

REFERAT By- og stedsutviklingsutvalget d. 10-06-2021

Mødedato Torsdag d. 10. juni 2021 kl. 09:00

Mødested Fjernmøte

Indholdsfortegnelse

Protokoll fra møte i by- og stedsutviklingsutvalget 20.5.2021.....	3
Møtedokumenter.....	5
1537 Detaljregulering, - Holta 9 -sluttbehandling.....	14
Høringsuttalelse - Samferdselspakke for Kristiansandsregionen fase 3.....	25
1510 Detaljregulering, Justneshalvøya - felt C4. Offentlig ettersyn.....	33
1594 Detaljregulering Tangen felt B1-4 - offentlig ettersyn.....	47
1. tertialrapport for området by- og stedsutvikling.....	64
Skinnerheia 7C og 9A - 117/82, 83 - søknad om dispensasjon for oppført garasje.....	67
Tømmerstøveien 2 - 95/25 - politisk behandling av søknad om dispensasjon for uttrigger/flytekai.....	70
Udjusveien - GB 423/65 - Klagebehandling - avslag på dispensasjon for oppføring av bolig.....	73

Punkt 142/21: Protokoll fra møte i by- og stedsutviklingsutvalget 20.5.2021

Bilag

Protokoll By- og stedsutviklingsutvalget 20.05.2021



SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2021000197
Saksbehandler Thore Granheim

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 By- og stedsutviklingsutvalget	10.06.2021	142/21

PROTOKOLL FRA MØTE I BY- OG STEDSUTVIKLINGSUTVALGET 20.5.2021

BY- OG STEDSUTVIKLINGSUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 10.06.2021 SAK 142/21

By- og stedsutviklingsutvalgets vedtak:

By- og stedsutviklingsutvalget godkjenner protokollen fra møte 20.5.2021.
(Enst.)

11.06.2021

Punkt 2021000197-60: Møtedokumenter

Bilag

20210610_Avløpsrensing status for BSU

Møteinnkalling By- og stedsutviklingsutvalget 10.06.2021



PROTOKOLL BY- OG STEDSUTVIKLINGSUTVALGET

Dato: 10.06.2021
Sted: Fjernmøte
Behandlede saker: 142/21-150/21
Møtets varighet: Kl. 09.00 til 13.30
Møteleder: Leder i utvalg Ole Magne Omdal

Til stede:

Ole Magne Omdal (SP)
Jannike Amalie Sveinsdatter Arnesen (AP)
Trond Henry Blattmann (AP)
Marte Rostvåg Ulltveit-Moe (MDG)
Robin Hansson (SV)
Odd Nordmo (H)
Christine Alveberg (V)
Makvan Kasheikal (DEM)
Charlotte Beckmann Finnestad (KRF)
Andreas Rolf Kvist Jacobsen (FRP)
Olav Homme (UAVH)

Til stede fra administrasjonen:

Byutviklingsdirektøren
Plan- og bygningssjefen
Byggesakslederen
Byingeniøren
Parksjefen
Utvalgssekretæren

Dessuten møtte:

Tone Mjåland, Barn og unges representant
Reidar Dahlmann, rådet for funksjonshemmede

Presentasjoner:

- Film om barns medvirkning i planarbeid v/rådgiver Nina Malo
- Orientering om renseanlegg v/byingeniøren
- Orientering om fortau på Flekkerøy v/Fylkeskommunen

142/21 Protokoll fra møte i by- og stedsutviklingsutvalget 20.5.2021
(ark.nr. 2021000197)

By- og stedsutviklingsutvalgets vedtak:

By- og stedsutviklingsutvalget godkjenner protokollen fra møte 20.5.2021.
(Enst.)

143/21 1537 Detaljregulering, - Holta 9 -sluttbehandling
(ark.nr. 2020013676)

By- og stedsutviklingsutvalgets innstilling:

1. Bystyret vedtar detaljregulering for Holta 9 med plankart sist datert 12.02.2021 og bestemmelser sist datert 25.02.2021.
(Enst.)

144/21 Høringsuttalelse - Samferdselspakke for Kristiansandsregionen fase 3
(ark.nr. 2021019649)

By- og stedsutviklingsutvalgets innstilling:

1. Bystyret støtter forslaget til Samferdselspakke for Kristiansandsregionen fase 3 slik det er beskrevet i fylkeskommunens høringsbrev og Statens vegvesens Faglig grunnlag.
(8/3)
2. Bystyret mener det endelige vedtaket må inkludere: Før Samferdselspakke for Kristiansandsregionen fase 3 legges fram for behandling av Stortinget må det foreligge et omforent forslag til Byvekstavtale.
(8/3)
3. Bystyret ber Statens vegvesen i samarbeid med Agder fylkeskommune og Kristiansand kommune foreslå en plassering av et bompunkt som dekker ny veiforbindelse til Sørlandsparken øst.
(8/3)

Forslag:

Kommunedirektøren fremmet følgende innstilling:

- «1. Bystyret støtter forslaget til Samferdselspakke for Kristiansandsregionen fase 3 slik det er beskrevet i fylkeskommunens høringsbrev og Statens vegvesens Faglig grunnlag.
2. Bystyret mener det endelige vedtaket må inkludere: Før Samferdselspakke for Kristiansandsregionen fase 3 legges fram for

behandling av Stortinget må det foreligge et omforent forslag til Byvekstavtale.

3. Kristiansand kommune aksepterer en egenandel på 20% på kommunale prosjekter finansiert av bompenger samt at all refusjon for merverdiavgift for de samme prosjektene går tilbake til bompengepakken. 20% egenandel regnes av investeringsbeløpet eksklusiv merverdiavgift.
4. Punkt 3 må ikke være til hinder for at det kan forhandles om økt statlig bidrag på enkelte nøkkelprosjekter.
5. Bystyret ber Statens vegvesen i samarbeid med Agder fylkeskommune og Kristiansand kommune foreslå en plassering av et bompunkt som dekker ny veiforbindelse til Sørlandsparken øst.»

SV fremmet følgende forslag som følger saken uten votering:

«Trinnvis innføring av avgift for elbiler proporsjonalt med elbilandelen i passerende biler i bomringen:

- A) Takst for elbil i takstgruppe 1 settes til 25 prosent av ordinær takst med virkning fra 1. januar det påfølgende år når elbilandelen av passerende biler i bomringen når 25 prosent. Taksten for elbil i takstgruppe 1 kan økes til 50 prosent når elbilandelen av passerende biler i bomringen når 50 prosent.
- B) Nullutslippsnæringstransport i takstgruppe 1 (varebiler) og nullutslippskjøretøy i takstgruppe 2 settes til 0 prosent av ordinær takst og blir ikke belastet bomavgift.
- C) Hydrogenkjøretøy settes til 0 prosent av ordinær takst og blir ikke belastet bomavgift.»

