanlegg. Økt areal handler også om å kunne gi hvert anlegg en god steds kvalitet med et grønt preg.

Det er viktig å ha for seg at vi her ser på krav til bruksareal for tilrettelagte lekeplasser, og at totalt tilgjengelig bruksareal i nærområdet oftest vil være langt større enn dette. Eksempelvis nærmiljøparker, skogsholt og grønne korridorer som ligger inntil lekeplassen eller innenfor rimelig avstand.

## **5.8 Det må settes av areal til fotballbaner i alle nye utbygginger!**

### Vi foreslår dette:

Det er behov for systematisk utbygging av fotballanlegg, og vi foreslår derfor at det settes av areal til formålet i alle nye utbygginger. Behov for fotballanlegg er nært knytta til befolkningsmengde, og vi foreslår derfor at det er antall boenheter som legges til grunn for krav areal.

Ved fortettinger og bruksendringer, vurderes det i hvert tilfelle hvordan anleggsbehovet skal løses, og dette vises i kommunedelplan for idrett og friluftsliv.

Konkret foreslår vi at det avsettes areal til 7'er fotballbane i nye utbygginger med mer enn 400 boenheter. I utbygginger med mer enn 800 boenheter vurderes det om det skal settes av areal til to 7'er baner eller én 11'er bane. Slik fortsetter en med 400 boenheter som intervall.

7'er baner lokaliseres alltid i nærmiljøparker ved skoler. 11'er baner lokaliseres om mulig også ved skoler.

### Kommentar og begrunnelse

11'er baner er fotballbaner i full størrelse for 11 spillere på hvert lag, mens 7'er baner har omtrent halve størrelsen, og er for aldersbestemte klasser med 7 på hvert lag.

Vi vet at behovet for fotballanlegg er nært knytta til befolkningsgrunnlaget, og derfor foreslår vi at antall boenheter legges til grunn for avsetting av areal til formålet. Vi vet også at det er svært vanskelig å få til god lokalisering av slike anlegg, dersom dette ikke er en premiss i en tidlig planfase. Presteheia -banen er et godt eksempel i så måte; behovet for 11'er bane har vært der i lengre tid, og for å få innpassa en slik i noenlunde nærhet til boligene, måtte en bryte markagrensa.

Hånesområdet er brukt som modell for beregning av hvor mange boenheter som legges til grunn for utbygging av fotballanlegg. Dette boligområdet er ganske gjennomsnittlig med tanke på barnetall, og det har en variert boligmasse. Det er hensiktsmessig at en har regelmessige "innslagspunkt" for beregning av antall nye baner; 400, 800, 1200 boenheter, osv. Det er også viktig at det er rom for å vurdere om det eksempelvis skal bygges to 7'er baner eller én 11'er bane i et område.

Samlokalisering med skolens nærmiljøpark, er viktig for sambruk av både baner og garderober. På den måten vil en kunne tilby høykvalitets anlegg for skolebarn og lokalmiljøets idrettsklubber, samtidig som vi økonomiserer med areal til store anlegg. I noen tilfeller vil det være aktuelt å bygge ut eksempelvis en 7'er bane uten at det er en nærmiljøpark i rimelig nærhet. I slike tilfeller vil det være aktuelt å samlokalisere banen med annen grønnstruktur, eksempelvis en kvartalslekeplass.

Der bør være relativt uproblematisk å stille krav til areal for fotballanlegg i feltutbygginger eller i større transformasjonsområder.

I ordinære fortettinger, der det ikke finnes areal nok til baner, får vi større problemer. Her må vi vurdere hvordan fortettingene slår ut på behov, og om behovet kan dekkes av eksisterende anlegg i rimelig nærhet. Eventuelle behov for nye arealer og anlegg må tas inn og prioriteres i kommunedelplan for idrett og friluftsliv.

## **5.9 Krav til uteareal i barnehager.**

### Vi foreslår dette:

Vi foreslår at kommunen følger anbefalt, statlig norm for uteoppholdsareal i barnehager i nye utbyggingsområder. Dette er definert til 6 ganger innendørs bruksareal, og for en normalbarnehage for 100 barn vil dette i praksis gi uteoppholdsareal på 2,8 daa. Ved lokalisering av nye barnehager i eksisterende utbyggingsområder, bør en være noe mindre absolutt på krav til uteareal på egen grunn. Nærliggende, brukbar grønnstruktur bør i noen tilfeller kunne kompensere for manglende eget areal, men dette arealet skal naturligvis ikke gjerdas inn som del av barnehagetomt.

### Kommentar og begrunnelse:

Det er viktig at vi gir barnehagebarna nok uteareal, og det er viktig at vi har en fast mal for dette. I nye utbyggingsområder vi kan ikke se noen grunn til å anbefale andre arealstørrelser enn det staten anbefaler. Det er samtidig også viktig at en har litt enkle, skjematiske arealstørrelser å gå ut fra, når en skal legge inn barnehager i reguleringsplaner. Kravet til uteoppholdsareal på 2, 8 daa, medfører at en må avsette minimum 4 daa til barnehagetomt i reguleringsplaner.

Det er samtidig også behov for å kunne innpasse nye barnehager i eksisterende bebyggelse, og det kan nok i noen tilfeller være vanskelig å oppfylle krav til uteoppholdsareal på egen tomt i slike områder. Dersom en har andre, gode lekearealer i umiddelbar nærhet, vil vi foreslå at disse kan inngå i en vurdering om en totalt sett har tilstrekkelig, brukbart uteareal ved barnehagen. Et nærliggende, egne og tilgjengelig skogsområde, vil eksempelvis kunne være et slikt areal, mens en tiliggende nærmiljøpark – full av skolebarn - ikke vil egne seg. En forutsetning er naturligvis at barnehagen bruker arealet på de premissene som gjelder for dette.

Det er viktig å merke seg at parkering og trafikkareal ikke skal regnes med i uteoppholdsareal, og selvfølgelig gjelder generelle krav til arealkvalitet gitt i kap. 5.2.

## **5.10. Krav til utareal ved sykehjem og omsorgsboliger**

### Vi foreslår dette

Vi foreslår at en setter minste uteoppholdsareal til 2, 5 daa for store sykehjem og omsorgsboliger med inntil ca 100 beboere. Arealet som avsettes, må kunne gis universell utforming, og uteoppholdsarealet må ligge i tilknytning til trafikksikker infrastruktur med maks stigning i nærområdet på 1:20.

Med et gjennomsnittlig areal til bygg og parkering, vil en da måtte avsette ca 10 daa til sykehjem eller omsorgsboliger i reguleringsplaner.

### Kommentar og begrunnelse

Vi tror det er svært viktig at sykehjem og omsorgsboliger for eldre får gode og tilgjengelige utearealer.

Utearealene er viktige for beboere, og ikke minst for pårørende og besøkende: Det skal være hyggelig å komme på besøk, og er været fint skal en kunne gå på tur ut i en hyggelig og lett tilgjengelig hage eller park eller det nære området rundt institusjonen. Svært mange beboere på institusjoner og i omsorgsboliger har nedsatt funksjonsevne, og det er viktig at også det nære området utenfor selve institusjonen er tilgjengelig tur og trim. For rullator og manuell rullestol er maks stigning på 1: 20, og det er viktig vei mellom institusjon og viktige, nære servicefunksjoner ikke er brattere enn dette.

Ved arealberegning, har en dels vurdert brukbarheten til uteareal ved eksisterende anlegg, dels tatt utgangspunkt i kravet om min. 25 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal pr. boenhet, som en i dag bruker i sentrumsbebyggelse. Med 100 beboere som et snitt for nye kombinerte institusjoner med sykehjem og omsorgsboliger, vil det følgelig være naturlig å sette krav til uteoppholdsareal på 2,5 daa.

På dette arealet får en rimelig god plass til å lage en hage eller park til både beboere og besøkende, og en har også plass til å avsette noe areal til avskjerma uterom for demente.

Vi har i denne omgangen valgt å ikke legge noen egne kommunale føringer for mindre institusjoner, eksempelvis små omsorgsboliger. Her vil det være en god del variasjon i brukernes behov, og en må etter vårt syn vurdere behov for uteoppholdsareal i hver enkelt plan eller byggesak. Krav til universell utforming på slike uteoppholdsarealer, blir ivaretatt gjennom ny teknisk forskrift.

### **5.11 Hvem skal eie offentlig tilgjengelige arealer og anlegg for lek, rekreasjon og idrett?**

Vi foreslår dette:

Vi foreslår at en i nye bestemmelser til kommuneplanen viderefører dagens praksis med at kommunen overtar eierskap til tettstedsnære utearealer som skal tilrettelegges for allmenn lek, rekreasjon og idrett.

Vi foreslår at spørsmålet knyttes til arealformål i plan- og bygningsloven, og konkret at følgende arealformål skal eies av det offentlige:

- Arealformål "Bebyggelse og anlegg", underformål "idrettsanlegg" og "grav- og urnelunder"
- Arealformål "Grønnstruktur", med underformål "naturområder" og "turdrag" i byggesonen, samt underformål "friområder" og "parker".

Alle leke- og rekreasjonsarealer som skal være allment tilgjengelige, reguleres normalt til grønnstruktur, underformål "friområde", og følgelig til offentlig eiendom.

Kommentar og begrunnelse:

I ny planlov presiseres det at en i hver plan skal angi hva som skal være i offentlig eller privat eie. Kommunen kan gi bestemmelser om dette til kommuneplanen, jf. pbl § 11-10.3

Praksisen for eierskap er litt forskjellig fra kommune til kommune. Mange kommuner eier de store grøntområdene; parkene, kvartalslekeplassene og idrettsanleggene, mens de minste lekeplassene ligger på felles grøntareal, og er dermed privat eid.

I Kristiansand har vi et bystyrevedtak (1999) på at også de små sandlekeplassene som hovedregel skal reguleres til friområde, og dermed kommunalt eie. Driften av disse er imidlertid privat, gjennom velforeninger, og regulert i driftsavtale med kommunen. Dette er en praksis som har fungert godt i over 10 år, og som det er liten grunn til å endre på.

Administrasjonen ser det som svært viktig at kommunen eier tettstedsnære utearealer for allmenn rekreasjon, lek og idrett. Slike arealer skal forvaltes og utvikles både i et i et kort og langt tidsperspektiv, og i nært samarbeid med beboere og interessegrupper. Offentlig eierskap til tettstedsnære utearealer, er et nøkkelpunkt for å få gjennomført tiltak og få en forutsigbar forvaltning.

## **5.12 Hvilke krav vil vi stille til opparbeidelse av uteanlegg?**

### Vi foreslår dette:

I dagens vedtekt til § 69.3, er det bestemmelse om å opparbeide arealet i overensstemmelse med godkjent plan, og vi foreslår at en viderefører dette prinsippet.

Vi foreslår videre at krav til opparbeidelse kan gis som enten rekkefølgekrav i reguleringsplan, gjennom utbyggingsavtale eller som krav i vilkår for byggetillatelse. Opparbeidelsesansvaret skal i prinsippet omfatte alle forhold som er beskrevet i plan, og som utbygginga utløser. Eksempelvis sand- og kvartalslekeplasser, turdrag mv.

### Begrunnelse og kommentar

Det er svært viktig at en får opparbeida de anleggene som det stilles krav om i en plan, at en er presis på hvem som har dette kravet på seg, og når kravet slår inn.

Det vil ofte være naturlig at en gjennomfører tiltak som rekkefølgekrav til utbygginga. I noen tilfeller kan en ha flere tiltakshavere innenfor et planområde, eksempelvis på Tangen, der utbyggingsansvaret for utearealene er delt mellom utbygger og kommunen. I slike tilfeller er det naturlig å regulere eller fordele opparbeidelsesansvar i utbyggingsavtale. Krav til opparbeidelse av såkalte "uteoppholdsarealer" ved bygg, er mer knytta til byggetillatelse.

Opparbeidelsesansvar for store anlegg, som fotballbaner, vil oftest måtte løses gjennom utbyggingsavtale. Det vil oftest være flere utbyggere som til sammen utløser krav til slike anlegg, og gjennom utbyggingsavtale vil en kunne sikre at alle tiltakshavere bidrar med en forholdsmessig andel til slike tiltak.

Ulike situasjoner gjør det altså nødvendig å ha en fleksibel tilnærming til opparbeidelsesansvar, og at en i hver plan eller byggesak definerer hvordan gjennomføring av tiltak skal skje.