V fremmet følgende forslag:

«Tiltak prioriteres ut ifra effekt på de mål som settes i byvekstavtalen.»

FRP/DEM/UAVH fremmet følgende forslag:

«Kristiansand kommune vil ikke gå videre i forhandlingene med staten om ny bompakke for Kristiansandsregionen.»

MDG fremmet følgende utsettelsesforslag:

«Saken utsettes til etter at revidert nasjonalbudsjett er lagt fram. Kristiansand forventer like betingelser som Stavanger, Bergen, Oslo og Trondheim, det vil si betydelige statlige tilskudd til byvekstavtale og ingen kommunal egenandel.»

Voteringer:

MDG sitt utsettelsesforslag falt med 6 mot 5 stemmer (MDG/AP/SP/UAVH).

FRP sitt forslag falt med 8 mot 3 stemmer (FRP/DEM/UAVH).

Kommunedirektørens innstilling pkt.1 ble vedtatt med 8 mot 3 stemmer (FRP/DEM/UAVH).

Kommunedirektørens innstilling pkt.2 ble vedtatt med 8 mot 3 stemmer (FRP/DEM/UAVH).

Kommunedirektørens innstilling pkt.3 falt med 10 mot 1 stemme (V).

Kommunedirektørens innstilling pkt.4 falt med 9 mot 2 stemmer (V/MDG)

Kommunedirektørens innstilling pkt.5 ble vedtatt med 8 mot 3 stemmer (FRP/DEM/UAVH).

V sitt forslag falt med 6 mot 5 stemmer (AP/V/MDG/SV)

SV sitt forslag følger saken uten votering.

Protokolltilførsler:

KRF hadde følgende protokolltilførsel:

«KrF har ikke gruppebehandlet saken enda og tar derfor dette til etterretning.»

SV hadde følgende protokolltilførsel:

«Denne saken er ikke ferdigbehandlet i partiet. Derfor vil SV forbeholder seg retten til å endre standpunkt ved behandling av saken i andre utvalg og i bystyret.»

145/21 1510 Detaljregulering, Justneshalvøya - felt C4. Offentlig ettersyn
(ark.nr. 2020006429)

By- og stedsutviklingsutvalgets vedtak:

By- og stedsutviklingsutvalget legger detaljregulering for Justneshalvøya - felt C4 med plankart sist datert 25.05.2021 og bestemmelser sist datert 25.05.2021, ut til offentlig ettersyn.
(9/2)

Forslag:

Plan- og bygningssjefen fremmet følgende innstilling:

«By- og stedsutviklingsutvalget legger detaljregulering for Justneshalvøya - felt C4 med plankart sist datert 25.05.2021 og bestemmelser sist datert 25.05.2021, ut til offentlig ettersyn.»

MDG fremmet følgende forslag:

«Saken sendes tilbake til administrasjonen for bearbeiding. Det skal innarbeides krav om energiproduksjon på alle bygg i feltet. Antall parkeringsplasser i feltet skal reduseres til maks 0,5 per boenhet for alle boligtyper. Gateparkering i området tillates ikke.»

SV fremmet følgende forslag:

«Planen avvises og legges ikke ut til offentlig ettersyn».

Voteringer:

MDG sitt forslag til utsettelse falt med 9 mot 2 stemmer (MDG/SV).

Ved alternativ votering ble plan- og bygningssjefens innstilling vedtatt med 9 mot 2 stemmer (MDG/SV).

146/21 1594 Detaljregulering Tangen felt B1-4 - offentlig ettersyn
(ark.nr. 2020021163)

By- og stedsutviklingsutvalgets vedtak:

1. By- og stedsutviklingsutvalget legger detaljregulering for Tangen felt B1-4 med plankart sist datert 19.05.21 (på bakken) og 12.05.21 (under bakken) og bestemmelser sist datert 12.05.21, ut til offentlig ettersyn.
(Enst.)
2. Det bes spesielt om innspill på høyder.
(Enst.)
3. Det bes spesielt om høring på antall parkeringsplasser, om å redusere dette til 0,25 per boenhet.
(Enst.)

Forslag:

Plan- og bygningssjefen fremmet følgende innstilling:

- «1. By- og stedsutviklingsutvalget legger detaljregulering for Tangen felt B1-4 med plankart sist datert 19.05.21 (på bakken) og 12.05.21 (under bakken) og bestemmelser sist datert 12.05.21, ut til offentlig ettersyn.»

SV fremmet følgende tilleggsforslag:

«Det bes spesielt om høring på antall parkeringsplasser, om å redusere dette til 0,25 per boenhet.»

AP fremmet følgende forslag til tilleggstilleggspunkt:

«Det bes spesielt om innspill på høyder.»

Voteringer:

Plan- og bygningssjefens innstilling ble enstemmig vedtatt.

AP sitt tilleggsforslag ble enstemmig vedtatt.

SV sitt tilleggsforslag ble enstemmig vedtatt.

147/21 1. tertialrapport for området by- og stedsutvikling
(ark.nr. 2020069273)

By- og stedsutviklingsutvalgets vedtak:

1. By- og stedsutviklingsutvalget tar 1. tertial for området by- og stedsutvikling til orientering.
(Enst.)
2. Budsjettet for 2021 endres i samsvar med de budsjettjusteringer som er omtalt i saken.
(Enst.)
3. På grunn av lang leveringstid ønsker ingeniørvesenet allerede nå å inngå avtale om leveranse av en elektrisk lastebil og en elektrisk gravemaskin i

2022. Økt kostnad ved å kjøpe elektrisk, på 6,5 mill. kr hvorav 2,6 mill. kr er forventet støtte fra Enova, legges inn ved rullering av økonomiplanen 2022-25.
(9/2)

4. By- og stedsutviklingsutvalget ber om at formannskapet legger inn kr. 200.000,- til ny vurdering av ny/opprusting av hengebro på Hagen.
(Enst.)