## **5.13 Hva gjør vi med de lekeplassene og balløkkene vi allerede har?**

### Vi foreslår dette.

Vi foreslår at en gradvis tilpasser antall lekeplasser og balløkker i de utbygde boligområdene til nye planbestemmelser, og at dette kan skje gjennom områdevis planer eller ved endringer i bebyggelsen.

Vi foreslår videre at alle områdevis endringer i dagens struktur skal skje i samarbeid med velforeningene og forelegges politisk behandling.

Dersom tilrettelagte tilbud legges ned, eksempelvis hvis en kutter ut ei balløkke der en har overdekning på slike, skal arealet som hovedregel beholdes som "grønnstruktur", underformål "friområde" eller "naturområde"

### Kommentar og begrunnelse:

En ny arealpolitikk med endra krav til avstander, frekvens og arealstørrelser for eksempelvis sand- og kvartalslekeplasser, utløser naturlig nok en diskusjon om hva en gjør videre med dagens areal- og anleggsporfølje.

I forhold til nye bestemmelser, viser en analyse at vi noen steder har stor overdekning av anlegg, noen steder for mange lekeplasser, men med for små arealer, og noen steder reell underdekning.

Det er ikke gjort over natta å tilpasse dagens situasjon til nye bestemmelser, og det er viktig å kunne tilnærme seg problemstillingene på ulikt sett. I noen områder er det naturlig at spørsmålet tas inn i større planer, eksempelvis når en utarbeider nye områdereguleringer og kommunedelplaner.

Lokalt kan slike tilpasninger til nye bestemmelser også skje i detaljreguleringer, og her må en peke på at nye bestemmelsene er utforma spesielt med tanke på å kunne håndterer fortettinger og bruksendringer.

Det er imidlertid viktig at en ikke opprettholder en større portefølje av tilrettelagte tilbud enn det en i nye bestemmelser har definert som et riktig tilbud. Kommunens vanskelige økonomi setter selvfølgelig også rammer for hva en har råd til å drifte, og vi kan neppe pålegge beboere å ta på seg mer driftsansvar for offentlige arealer enn de allerede har i dag, med sandlekeplassene.

Skal kommunen yte mer innsats på noen områder, eksempelvis i nærmiljøparkene, kan en ikke fortsette å drifte flere anlegg enn det bestemmelsene legger opp til.

Det er alltid vanskelig for et nærmiljø å føle at en mister noe, og vi må unngå at en "strukturrasjonalisering" skaper mye strid. En av nøklene til smidige prosesser, er nok at vi er nøye med å ikke bygge ned arealer som mister et tilrettelagt tilbud, men opprettholder disse som et ikke opparbeida uteareal for området barn. Eksempelvis som 100-meters skog.

En annen nøkkel til gode prosesser er at slike endringer skjer i god dialog med området barn og med velforeninger og naturligvis at en får en politisk behandling av alle områdevis strukturendringer for utearealer.

20.01.2010

Helmer Espeland  
Rådgiver  
Parkvesenet

## **Punkt 8/10: Utbyggingspolitikk - Regulerte friområder - Nygårdsveien**

### **Bilag**

Saksprotokoll

Saksprotokoll

sak32 hør debatten

Saksprotokoll

Utbygging Sørlandsparken - Utbyggingspolitikk - Regulerte friområder



Dato: 11.02.2010  
Saksnr.: 200813788-7  
Arkivkode O: UBYG: SØRLANDSPARKEN  
Saksbehandler: Harald Karlsen

**Saksgang**  
Kommunalutvalget  
Bystyret

**Møtedato**  
23.02.2010  
24.03.2010

## Utbyggingspolitikk - Regulerte friområder - Nygårdsveien

### Sammendrag:

Områder som i en arealplan reguleres til formål offentlig trafikkområde og formål friområde skal ifm en utbygging sikres opparbeidelse og et framtidig drift og vedlikehold. I tillegg er det en forutsetning om at områdene og anlegg skal sikres en allmenn tilgjengelighet.

I lovverket er det bestemmelser som sikrer nødvendig tilgang til arealene (ekspropriasjon om nødvendig). Samtidig er det bestemmelser som sikrer at berørt grunneiere kan kreve eiendom innløst dersom de er avsatt til formål friområde.

Gjeldende utbyggingspolitikk Kristiansand legger til grunn at kommunen evt annet off organ skal ha et eie driftsansvar for anlegg anlagt innenfor de omtalte formålene. Det er i tillegg forutsatt offentlig eierskap til de arealene anleggene er anlagt på.

Ifm utbyggingen av Sørlandsparken er det forutsatt at Nygårdsveien skal opprustes som turvei. Turveien er regulert til formål friområde og ligger i tilknytning til det som i kommuneplanen utgjør en del av en overordnet grønn infrastruktur.

Ifm plan- og byggesaksbehandlingen er det forutsatt at gjeldende utbyggingspolitikk skal legges til grunn ved en opparbeidelse.

Dagens turvei ligger på privat grunn og i tilknytning til gammel kulturmark. Eierstrukturen går på tvers av turveien. Til sammen er 5 parter berørt av krav til opparbeidelse.

Utbygger KNAS har ihht vedtak og forutsetninger innledet drøftelser med de private grunneierne. Det er oppnådd avtale om nødvendig opparbeidelse og drift/vedlikehold av turveien.

Spørsmål om erverv av arealer for senere overføring av eiendomsrett til kommunen (regulert friområde) er reist, men grunneiere opplyser at de vil motsette seg dette.

Spørsmål om gjennomføring av et tvangserverv evt avvik fra gjeldende politikk/ forutsetning er drøftet i forhandlingsutvalget og med kommunalutvalget. Kommunalutvalget anbefalte å

avvike gjeldende politikk, under forutsetning av at allmennhetens interesser fortsatt kunne bli ivaretatt.

Et vedtak vil kunne skape presedens og administrasjonen er bedt om å få en juridisk vurdering før saken sluttbehandles.

Spørsmålet er drøftet med adv. Helge Tofte og kommuneadvokat Gro Hamre. Gro Hamre har gitt tilslutning til saksfremlegget og følgende vurdering:

*Kommunen og utbygger må ifm en utbygging sikre opparbeidelse av turveien og at allmennheten sikres nødvendig rettigheter til veien. Slike rettigheter kan sikres enten via en full overdragelse av eiendomsrett alternativt via avtaler og erklæringer.*

*Slike rettigheter kan sikres via frivillige avtaler eller ved ekspropriasjon.*

*De utarbeidede avtaler og erklæringer sikrer nødvendig opparbeidelse og rettigheter for allmennheten.*

*Mht presedens:*

*Utgangspunkt er at tilsvarende saker dvs utbygging og opparbeidelse av friområder i tilknytning til næringsområder, må behandles på tilsvarende måte.*

*Det bør derfor i saken presiseres om gjeldende politikk avvikes for dette konkrete tilfellet / (tilsvarende tilfeller – les næringsområder) eller om dette vedtaket er å betrakte som en endring av gjeldende utbyggingspolitikk og derfor må omfatte alle/ øvrige utbyggingsområder.*

Teknisk direktør anbefaler sterkt at en velger å betrakte dette som en tilpasning av utbyggingspolitikken for næringsområder og tilhørende grønnstruktur.

Dette begrunnes ut fra følgende.

- Innenfor boligutbyggingsområder er det et mye større behov / sammenheng mellom utbygging av områder sikring / tilrettelegging av grønne kvaliteter.
- Kommunalt eierskap sikrer nødvendig fleksibilitet til den drift og det vedlikeholdet som skal gjennomføres
- Kommunen sikres en mulighet for å utvikle områdene i nødvendig grad for eksempel ved fortetting.
- Kommunalt eierskap sikrer publikum en forutsigbar forvaltning for eksempel i trefellingssaker på friområder, rassikringssaker i tettstedsnær grønnstruktur, lavvoplasser for barnehager og skoler mv
- Grunneiere som omfattes av planer for et utbyggingsområde er sikret et oppgjør for grunn.
- Det kan inngås egne avtaler med gml / tidl grunneier som feks til skjøtsel av området.

Ikke minst erfaring fra "gamle områder" der kommunal eiendomsrett ikke er sikret, tilsier at kommunalt eierskap er viktig. Det vil kunne oppfattes at

- områdene har en mer privat karakter og er mindre tilgjengelig for allmennheten etter hvert som dens bruk/ønsker endres
- områdene er mer utsatt for ny arealvurdering/fortetting.

Det foreligger per i dag ikke avtaler og pågår ikke forhandlinger mellom kommunen og utbyggere av næringsområder av tilsvarende karakter som den for Nygårdsveien.

**Forslag til vedtak:**

1. Den fremforhandlede avtale / erklæring for Nygårdsveien aksepteres
2. Gjeldende utbyggingspolitikk for næringsområder endres på følgende punkt:
  - a. Regulerte friområder skal ifm utbygging sikres opparbeidelse. Allmennheten skal sikres rekreasjon og opphold. Kommunen skal gjennom avtale sikres nødvendig rettigheter til drift/vedlikehold av arealene. Rettigheter skal tinglyses på berørt eiendom.

Tor Sommerseth  
Rådmann

Ragnar Evensen  
Teknisk direktør

Trykte vedlegg:

Utrykte vedlegg:

Bakgrunn for saken :

Kristiansand Næringssselskap as (KNAS) er ansvarlig for planlegging og utvikling av kommunens næringseiendommer. Dette omfatter og Sørlandsparken.

Reguleringsplan for Sørlandsparken er vedtatt av bystyret 22.06.05. I reguleringsplanen er Nygårdsveien regulert til formål friområde. Det er i planbestemmelsene satt rekkefølgekrav til Nygårdsveien.

- § 3 – Friområde Fr4 er avsatt for å sikre atkomst til friluftsområdene. Nygårdsveien skal fortsatt brukes til skogsdrift.
- §7,7 Nygårdsveien må rustes opp innen 2007

Før de ulike delfelt kan bebygges er det krav om at det skal utarbeides detaljerte regulerings- / bebyggelsesplaner.

I reguleringsplan for delfelt K/I 3-) godkjent 06.12.08 er det gitt følgende reguleringsbestemmelser.

- § 6 Nygårdsveien skal være opparbeidet før siste 25% av tomtene fradeles. Sti ved K/I-3 skal være ferdig opparbeidet ihht godkjent utomhusplan før første bygning i felt K/I tas i bruk. Utomhusplan skal godkjennes før det gis rammetillatelse.

Utbygger har søkt dispensasjon fra planens rekkefølgekrav. Dispensasjon er behandlet av byutviklingsstyret i sak 27/09. Det ble fattet følgende vedtak:

- Administrasjonen gis fullmakt til på nødvendige vilkår å gi dispensasjon fra reguleringsbestemmelsenes § 6
- KNAS må gjennom avtale forplikte seg til å følge gjeldende utbyggingspolitikk og arbeide for å inngå tilfredsstillende avtale med berørte grunneiere.

Det påfølgende vedtak er fulgt opp gjennom byggesaksbehandlingen. Det er satt følgende vilkår for de omsøkte delinger:

1. KNAS er forpliktet til å følge og ivareta kommunens utbyggingspolitikk, samt forplikte seg til å inngå tilfredsstillende avtale med berørte grunneiere.
2. KNAS forplikter seg innen 01.10.09 å inngå tilfredsstillende avtale (jfr punkt 1)
3. Utbygger må stille tilstrekkelig garanti for erverv og opparbeidelse av Nygårdsveien, samt opparbeidelse av sti ved K/I 3
4. Nygårdsveien og sti skal være opparbeidet og godkjent av kommunen innen 6 mnd etter at avtale med grunneier foreligger.

KNAS har igangsatt prosess overfor berørte grunneiere for å ivareta de fastsatte vilkår 1-4.

KNAS har gjort kommunen kjent med at en avtale mht erverv av regulerte friområder og overføring av disse, ikke vil føre frem via frivillige forhandlinger.

Utbygger (KNAS) og berørte grunneiere har fremlagt utkast til avtale partene kan enes om. Denne avtalen vil gi KNAS anledning til å opparbeide turveien ihht underliggende plan og vil gi KNAS, senere kommunen, bruks- og vedlikeholdsrett til arealene.

Administrasjonen er satt til å følge opp vedtaket fattet av byutviklingsstyret og bystyret.

Vedtaket er fulgt opp ned ett unntak. Utbygger / grunneier vil med foreliggende avtale ikke ivareta det som er kommunens gjeldende utbyggingspolitikk mht overdragelse av regulerte friområder.