Forslag:

Byutviklingsdirektøren fremmet følgende innstilling:

- «1. By- og stedsutviklingsutvalget tar 1. tertial for området by- og stedsutvikling til orientering.
- 2. Budsjettet for 2021 endres i samsvar med de budsjettjusteringer som er omtalt i saken.
- 3. På grunn av lang leveringstid ønsker ingeniørvesenet allerede nå å inngå avtale om leveranse av en elektrisk lastebil og en elektrisk gravemaskin i 2022. Økt kostnad ved å kjøpe elektrisk, på 6,5 mill. kr hvorav 2,6 mill. kr er forventet støtte fra Enova, legges inn ved rullering av økonomiplanen 2022-25.»

SP fremmet følgende tilleggsforslag:

«By- og stedsutviklingsutvalget ber om at formannskapet legger inn kr. 200.000,- til ny vurdering av ny/opprusting av hengebro på Hagen.»

Voteringer:

Byutviklingsdirektørens innstilling pkt. 1 og 2 ble enstemmig vedtatt.
Byutviklingsdirektørens innstilling pkt. 3 ble vedtatt med 9 mot 2 stemmer (DEM/KRF)
SP sitt tilleggsforslag ble enstemmig vedtatt.

148/21 Skinnerheia 7C og 9A - 117/82, 83 - søknad om dispensasjon for oppført garasje
(ark.nr. 2020099607)

By- og stedsutviklingsutvalgets vedtak:

By- og stedsutviklingsutvalget godkjenner tiltaket som omsøkt i medhold av plan- og bygningslovens §19-2 da fordelene er ved å innvilge tiltaket er klart større enn ulempene. Det er tidligere innvilget dispensasjon for samme tiltak og størrelse og hensynet bak formålet i bebyggelsesplan blir ikke tilsidesatt da det er oppført andre felles lekeplasser i nabolaget.
(6/5)

Forslag:

Plan- og bygningssjefen fremmet følgende innstilling:

«By- og stedsutviklingsutvalget avslår i medhold av plan- og bygningslovens

§§ 11-6 *Rettsvirkning av kommuneplanens arealdel* og 12-4 *Rettsvirkning av reguleringsplan* omsøkt dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelser § 7 c) Garasjer og bebyggelsesplanens angitte plassering og utnyttelse.»

FRP/KRF/UAVH fremmet følgende forslag:

«By- og stedsutviklingsutvalget godkjenner tiltaket som omsøkt i medhold av plan- og bygningslovens §19-2 da fordelene er ved å innvilge tiltaket er klart større enn ulempene. Det er tidligere innvilget dispensasjon for samme tiltak og størrelse og hensynet bak formålet i bebyggelsesplan blir ikke tilsidesatt da det er oppført andre felles lekeplasser i nabolaget.»

Voteringer:

Ved alternativ votering ble forslag fra FRP/KRF/UAVH vedtatt med 6 mot 5 stemmer (AP/MDG/SV/SP).

149/21 Tømmerstøveien 2 - 95/25 - politisk behandling av søknad om dispensasjon for uttrigger/flytekai
(ark.nr. 2021000313)

By- og stedsutviklingsutvalgets vedtak:

Saken utsettes for befaring.
(Enst.)

Forslag:

Plan- og bygningssjefen fremmet følgende innstilling:

«By- og stedsutviklingsutvalget godkjenner søknad om dispensasjon for oppføring av flytekai. Hensynene bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt, og fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene. Forutsetningene for å kunne gi den omsøkte dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 foreligger. Dispensasjonen gis under forutsetning at båtplassene skal brukes av kunder til forretningene, og ikke som fast utleide båtplasser.»

KRF/AP fremmet følgende forslag:

«BSU godkjenner søknad under forutsetning at ramper utvides slik at hele bygget blir tilgjengelig for alle før de får bygge ut bryggeanlegget.»

Plan- og bygningssjefen fremmet følgende forslag i møtet:

«Saken utsettes for befaring.»

Voteringer:

Plan- og bygningssjefen forslag ble enstemmig vedtatt.
Øvrige forslag/innstilling ble ikke stemt over.

150/21 Udjusveien - GB 423/65 - Klagebehandling - avslag på dispensasjon for oppføring av bolig
(ark.nr. 2021020838)

By- og stedsutviklingsutvalgets vedtak:

By- og stedsutviklingsutvalget omgjør plan- og bygningssjefens vedtak av 14.04.2021. Klage fra tiltakshaver tas til følge som omsøkt. Fordelene ved å innvilge søknaden er vesentlig større enn ulempene. Utvalget viser til likhetsprinsippet. Det er gitt likelydende dispensasjoner innenfor naboplan. Videre er det bygd flere boliger innenfor grensen mot landbruk på 20m.
(9/2)

Forslag:

Plan- og bygningssjefen fremmet følgende innstilling:

«By- og stedsutviklingsutvalget opprettholder plan- og bygningssjefens vedtak av 14.04.2021. Klage fra tiltakshaver tas ikke til følge.

Saken oversendes Statsforvalteren i Agder for endelig klagebehandling.»

FRP/KRF/UAVH fremmet følgende forslag:

«By- og stedsutviklingsutvalget omgjør plan- og bygningssjefens vedtak av 14.04.2021. Klage fra tiltakshaver tas til følge som omsøkt. Fordelene ved å innvilge søknaden er vesentlig større enn ulempene. Utvalget viser til likhetsprinsippet. Det er gitt likelydende dispensasjoner innenfor naboplan. Videre er det bygd flere boliger innenfor grensen mot landbruk på 20m.»

Voteringer:

Ved alternativ votering ble FRP/KRF/UAVH sitt forslag vedtatt med 9 mot 2 stemmer (MDG/SV)

Eventuelt

Byutviklingsdirektøren gav en kort orientering om tiltak som settes inn etter mye klager på bråk i forbindelse med festing på Bystranda.

Punkt 143/21: 1537 Detaljregulering, - Holta 9 -sluttbehandling

Bilag

Vedtak byst, 22062021, Sak 196/21, 1537 Detaljregulering, - Holta 9 -sluttbehandling

1. Plankart, sist datert 12.02.2021
2. Bestemmelser, sist datert 25.02.2021
3. Planbeskrivelse, sist datert 11.05.2021
4. Sol- og skyggeanalyse
5. Sjekkliste for risiko- og sårbarhetsanalyse
6. Tidligere politiske vedtak og klagebehandling
7. Samtlige høringsinnspill
8. Forslagstillers kommentarer på innspill



Dato 26. mai 2021
Saksnr.: PLAN-20/02122-38
Saksbehandler Nina Malo
Godkjent av Eirik Heddeland Martens
Venke Moe
Tone Iglebæk

Saksgang

By- og stedsutviklingsutvalget
Bystyret

Møtedato

10.06.2021
22.06.2021

1537 Detaljregulering, - Holta 9 -sluttbehandling

Forslag til vedtak

1. [Bystyret vedtar detaljregulering for Holta 9 med plankart sist datert 12.02.2021 og bestemmelser sist datert 25.02.2021.](#)

Sammendrag

Planområdet ligger på østsiden av Flekkerøy, øst for veien Holta. Hensikten med planen er å legge til rette for to nye eneboliger (gnr/bnr 2/802 og 2/803) med tilhørende møteplass.

Denne saken begynte som en byggesak i 2014. Søknad om fradeling av to boligtomter ble godkjent i 2015. I 2019 ble det søkt om dispensasjon fra kommuneplanens plankrav for oppføring av bolig. Søknaden ble fremmet for det tidligere by- og miljøutvalget med negativ innstilling fra administrasjonen. By- og miljøutvalget gikk imot administrasjonens innstilling og ga dispensasjon fra plankrav for oppføring av bolig. Vedtaket ble påklaget av naboer og saken ble oversendt Fylkesmannen i Agder i 2019, som omgjorde kommunens vedtak. Det ble altså ikke gitt tillatelse til dispensasjon fra kommuneplanens plankrav.

Derfor fremmes det nå en liten detaljregulering for kun to boligtomter for å kunne realisere tidligere politiske vedtak. Administrasjonen forholder seg i utgangspunkt til de forutsetninger som ble avklart politisk i byggesaken, og følger opp dette i planforslaget med de vurderinger som gjøres i en planprosess.

Det kom totalt inn 6 innspill i forbindelse med offentlig ettersyn. Temaene i høringsinnspillene har vært utnyttelse av tomten, høyder, rettigheter til vei og VA, negativt påvirkning på omkringliggende bebyggelse, manglende medvirkning og ønske om å inngå i reguleringsplanen. Plan og bygg sendte ut planforslaget delegert.

Byutviklingsdirektøren mener at området kan fortettes med to eneboliger, slik fradelingen fra 2015 legger opp til. Tomtene er allerede planert, har atkomst fra privat vei og det er lagt teknisk infrastruktur/anlegg frem til tomten. Ny bebyggelse viderefører eksisterende struktur og kvaliteter, og innordner seg i strøkets karakter med de

foreslåtte bestemmelsene angående takform og høyde. Byutviklingsdirektøren anbefaler at planforslaget vedtas.

Ragnar Evensen
Byutviklingsdirektør
Sign.

Venke Moe
Plan- og bygningssjef
Sign.

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:

1. Plankart, sist datert 12.02.2021
2. Bestemmelser, sist datert 21.02.2021
3. Planbeskrivelse, sist datert 11.05.2021
4. Sol- og skyggeanalyse
5. Sjekkliste for risiko- og sårbarhetsanalyse
6. Tidligere politiske vedtak og klagebehandling
7. Samtlige høringsinnspill
8. Forslagstillers kommentarer på innspill

BAKGRUNN FOR SAKEN

COWI AS fremmer planforslaget på vegne av Thor Helge Thorsen og Geir Bertel Hansen, eiere av gnr/bnr 2/802 og 2/803. Hensikten med planen er å legge til rette for to nye eneboliger med tilhørende møteplass.

Dagens situasjon



Planområdet ligger på østsiden av Flekkerøy, øst for veien Holta. Området som ønskes regulert omfatter to boligtomter (Holta 9A og B) og et mindre grøntområde/møteplass (gnr/bnr 2/804). Tomtene er per i dag allerede planert.

Planens innhold



Planområdets størrelse er på 1082 m² og det er foreslått to nye eneboligtomter med tilhørende boliger. Tomtene er på henholdsvis 429 m² og 491 m² og eiendommene er allerede fradelt. Byggene oppføres i 2,5 etasjer med saltak med en total mønehøyde på 7,5 meter. Det er innenfor hver tomt tillatt å bygge 200 m² (BYA).

Grønnstruktur

Planen regulerer formålet grønnstruktur, vist som GB1 på plankartet, som skal brukes til lek og felles sosial møteplass for boligene. Det er stilt krav til opparbeidelse av benk og sandkasse i rekkefølgekravene.



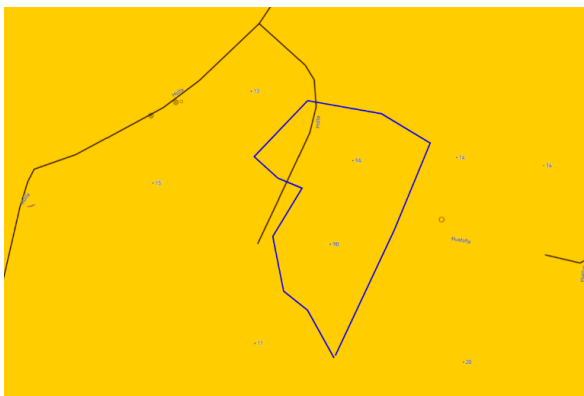
Visualisering viser nye boliger sett fra Holtaveien.

For øvrige temaer, se planbeskrivelse.

PLANPROSESSEN

Gjeldende planer

Kommuneplanens arealdel 2011–2022



Området er i gjeldende kommuneplan avsatt til boligformål. Det er ingen hensynssoner for området.

Reguleringsplan



Det foreligger ikke reguleringsplan for Holta 9, men i en liten del av gjeldende reguleringsplan for SKÅLEVIK, vedtatt 02.03.1988 (PlanID: 512), vil en del av

boligformålet omreguleres til grøntområde. Den nye reguleringsplan vil gjelde foran deler av den eldre reguleringsplanen. Grøntområdet som tas fra boligformålet er ikke den del av eksisterende boligtomt, se ortofoto under avsnitt *Dagens situasjon*.

Tidligere saksgang

Denne saken begynte som en byggesak i 2014. Søknad om fradeling ble godkjent i 2015 med vilkår om bidrag til Vågsbygdveien samt fradeling av parsell til lekeplass. Fradelingen ble gjennomført i 2017 for begge boligtomter som nå inngår i reguleringsplanen.