Standard utbyggingspolitikk er sist vedtatt av Bystyret i 2007. Den legger til grunn at områder som i en arealplan reguleres til friområde, skal utbygger erverve (sikre kommunen full eiendomsrett til) for senere og kunne overføre arealene vederlagsfritt til kommunen.

Som en følge av at utbygger/grunneier i denne saken ikke har kommet til enighet har Teknisk direktør anmodet om et møte i forhandlingsutvalget. Møtet er avholdt 20.08.09.

Forhandlingsutvalget har anbefalt at fremforhandlet avtale aksepteres. Den vil etter deres menig ivareta planens intensjon om opparbeidelse, arealene blir allment tilgjengelige, samt at kommunen sikres nødvendige rettigheter til drift og vedlikehold.

Det er forutsatt at utvalgets anbefaling fremlegges for politisk behandling for å klarere hva gjeldende utbyggingspolitikk skal innholde.

Vurdering:

Iht plan og bygningsloven plikter kommunen å overta til drift og vedlikeholde vei, vann og avløpsledninger fra det tidspunkt de er opparbeidet og godkjent av kommunen.

Tilsvarende er det for friområder. Ihht gjeldende utbyggingspolitikk er det forutsatt at tilhørende areal overføres til kommunen uten økonomisk hefte. Eksempler på friområder som er forutsatt overført er lekeplasser, balløkker og tursti / turveier.

I MD sin veileder til plan og bygningsloven er det uttalt følgende:

*"Friområder er avgrenset og gjerne mindre områder for allmennhetens rekreasjon og opphold. Det innebærer at kommunen enten skal eie områdene eller disponere dem ved stedsvarig bruksrett som er sikret i avtale med grunneier og tinglyst som hefte på eiendommen. Områdene skal dessuten erverves, opparbeides og vedlikeholdes av kommunen. Friområdene er derfor offentlige områder, ved at kommunen skal ha full kontroll over de".*

Lovens forutsetning er at offentlige friområder er arealer for allmennheten. Av dette følger at arealene skal opparbeides og være mer tilgjengelige utover den rett en har etter friluftsløven. Måten allmennheten får tilgang til arealene på, kan være gjennom erverv av eiendomsrett eller tinglysning av bruksrettigheter. En regulering alene sikrer ikke dette forholdet men innebærer kun en begrensning på arealbruk..

Plan og bygningsloven har bestemmelser som gir grunneiere anledning til å kreve eiendommen innløst og erstattet dersom eiendom ikke kan nyttes på regningsvarende måte. Tilsvarende er det bestemmelser i loven om at eiendom kan kreves innløst dersom den er lagt ut til formål friområde og dette er en forutsetning for utbygging.

Kommunen har gjennom de 30 – 40 siste årene ført en ensartet politikk i forhold til spørsmålet om vederlagsfri overføring av friområder til kommunen. Ensartet praktisering av spørsmålet er viktig for å oppfatte kommunen som forutsigbar.

Spørsmål om vederlagsfri overføring av friområder henger nøye sammen med kommunens vilje til å gjennomføre planer (les gjerne ekspropriasjon). Derfor er bestemmelsene om innløsning og erstatning i PBL nært knyttet til den rett kommunen har til å forestå ekspropriasjon på.

De viktigste argumenter for å kreve overføring av friområder er følgende:

- Det ansees å være i en tomtekjøpers og publikums interesse at det er kommunen som er eier av regulerte friområder.
- Arealene vil ifm med en utbygging kreve tilrettelegging/opparbeidelse. Som følge av dette påtar kommunen seg et ikke ubetydelig ansvar for fremtidig vedlikehold og skjøtsel. Det å eie arealer vil forenkle kontra det å ha bruksrettigheter. Kommunalt eierskap sikrer bl.a økt fleksibilitet til den drift og det vedlikeholdet som skal gjennomføres ikke minst over tid.

- Kommunalt eierskap sikrer publikum en forutsigbar forvaltning for eksempel i trefellingssaker på friområder, rassikringssaker i tettstedsnær grønstruktur, lavvoplasser for barnehager og skoler mv
- Pris for regulerte friområder inngår i den kjøpesum tomtekjøperne betaler. Prisen avspeiler bl.a de kvaliteter som friområdene gjør overfor et byggeområde.
- Tidligere eier av grunn kan inngå avtale med kommunen om å kunne ivareta "sine" interesser. Må legges til grunn at avtale ikke må være i strid med formål friområde.

Ikke minst erfaring fra "gamle områder" der kommunal eiendomsrett ikke er sikret, tilsier at kommunalt eierskap er viktig. Det vil kunne oppfattes av at

- områdene har en mer privat karakter og er mindre tilgjengelig for allmennheten etter hvert som dens bruk/ønsker endres
- områdene er mer utsatt for ny arealvurdering/fortetting.

Behovet for at regulerte friområder skal være i kommunens eie er bl.a drøfte med parkvesenet (drifter av arealene) og plan og bygningsetaten.

De påpeker at reguleringsformålet friområde skal benyttes for områder der en er pålagt opparbeidelse og tilrettelegging.

Etter deres syn og ikke minst ut fra framtidige drifts- og vedlikeholdshensyn er det viktig at kommunen blir stående som eier av arealer. Et annet viktig element er at arealene gjennom eierposisjonen best sikres å være trygge (sikringsoppgaver) og tilgjengelige for allmennheten.

Kommunen vil som eier og forvalter av et friområde til enhver tid kunne gjennomføre tiltak de mener er nødvendige å få gjennomført uten først å måtte innhente tillatelse evt erverve rettigheter. Erfaring fra "gamle områder" der eiendomsrett ikke er overført, er at områder er privatisert og mindre tilgjengelig for forutsatt / ønsket bruk.

I tilfelle Nygårdsveien kan det reises spørsmål om den planfaglig sammenheng mellom utbyggingen av næringsområdet og det foreslåtte reguleringsformålet friområde og om det er riktig at utbygger skal ha forpliktelsen med å innløse arealet. Det vil være dette som er argumentet for å fravike gjeldende utbyggingspolitikk.

Forhandlingsutvalget og kommunalutvalget mener den inngåtte avtale sikrer kommunen en opparbeidet turveg og nødvendig allmenn råderett/bruksrett til arealene. Planens intensjon vil dermed være ivaretatt.