I 2019 ble det søkt om dispensasjon fra kommuneplanens plankrav for oppføring av bolig på tomt 9A. Søknaden ble fremmet for tidligere by- og miljøutvalget med negativ innstilling fra administrasjonen. Årsaken var at hensynet bak lovens formålsbestemmelse og hensynene bak plankravet blir «vesentlig tilsidesatt» dersom det blir gitt dispensasjon og rammetillatelse for omsøkte enebolig. Naboene som har protestert skal ikke kunne forvente å få en slik bygning foran seg mot sjøen gjennom dispensasjon. By- og miljøutvalget gikk imot administrasjonens innstilling og ga dispensasjon fra plankrav for oppføring av bolig. Vedtaket ble påklaget av naboer, og det ble krevd oppsettende virkning. Oppsettende virkning ble gitt, og saken ble oversendt Fylkesmannen i Agder i 2019 som omgjorde kommunens vedtak. Fylkesmannen mener at hensynet til en forsvarlig vurdering av området for å ivareta felles interesser, hensyn til medvirkning og samråd, og konsekvenshensyn tilsier at det ikke kan gis tillatelse til omsøkte tiltak før det har vært underlagt en helhetlig vurdering som en reguleringsprosess innebærer. Fylkesmannen finner ikke at dispensasjonssøknaden belyser og avveier de aktuelle problemstillingene i saken like tilfredsstillende som en reguleringsplan for området vil gjøre.

Derfor fremmes det nå en liten detaljregulering for tomtene 9A og 9B. Planforslaget er delvis i henhold til vedtaket hvor by- og miljøutvalget gav dispensasjon fra plankravet og pbl. § 1-8, og rammetillatelse for oppføring av en enebolig med garasje den 04.04.19. I vedtaket er det gitt tillatelse til flatt tak, men i forslaget til reguleringsplan er dette endret til saltak for bedre tilpassing til eksisterende bebyggelsesstruktur. Denne takform er også i henhold til opprinnelig søknad, siden boligene som ble behandlet i dispensasjonssaken om fradeling hadde saltak. Dette forhold ble i forbindelse med søknad om dispensasjon og rammetillatelse endret til flatt tak, også da med en annen høyde på bygningen.

I søknaden om dispensasjon og rammetillatelse var det kun den ene eneboligen som ble omsøkt, men i planforslag er begge de fradelte tomtene innlemmet. Administrasjonen er enig i foreslått planavgrensning og mener at to boliger ikke innebærer noen forskjell fra intensjonen fattet i tidligere politiske vedtak. Administrasjonen forholder seg i utgangspunkt til de forutsetninger som ble avklart i byggesaken, og følger opp dette i planforslaget med de vurderinger som gjøres i en planprosess.

Offentlig ettersyn

Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 02.03.2021-23.04.21. Det kom inn 6 merknader. Under følger sammendrag av hver enkelt uttalelse og Plan og byggs vurdering. Samtlige innspill er vedlagt.

Statsforvalteren i Agder v/ Miljøvernavdelingen, 21.04.2021

- Viser til tidligere uttalelse i forbindelse med varsel om oppstart av planarbeidet, av 26.08.2020. Vi ba bl.a. om at det ble gjort en vurdering av behovet for utbedring av veg med hensyn til trafikksikkerhet for myke trafikanter.
- Vi ber om at plandokumentene suppleres med en overordna redegjørelse av kryssingsforhold og infrastruktur for myke trafikanter, slik at det fremgår hvordan trafikksikker skoleveg er ivaretatt i planforslaget.

- Statsforvalteren gir faglig råd om at bestemmelse om benk og sandkasse formuleres som et rekkefølgekrav, slik at det sikres at disse elementene skal være opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse til boliger på BFS1 og BFS2.

Plan og byggs kommentar

- *Plandokumentene er komplettert med redegjørelse som viser skolevei. Det er i reguleringsbestemmelsene allerede satt rekkefølgebestemmelse til opparbeidelse om benk og sandkasse før det gis igangsettingstillatelse til nye boliger.*

Agder fylkeskommune v/ Regionalavdelingen, 25.03.2021

- Detaljreguleringen berører ingen av våre interesser.

Statens Vegvesen, 29.03.2021

- Ingen innspill til reguleringsplanen.

Norges handikapforbund, 23.04.2021

- Grøntområdene/møteplasser/sandlekeplass og kvartalslekeplass må legges til rette for alle uansett funksjonsnivå.

Plan og byggs kommentar

- *I denne reguleringsplan er det ikke foreslått hverken en sandlekeplass eller kvartalslekeplass. Det er kun foreslått en benk og en sandkasse, på et privat areal.*

Roy Selmar Reinhartsen, Holta 13, 22.04.2021

- Har en forventning om at våre synspunkter skal bli tatt hensyn til i denne runden.
- Prosjekt innebærer kun forhold på minussiden for merknadshaver.
- Vi er innforstått med at det kan komme utbygging på tomtene, men er opptatt av å ivareta hensynet til oss selv, vår eiendom og øvrig eksisterende bebyggelse og beboere i området og områdets struktur.
- Vi mener at kommunen er forpliktet til å utvise et balansert skjønn som ivaretar alle interessenter i saken. Så vidt vi vet er det ingen menneskerett å få sette opp hvert sitt nybygg med foreslått utnyttelse og høyde.
- Adkomstveien er ikke i tråd med kommunens veinormal. Flere interessenter har uttrykt ønske om å være med i planprosessen. Det er derfor grunn til å tro at det er ytterligere utbygging på gang i området. Denne detaljreguleringen er derfor ikke alene om å påvirke trafikkforholdene og behovet for å regulere veien.
- Mener at økt trafikk må vurderes grundigere. Det er vår opplevelse at trafikken etter forholdene må beskrives som betydelig og ofte for høy hastighet etter forholdene.
- Det er noe uklart hva som menes når det er angitt at veien er en privat felles adkomstvei. Veien er privat, men eies ikke av et felleskap av beboere. Det er heller ikke organisert et styre eller noe samarbeid om brøyting og vedlikehold av veien.
- Regulantene mangler rettigheter til bruk av privat vei, vann og kloakk.
- Det er allerede et problem med håndtering av det betydelige antall avfallsdunker ved avkjørselen fra Østerøyveien.
- Skepsis til ny bebyggelse, når det gjelder utnyttelsesgrad og høyde. Det er noe uklart for oss om garasjer inngår i oppgitt BYA. For å ivareta vårt behov for lys og siktlinjer mellom bebyggelsen, mener vi at det med tanke på den korte avstanden til vårt hus, ikke bør tillates to nye bygg, da dette i sin helhet vil dekke utsynet fra hele fremsiden av vårt hus med uteplass. Det vil dessuten skapes et urimelig innsyn. Vi viser til vedlagte bilder.
- Byggenes utseende opp mot eksisterende bebyggelse fremkommer ikke. Utnyttelsesgraden på eiendommene må begrenses.
- Er møteplassen ut fra størrelse og beliggenhet godt egnet til formålet? Er møteplassen tilgjengelig for alle?
- Vi vil peke på lovens bestemmelse § 15-3: «Når en eiendom bebygges i henhold til reguleringsplan som gir den en vesentlig bedre utnytting enn andre eiendommer i området, og verdien av disse som følge av dette er blitt betydelig forringet, kan deres eiere eller festere ved skjønn tilkjennes erstatning hos eieren av den førstnevnte eiendom.»

- Vi forventer at det blir arrangert befaringsbefaring der beslutningstakerne får anledning til å vurdere prosjektet.

Innspillet er forkortet, se vedlegg for innspillet i sin helhet og bilder av området.

Plan og bygg kommentar

- *De som er berørte av en reguleringsplan har rett til å bli hørt i en planprosess. Derfor er planen sendt ut på varsel om oppstart og ved offentlig ettersyn hvor berørte kan komme med innspill. Å bli hørt betyr ikke at alle innspill blir tatt til følge, siden det er flere aspekter som må vurderes ut fra planfaglig hensyn. Planmyndighetens oppgave er å se på saken til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner. Dette er en prosess med sammenligning av flere ulike aspekter. Planlegging etter loven skal bidra til å samordne statlige, regionale og kommunale oppgaver og gi grunnlag for vedtak om bruk og vern av ressurser. Planlegging og vedtak skal sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning for alle berørte interesser og myndigheter.*
- *Plan og bygg mener at det er tilstrekkelig dokumentert i byggesaken at det foreligger veirett for to nye tomter og legger den vurderingen til grunn i plansaken. Dette begrunnes i eksisterende skjøter/erklæring og den vurdering Advokat Bakka gjorde i forbindelse med byggesaken. Konklusjonen fra Bakkas vurdering er at det er sannsynlig at en domstol vil akseptere at rettigheter til vei, vann og avløp som ligger til gnr. 2 og bnr. 214 følger parseller som skilles ut fra denne. I forbindelse med tidligere byggesak ble dette også sjekket med kommuneadvokat som kom frem til samme slutt som Bakka. Plan og bygg har ikke foretatt ny vurdering i forbindelse med plansaken, men forholder seg til tidligere konklusjon siden forholdet er uendret.*
- *Siden det kun planlegges for to nye boligtomter, ser plan og bygg ikke behov for oppgradering av atkomstveien. Veibredden og kurvaturen tilsier at veien har tilstrekkelig standard for en privat vei. Det stemmer at veien ikke er i henhold til kommunens veinormal. Plan og bygg mener at området tåler 2 nye eneboliger, og at dette prosjektet isolert sett ikke innebærer en merkbar negativ trafikkøkning og forverring av trafikksituasjonen i området. Ikke heller vil dette bli stor påvirkning for fremtidig renovasjon.*
- *Vei, f_SV skal være felles for BFS1-BFS2 og for gnr. 2 og bnr. 214.*
- *Angående høyder og utnyttelse er dette vurdert i planprosessen. Foreslått bebyggelse vil videreføre eksisterende struktur og kvaliteter, og innordne seg i strøkets karakter med de foreslåtte bestemmelsene angående takform, høyde og utnyttelse. De nye boligene vil få en helt ordinær høyde og størrelse. Plan og bygg har i planprosessen vært opptatt av at ny bebyggelse skal få tilsvarende høyde som øvrige boliger i nærområdet. Naboplanen for Hustofta vest har en regulert mønehøyde på 5 til 7 meter. Det er disse høydene som har vært retningsgivende for ny bebyggelse. Plan og bygg mener at foreslått bebyggelse tilpasser seg strøkets karakter.*
- *Planområdet er avsatt til bebyggelse og anlegg i kommuneplanen. En fortetting må derfor forventes. Fortetting i et område vil alltid medføre at noen får et nybygg i nærheten av sin eiendom og mister kanskje deler av utsikten. Minsteavstand mellom eksisterende bolig og nybygget vil være 16 meter. Plan og bygg har vurdert konsekvensene for naboene til å være akseptable. Angående PBL, § 15-3, så mener administrasjonen ikke at disse tomter får en vesentlig bedre utnytting enn andre eiendommer i området.*
- *Garasje inngår i total bebygd areal, altså totalt 200 m² BYA.*

- *Møteplassen er regulert til privat for de nye boligene og ble fradelt i forbindelse med tidligere byggesak for formålet. Plan og bygg ser det ikke som hensiktsmessig at parsellen blir regulert som offentlig lekeplass siden arealet er mindre enn kommuneplanens krav på 250 m². Parsellen vil opparbeides med sandkasse og benk. Plan og bygg mener dette er et akseptabelt grep og følger samtidig opp tidligere fradeling gitt av administrasjonen. Opparbeidelse er sikret i reguleringsbestemmelsene.*
- *Det vil bli foretatt befarings i planområdet i forbindelse med sluttbehandling i By- og stedsutviklingsutvalget.*

Møvik byggetjeneste, 23.04.2021

- Flatnes ByggConsult AS og Møvik Byggetjenester AS representerer grunneiere for gnr. 2 bnr. 2, 603, 617, 619, 761. Vei fram til planområdet er beliggende på gnr. 2 bnr. 2 og bnr. 619. Det er også noe veiareal på bnr. 104 og 608 (som vi ikke representerer).
- Flere ganger har Møvik Byggetjenester AS på vegne av Bjørg Lindebø tatt saken opp med eier av 2/214, i tillegg har regulant blitt kontaktet sommer 2020 for å få til et møte vedr. planleggingen (jfr. varsling av oppstart).
- Det må framlegges nye rettigheter til veg fram til de to nye tomtene. Disse to tomtene som nå detaljreguleres skal koples til både ledninger og vegen som er på annen manns grunn. Siden dagens praksis er at hver rettighet skal være avtalt for hver parsell vil vi minne om hvilke konsekvenser dette kan få dersom kommunen åpner opp for å la folk bruke tidligere rettigheter uten å gjøre nye avtaler ved fortetting.
- Etterspør medvirkning i forbindelse med planprosessen.
- Planområdet må ta med seg vegformål fram til offentlig veg, og vi har også et ønske om at grunneieres egne eiendommer skal tas inn i planforslaget. Det vil i så fall danne grunnlag for nødvendige veirettigheter og utvidelser, samt rett til å kople seg til ledningsnettet i samme vei.