Teknisk direktør anbefaler at en på bakgrunn av dette velger å betrakte dette som en tilpasning av utbyggingspolitikken. Dette omfatter kun en endring av politikken ifm utbygging av næringsområder. Endringen vil skape en presedens ifm behandling av tilsvarende utbyggingssaker (utbygging av næringsområder). Dette antas ut fra dagens kjennskap til saker å ha liten konsekvens.

Gjeldende utbyggingspolitikken opprettholdes for øvrige utbyggingsområder. Begrunnelse er gitt tidligere i saken.

## **Punkt 9/10: Kongens gate skole - Midlertidig barnehage**



Dato: 11.02.2010  
Saksnr.: 201001576-1  
Arkivkode E: 614 A1  
Saksbehandler: Einar Hanssen

**Saksgang**  
Kommunalutvalget

**Møtedato**  
23.02.2010

## Kongens gate skole - Midlertidig barnehage

### Sammendrag:

Behovet for barnehageplasser i Kristiansand antas å bli dekket gjennom planlagte private og kommunale utbygginger fra og med 2013. Det er imidlertid dokumentert at kommunen sannsynligvis vil trenge over 300 nye midlertidige barnehageplasser fra august 2010. Barnehagedirektøren ønsker primært at nye midlertidige tilbud lokaliseres sentralt i kommunen, slik at disse blir lett tilgjengelig for barnefamilier fra flere bydeler. Det er i denne forbindelse pekt på lokalene i Kongens gate skole, som vil stå ledige fra høsten 2010, når Havlimyra skole flytter til nye lokaler.

En vurdering utført av PTL konkluderer med at det er mulig å etablere barnehageplass midlertidig for inntil 100 barn i lokalene. Det er også utarbeidet en kalkyle for nødvendige tilpasninger. Kalkylen er på i alt 14,5 millioner kroner, inkl. mva, eks. prisstigning i perioden. Medregnet forventet prisstigning vil kalkylen ligge på ca 14,9 mill kroner. Endelig beløp fastsettes etter anbudsinnbydelse. Ca 63% av denne investeringen vil gi bygget en varig verdi ut over midlertidig bruk som barnehage.

Forutsatt at bevilgning foreligger raskt, tas det i tråd med barnehagedirektørens definerte behov, sikte på å få bygget klargjort til barnehage i løpet av august måned inneværende år.

Bruken av Kongens gate skole til barnehageformål foutsattes å være et midlertidig tiltak som avvikles innen utgangen av 2013.

Kostnader til inventar og utstyr vil bli tatt opp av barnehagedirektøren som egen sak.

Barnehagesektoren har nødvendige budsjettmidler til å dekke drift av lokalene.

Kulturskolens nåværende virksomhet kan fortsette etter ombygging til barnehage. Det vil også være plass til Alternativt skoletilbud, som da får erstatning for dagens til dels uegnede lokaler, og en mulighet til å samle virksomheten på en faglig god måte

Saken er drøftet med rådmannen og teknisk direktør.

Forslag til vedtak :

1. Kommunalutvalget godkjenner igangsetting av arbeidet med å tilpasse Kongens gate skole til midlertidig barnehage. Det forutsettes at denne bruken avvikles innen utgangen av 2013.
2. Arbeidet utføres innenfor en ramme på kr 14.900.000,- inkl. mva. Endelig beløp fastsettes når anbudsrunder er gjennomført.
3. Kristiansand Eiendom viser til investeringsinstruksen punkt 1.4.2. – retningslinjer for hasteprojekter - hvor kommunalutvalget kan vedta igangsetting av investeringsprosjekter uten 100% bevilgning. Finansieringen gjøres i forbindelse med 1. tertial 2010 .

Ole Dag Myhrstad  
Eiendomssjef

Terje Karlsen  
Avdelingsleder

Trykte vedlegg: Ingen  
Utrykte vedlegg: Ingen

Bakgrunn for saken :

Behovet for barnehageplasser i Kristiansand antas å bli dekket gjennom planlagte private og kommunale utbygginger fra og med 2013. Det er imidlertid i vedtatt handlingsprogram og barnehagebehovsplan 2010-13 dokumentert at kommunen sannsynligvis vil trenge over 300 nye midlertidige barnehageplasser fra august 2010. Dette skyldes store barnekull og 200 nye barn i aldersgruppen 1-2 år fra 2010, samtidig som etterspørselen forventes å nærme seg 90% for denne aldersgruppen. Barnehagedirektøren ønsker primært at nye midlertidige tilbud lokaliseres sentralt i kommunen, slik at disse blir lett tilgjengelig for barnefamilier fra flere bydeler. Det er i denne forbindelse pekt på lokalene i Kongens Gate skole, som vil stå ledige fra høsten 2010, når Havlimyra skole flytter til nye lokaler.

Etter befaring i lokalene vurderes disse å kunne bli et bra midlertidig alternativ, forutsatt at bygningsmessige forhold tilpasses alle krav til barnehagegodkjenning.

På oppdrag fra Kristiansand Eiendom har konsulentfirmaet PTL utarbeidet en vurdering av hvordan deler av Kongens gate skole kan benyttes som midlertidig barnehage. Vurderingen konkluderer med at det er mulig å etablere barnehageplass midlertidig for inntil 100 barn i lokalene. Det er også utarbeidet en kalkyle for nødvendige tilpasninger.

Det foreslås ikke store inngrep i bygningsfysikken, men det er nødvendig med omfattende tiltak for å tilfredsstillere dagens brannkrav ved drift som barnehage, slik som adresserbart brannvarslingsanlegg og full sprinkling av bygget. Det må videre gjøres tiltak som tilfredsstiller mattilsynets krav og kravene til toaletter /våtsoner. Skolegården må også opprustes for å kunne bli brukbart uteområde for barnehage.

Siden tiltakene er av midlertidig karakter, er det ikke beregnet ventilasjonsanlegg og heis, men de foreslåtte tiltak vil legge til rette for at dette kan gjennomføres senere.

Barnehagedirektøren har gjennomført en kvalitetssikring av prosjektet, med tanke på pedagogisk tilbud og praktisk tilrettelegging.

Prosjektet er videre drøftet med bl.a. Arbeidstilsynet og Plan og bygningsetaten. Arbeidstilsynet er ut fra forutsetningene som er lagt inn, innstilt på å kunne gi en midlertidig tillatelse for to år. Plan- og bygningssjefen uttaler at han mener lokalene kan brukes til barnehage, forutsatt at bruken er midlertidig og at nødvendige tiltak, bygningsmessig og m.h.t. utearealkrav, gjennomføres. Dette innebærer at bruken av lokalene til barnehage vil være begrenset til tidsrommet 2010 – 2013.

Kalkylen er på i alt 14,5 millioner kroner, inkl. mva. eks. prisstigning i perioden. Medregnet forventet prisstigning vil kalkylen ligge på ca 14,9 mill kroner. Endelig beløp fastsettes etter anbudsinnbydelse.

Ca 63% av denne investeringen vil gi bygget en varig verdi ut over midlertidig bruk som barnehage.

Forutsatt at bevilgning foreligger raskt, tas det i tråd med barnehagedirektørens definerte behov, sikte på å få bygget klargjort til barnehage i løpet av august måned inneværende år.

Kostnader til inventar og utstyr vil bli tatt opp av barnehagedirektøren som egen sak.

Barnehagesektoren har nødvendige budsjettmidler til å dekke drift av lokalene.

## **Punkt 10/10: Ny havne- og farvannslov, delegasjon og endring av vedtekter**

### **Bilag**

Saksprotokoll

Vedlegg



Dato: 5. februar 2010  
Saksnr.: 201001109-1  
Arkivkode E: 046 P3 &00  
Saksbehandler: Gro Hamre

**Saksgang**  
Kommunalutvalget  
Bystyret

**Møtedato**  
23.02.2010  
24.03.2010

## Ny havne- og farvannslov, delegasjon og endring av vedtekter

### Sammendrag:

Kristiansand havn KF har ivaretatt de oppgaver som er tillagt kommunen etter havne – og farvannsloven av 1984. Den nye havne- og farvannsloven som trådte i kraft 1. januar 2010 har opphevet dagens havnedistrikter, og har lagt forvaltningsansvaret til den enkelte kommune. Kommunens forvaltningsansvar og myndighet etter havneloven kan delegeres iht. den nye lovens § 10. Dersom bystyret ikke delegerer forvaltningsoppgavene etter havneloven til Kristiansand havn KF vil kommunen måtte overta forvaltningsansvaret og myndigheten etter loven.

Rådmannen anbefaler at ansvar og myndighet etter havneloven fortsatt skal delegeres til Kristiansand havn KF.

Rådmannen anbefaler samtidig at det settes i gang arbeid med å se på organisering av havna. Det vises til sak 28/07, Politisk organisering i Kristiansand kommune, hvor bystyret fattet følgende vedtak:

*"Det foretas en vurdering av organisering av havna så snart den reviderte lov om havner og farvann er vedtatt, dog ikke senere enn 1.8.08."*

Fiskeri- og kystdepartementet utpekte 2. desember 2009 Kristiansand havn som såkalt utpekt havn. Det ble i den forbindelse stilt krav om at Kristiansand havn KFs vedtekter må revideres i tråd med vedtaket. Det er på denne bakgrunn foreslått endringer i vedtektene.

Kristiansand havn KF har hatt saken til uttalelse, og slutter seg til rådmannens forslag.

Forslag til vedtak:

1. Bystyret delegerer det ansvar og den myndighet som etter havneloven ligger i kommunen til Kristiansand havn KF, jf. lov om havner og farvann av 17. april 2009 § 10.
2. Bystyret ber rådmannen sette i gang arbeid med å se på organisering av havna.
3. Vedtektene til Kristiansand havn KF endres som foreslått.

Tor Sommerseth

Kristin Tofte Andresen

Trykte vedlegg:

Iverksettingsrundskriv: Ny havne- og farvannslov

Vedtak – Kristiansand havn som utpekt havn

Vedtekter for Kristiansand havn KF

Opphevet forskrift om sammensetning av og myndighet for havnestyret i Kristiansand Havn KF, Kristiansand kommune, Vest-Agder

Utrykte vedlegg:

Uttalelse 8. februar 2010 fra Kristiansand havn KF

Bakgrunn for saken :

### Ny havnelov – delegasjon til Kristiansand Havn KF

Ny havne- og farvannslov trådte i kraft 1. januar 2010.

Systemet med havnedistrikt er blitt avviklet, og forskrift om fastsettelse av havnedistriktet er opphevet.

I den nye loven knyttes fordelingen av forvaltningsansvar og myndighet mellom stat og kommune geografisk til områder hvor kommunen har planmyndighet etter plan- og bygningsloven.

Den 1. januar 2010 fikk således kommunen automatisk forvaltningsansvar og myndighet innenfor kommunens grenser. I sjøen innebærer dette at avgrensningen går en nautisk mil (1852 m) utenfor grunnlinjen (linje trukket mellom de ytterste holmer og skjær som ikke overskylls av bølger ved lavvann).

Ved at kommunens ansvar og myndighet sammenfaller med planleggingsområdet etter plan- og bygningsloven, styrkes det kommunale selvstyret i havne- og farvannssaker.

Dette utgangspunktet modifiseres av at staten beholder forvaltningsansvar og myndighet for hoved- og biled som går gjennom kommunens sjøområde. Det er utarbeidet en forskrift hvor de geografiske grensene for hovedled- og biled er fastsatt.

Kristiansand havn KF har ivaretatt de oppgaver som er tillagt kommunen etter den gamle havne – og farvannsloven. Den nye havne- og farvannsloven som trådte i kraft 1. januar 2010 har lagt forvaltningsansvaret til den enkelte kommune. Kommunens forvaltningsansvar og myndighet etter havneloven kan delegeres iht. den nye lovens § 10. Dersom bystyret ikke delegerer forvaltningsoppgavene etter havneloven til Kristiansand Havn KF vil kommunen måtte overta forvaltningsansvaret og myndigheten etter loven.

Den gjelder i hovedsak

- myndighet til å behandle søknader om tiltak i sjø
- plikt til å vedlikeholde farvannet
- myndighet til å kreve inn anløpsavgift

Rådmannen anbefaler at ansvar og myndighet etter havneloven fortsatt skal delegeres til Kristiansand Havn KF.

### Fremtidig organisering av havna

Nå som ny havnelov er vedtatt, anbefaler rådmannen at det settes i gang arbeid med å se på organisering av havna. Det vises til sak 28/07, Politisk organisering i Kristiansand kommune, hvor bystyret fattet følgende vedtak:

*”Det foretas en vurdering av organisering av havna så snart den reviderte lov om havner og farvann er vedtatt, dog ikke senere enn 1.8.08.”*

Da fristen gikk ut 1.8.08 var den nye loven ennå ikke vedtatt, og det ble besluttet å avvente arbeidet til den nye loven forelå.