Plan og byggs kommentar

- *Se kommentarer til Roy Selmar Reinhartsen. Møter mellom utbygger og naboer er ikke noe som plan og bygg ønsker å kommentere på. Det er blitt konkludert allerede fra oppstart av planarbeidet at det ikke er aktuelt å regulere inn flere eiendommer enn de to tomtene som utgjør den tidligere byggesaken.*

Ekstern medvirkning

Det har kun vært intern medvirkning med kommunale instanser som teknisk VA, plan og bygg. Administrasjonen har vurdert at det ikke er ytterligere behov for medvirkning i denne planen med andre målgrupper som for eksempel barn og unge. Tomtene er ikke et naturlig sted for barn å benytte siden det er to ferdigplanerte fradelte tomtene.

PLAN OG BYGGS VURDERING AV PLANFORSLAGET

Plan og bygg mener at området kan fortettes med to eneboliger. Tomtene er i dag allerede planert, atkomst fra privat vei og det er lagt teknisk infrastruktur/anlegg frem til tomtene. Den nye bebyggelsen vil bli oppført i et allerede eksisterende boligområde hvor all nødvendig infrastruktur, som vann og avløp, renovasjon og privat vei allerede opparbeidet. Planen følger opp intensjonen i tidligere vedtak fra by- og miljøutvalget og mener at hovedgrepet er akseptabelt.

Bebyggelse

Omkringliggende bebyggelse består av både eldre og nyere boligbebyggelse med tilhørende garasjer. Plan og bygg har vært opptatt av at de arkitektoniske kvalitetene i området skal bevares ved en fortetting. Foreslått bebyggelse vil videreføre eksisterende struktur og kvaliteter, og innordne seg i strøkets karakter med de foreslåtte

bestemmelsene angående takform og høyde. Plan og bygg har i planprosessen vært opptatt av at ny bebyggelse skal få tilsvarende høyde som øvrige boliger i nærområdet. Naboplanen for Hustofta vest har en regulert mønehøyde på 5 til 7 meter. Det er disse høydene som har vært retningsgivende for ny bebyggelse. Plan og bygg mener at foreslått bebyggelse tilpasser seg strøkets karakter.

Kulturminner

Det er ingen kulturminner, fredede bygninger eller kulturlandskap av viktig betydning i planområdet.

Barn og unges interesser

Planområdet har ikke tidligere vært brukt som lekeområde for barn og unge. Det er etablert sandlekeplass nær opp til planområdet (Hustofta 150 meter fra planområdet). Kvartalslekeplass vil være i Paulenveien.

I forbindelse med fradelingssøknaden ble det stilt vilkår om bidrag til fradeling av parsell på 75m² til lekeplass. Parsellen vil fungere som en felles møteplass for beboerne i nærområdet. Plan og bygg ser det ikke som hensiktsmessig at parsellen blir regulert som offentlig lekeplass siden arealet er mindre enn kommuneplanens krav på 250 m². Parsellen vil opparbeides med sandkasse og benk. Plan og bygg mener dette er et akseptabelt grep og følger samtidig opp tidligere fradeling gitt av administrasjonen.

Infrastruktur

Første del av adkomstveien som ligger utenfor planområdet er i dag i privat eie og eies av gnr. 2 og bnr. 619, men brukes per i dag av flere eiere. Plan og bygg har i forbindelse med de tidligere byggesakene vurdert at det foreligger rettigheter for vei, vann- og avløp for Holta 9A og 9B.

Plan og bygg mener at det er tilstrekkelig dokumentert i byggesaken at det foreligger veirett for to nye tomter og legger den vurderingen til grunn i plansaken. Siden det kun planlegges for to nye boligtomter, ser plan- og bygg ikke behov for oppgradering av atkomstveien. Veibredden og kurvaturen tilsier at veien har tilstrekkelig standard for en privat vei.

Naturmangfoldloven §§ 8-12

- §8 Kunnskapsgrunnlaget

Planområdet er kartlagt ved bruk av Artsdatabanken og Miljøstatus.no. Det er ingen arter som blir berørt av tiltaket. Planen er av en slik størrelse at den har liten påvirkning på fugle- og dyreliv, samt planter. Den ligger i et allerede etablert boligområde. Det konkluderes derfor med at kunnskapsgrunnlaget her er godt og at det ikke er behov for ytterligere kartlegging.

- §9 Føre-var prinsippet

Artene som er observert i planområdet, vil ikke påvirkes av tiltaket.

- §10 Samlet belastning

Det er ingen arter som påvirkes negativt av utbygging i planområdet.

- §11 Kostnader

Det er ingen kostnader knyttet til bevaring av arter.

- §12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder

Ikke relevant.

Forholdet til naturmangfoldlovens §§ 8-12 anses å være ivaretatt.

Klima- og miljøkonsekvenser

Planområdets størrelse er på 1082 m² og det er kun 2 boliger og en mindre møteplass som planen gir hjemmel til. Plan og bygg mener at planen gir generelt små klima- og miljøkonsekvenser.

Ny bebyggelse skal oppføres med konstruksjon i tre, og det skal være klar overvekt av trematerialer i fasadene. Dette er et miljømessig og fremtidsrettet grep. Del av tomtene skal også ha permeable flater (min. 60 m² av tomtas ubebygde areal). Overvann skal også primært håndteres som åpne løsninger.

Siden det kun bygges to boliger, vil økt trafikk bety kun en liten negativ klimakonsekvens. Buss trafikkerer Fylkesvei (lokalbuss) med busstopp innen ca. 100 meter fra planområdet.

Tomtene er ferdig planert i et eksisterende boligområde og teknisk infrastruktur ligger inn til tomtengrense. Det er således ingen verdifull natur i planområdet som kan bli påvirket av tiltaket. Møteplassen vil kun inneholde en benk og en sandkasse og vil ikke innebære noen nedbygging av naturen. Det er ingen bebyggelse på tomten i dag som kan gjenbrukes.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Alle tiltak i området vil være private.

Se planbeskrivelsen for øvrige temaer.

Oppsummering

Plan og bygg mener at området kan fortettes med to eneboliger. Bebyggelsens utforming er tilpasset omkringliggende bebyggelsesstruktur med takform og høyde. Planen følger opp intensjonen i tidligere vedtak fra by- og miljøutvalget og mener at hovedgrepet er akseptabelt.