I den nye loven er det gjort forenklinger når det gjelder kommunens organisering av havnevirksomheten. Det er presisert i loven at det er opp til den enkelte kommune å velge den organisasjonsform den finner mest hensiktsmessig. Det er i den forbindelse lagt vekt på det kommunale selvstyret og den alminnelige næringsfrihet.

## Utpekt havn

I medhold av havneloven § 46 utpekte Fiskeri- og kystdepartementet 2. desember 2009 Kristiansand havn KF som såkalt utpekt havn. I tillegg til Kristiansand havn er Oslo havn, Stavangerregionen havn, Bergen og omland havnevesen og Tromsø havn utpekte havner.

De 5 utpekte havnene anses som særlig viktig for å utvikle effektiv og sikker sjøtransport av personer og gods. Dette er havner som staten har en spesiell interesse av å følge opp som knutepunkt i det nasjonale og internasjonale transportnett.

Havneloven § 46 gir departementet hjemmel til å stille krav og sette vilkår til utpekte havner, herunder bestemmelser om organisering, eierskap, samarbeid med andre havner og krav til representasjon i havnens styrende organer.

Fiskeri- og kystdepartementet har stilt følgende krav

- Kristiansand havn KF må ikke gjennomføre endringer i eksisterende organisasjonsform uten å innhente forhåndssamtykke fra Fiskeri- og kystdepartementet
- Kystverket skal ha rett til å møte som observatør med talerett i havnestyret
- Kristiansand havn KF skal utarbeide en plan som ivaretar krav til arealtilgang og effektivitet som er nødvendig som operativt transportknutepunkt

## Endring av vedtekter

Fiskeri og kystdepartementet har i tillegg stilt krav om at Kristiansand havn KFs vedtekter må revideres i tråd med vedtaket.

Når det gjelder kravet om at Kristiansand havn KF skal utarbeide plan som ivaretar krav til arealtilgang og effektivitet som er nødvendig som operativt transportknutepunkt, så følger dette kravet direkte av den nye havneloven. Det er derfor ikke nødvendig å ta dette inn i vedtektene.

Når det gjelder kravet om at Kristiansand havn KF ikke gjennomfører endringer i eksisterende organisasjonsform uten å innhente forhåndssamtykke fra Fiskeri- og kystdepartementet, foreslås det at dette tas inn som en ny bestemmelse i vedtekten § 12, slik:

*"Vedtektene kan endres av Kristiansand bystyre. Endringer i eksisterende organisasjonsform kan likevel ikke gjennomføres uten at det er innhentet i forhåndssamtykke fra Fiskeri- og kystdepartementet."*

Når det gjelder kravet om at Kystverket skal ha rett til å møte som observatør med talerett i havnestyret, foreslås det at del I av den opphevede forskriften om sammensetning av og myndighet for havnestyret i Kristiansand Havn KF, Kristiansand kommune, Vest-Agder, tas inn i vedtektene. Denne forskriften ble opphevet i forbindelse med ikrafttreddelsen av den nye havneloven. Det foreslås således at det ikke gjøres noen endring i styresammensetningen i havnestyret nå, men at dette utstår til arbeidet med å se på organiseringen av havna er avsluttet.

Det foreslås derfor at setningen om *"at styremedlemmene skal velges i samsvar med forskrift om sammensetning av og myndighet for havnestyret i Kristiansand havn KF"*, utgår og erstattes med del I i den opphevede forskriften, slik:

*”Styret skal bestå av inntil 9 medlemmer, hvorav 1 medlem skal velges blant de ansatte i foretaket. Bystyret bestemmer selv hvor mange medlemmer det skal være i havnestyret, jf. dog bestemmelsene nedenfor.*

*Som medlem av havnestyret er:*

- ett medlem med varamedlem oppnevnt av Aust- Agder og Vest - Agder fylkeskommune*
- ett medlem uten stemmerett oppnevnt av Kystverket*
- ett medlem uten stemmerett oppnevnt av Forsvarsdepartementet*

*Etter forslag fra landsomfattende brukerorganisasjoner eller grupper av slike, skal bystyre velge en brukerrepresentant med vararepresentant som har stemmerett til havnestyret. Med brukerrepresentant menes representant for personer eller foretak som benytter havnens tjenester som hav eller som terminal for passasjerer eller gods.*

*Bystyret kan selv bestemme hvilke brukerorganisasjoner eller grupper av slike som skal være representert i havnestyret. Hver organisasjon eller gruppe av organisasjoner skal foreslå ett medlem hver. Bystyret har plikt til å foreta oppnevning blant de foreslåtte kandidatene.*

*Bystyret velger de øvrige medlemmer og varamedlemmer. Blant disse velges leder og nestleder av havnestyret. Ved stemmelikhet i havnestyret har møteleder dobbeltstemme.”*

I tillegg foreslås følgende endringer:

Vedtektene § 3, 2. punktum foreslås endret slik:

*”Foretaket skal utøve den myndighet og ivareta de oppgaver som er tillagt kommunen etter havne- og farvannsloven, forskrift om orden i og bruk av farvann og havner, Kristiansand havn, Vest - Agder og annen særlovgivning”.*

I forslaget er ”havnereglement for Kristiansand havnedistrikt” byttet ut med ”forskrift om orden i og bruk av farvann og havner, Kristiansand havn, Vest – Agder”. Det vises i den forbindelse til at systemet med havnedistrikt er blitt avviklet.

I vedtektene § 7 foreslås bestemmelsen om at ”Styret skal fastsette avgiftsområde i henhold til havne- og farvannsloven § 15” utgår. Dette fordi det ikke lenger skal fastsettes slikt avgiftsområde.

Videre foreslås det at bestemmelsen i vedtektene § 7 om at styret skal fastsette forskrifter i henhold til havne- og farvannsloven § 16 fjerde ledd, endres slik at det henvises til korrekt bestemmelse i ny lov, slik: ”Styret skal fastsette forskrifter i henhold til havne- og farvannsloven § 14 første ledd og § 42 første ledd.”

Kristiansand havn KF har hatt saken til uttalelse, og slutter seg til rådmannens forslag.