Nina Malo, 05.05.2021

Punkt 144/21: Høringsuttalelse - Samferdselspakke for Kristiansandsregionen fase 3

Bilag

Vedtak Form, 16062021, Sak 104/21, Høringsuttalelse - Samferdselspakke for Kristiansandsregionen fase 3

Vedtak byst, 22062021, Sak 198/21, Høringsuttalelse - Samferdselspakke for Kristiansandsregionen fase 3

Høring - bompengepakke - byvekstavtalen.docx

Vedlegg 1 Faglig grunnlag Samferdselspakke for Kristiansandsregionen fase 3.pdf

Vedlegg 2 Prosjektportefølje.docx

Vedlegg 3 Plassering av nye bomstasjoner.docx

Vedlegg 4 Kollektivkonsept 2030. Kollektivstrategi til Byvekstavtale for Kristiansandsregionen.pdf



Dato 20. mai 2021
Saksnr.: 2021019649-2
Saksbehandler Jan Erik Lindjord
Godkjent av Knut Felberg
Tone Iglebæk

Saksgang

By- og stedsutviklingsutvalget
Formannskapet
Bystyret

Møtedato

10.06.2021
16.06.2021
22.06.2021

Høringsuttalelse - Samferdselspakke for Kristiansandsregionen fase 3

Forslag til vedtak

1. Bystyret støtter forslaget til Samferdselspakke for Kristiansandsregionen fase 3 slik det er beskrevet i fylkeskommunens høringsbrev og Statens vegvesens Faglig grunnlag.
2. Bystyret mener det endelige vedtaket må inkludere: Før Samferdselspakke for Kristiansandsregionen fase 3 legges fram for behandling av Stortinget må det foreligge et omforent forslag til Byvekstavtale.
3. Kristiansand kommune aksepterer en egenandel på 20% på kommunale prosjekter finansiert av bompenger samt at all refusjon for merverdiavgift for de samme prosjektene går tilbake til bompengepakken. 20% egenandel regnes av investeringsbeløpet eksklusiv merverdiavgift.
4. Punkt 3 må ikke være til hinder for at det kan forhandles om økt statlig bidrag på enkelte nøkkelprosjekter.
5. Bystyret ber Statens vegvesen i samarbeid med Agder fylkeskommune og Kristiansand kommune foreslå en plassering av et bompunkt som dekker ny veiforbindelse til Sørlandsparken øst.

Bakgrunn for saken:

Samferdselspakke for Kristiansandsregionen fase 3 (Samferdselspakke 3) skal danne grunnlag for å forhandle med staten om en byvekstavtale. I 2018 var en tilsvarende bompengepakke på høring. På grunn av uklare signaler fra staten om de økonomiske rammene og betydningen av bompenger som virkemiddel for å nå nullvekstmålet ble det videre arbeidet med bompengepakken stanset. Formannskapet i Kristiansand kommune gjorde følgende vedtak, SAK 109/18 05.09.2018:

1. Saken utsettes inntil statens premisser for byvekstavtalen blir tydeliggjort. Kristiansand kommune ber om et snarlig møte med ny samferdselsminister for å avklare rammene for byvekstavtaler.
2. Som et mulig alternativ til foreliggende forslag, ber Kristiansand kommune Statens vegvesen/fylkeskommunen utarbeide et faglig grunnlag for en forlengelse av dagens bompengoordning samt søknad om ny belønningsordning.

Samferdselsdepartementet klargjorde høsten 2020 at for å starte forhandlinger om en byvekstavtale må det foreligge lokale vedtak om en bompengepakke som sannsynliggjør oppnåelse av nullvekstmålet. Kommunedirektøren mener forslaget til Samferdselspakke 3 tilfredsstiller departementets krav for å starte forhandlinger om byvekstavtale. Siden utfallet av forhandlingene om en byvekstavtale er ukjent foreslås det at før Samferdselspakke 3 legges fram for stortinget til behandling må det foreligge et forslag til byvekstavtale som kan vedtas av kommunene og fylket.

Formålet med byvekstavnene er å bidra til en bærekraftig vekst i de største byområdene. Dette er operasjonalisert gjennom nullvekstmålet:

I byområdene skal klimagassutslipp, kø, luftforurensning og støy reduseres gjennom effektiv arealbruk og ved at veksten i persontransporten tas med kollektivtransport, sykling og gange.

Selv om utviklingen i personbiltrafikk er kjernen i måloppnåelsen signaliserer nullvekstmålet både hvorfor og hvordan målet bør nås. Det er åpenbart at uten å legge til rette, gjennom infrastruktur og kollektivtilbud, for at det er mulig å benytte kollektivtransport, sykkel og gange er det vanskelig å se for seg at nullvekstmålet kan nås. For å nå nullvekstmålet er det sentralt for utviklingen over tid at arealbruken gjør det både relevant og effektivt for større deler av befolkningen å dekke sitt transportbehov ved hjelp av kollektivtransport, sykkel og gange. På grunn av den sterke koblingen mellom arealbruk og transportbehov vil nullvekstmålet bl.a. kunne redusere presset på ubebygd natur, mer effektiv utnyttelse av sosial og fysisk infrastruktur, bedre folkehelsen osv.

Samferdselsdepartementet, ved statsråden, har også vært tydelig på at den trafikkregulerende effekten av bomper, i kombinasjon med andre virkemidler, er avgjørende for å nå nullvekstmålet. Januar 2017 forelå Statens vegvesens byutredninger. Konklusjonen i byutredningene er tydelig på at trafikkregulerende virkemidler er helt avgjørende for å nå nullvekstmålet. Utvalget av trafikkregulerende virkemidler er begrenset, og byutredningene viser at bomper er det mest effektive virkemiddelet. Dette er i samsvar med annen forskning og utredning på området. I tillegg er arealpolitikken viktig på lengre sikt, både for å redusere behovet for sterkere restriktiv virkemiddelbruk over tid og for å bygge opp under alternative transportmidler (gange, kollektivtransport og sykkel). For at bomper skal ha den ønskede effekten på trafikkutviklingen er det nødvendig å styrke tilbudet for de alternative transportformene.

Styringssystem, porteføljestyring og forholdet til Gartnerløkkaprojektet

Basert på erfaringer staten har høstet i andre bypakker vil det bli etablert et helt nytt styringssystem for Samferdselspakke 3. Dette er i tråd med erfaringene fra Samferdselspakke for Kristiansandsregionen fase 1, jf. SAK 129/21 til bystyret. Styringssystemet vil være tydelig på økonomisk oppfølging og kontroll og hvor beslutninger om igangsettelse av de ulike tiltakene fattes. Siden Samferdselspakke 3 forutsettes å inngå i en byvekstavtale vil det være statens prinsipper for organisering og styring av byvekstavnaler som gjelder.

Samferdselspakke 3 legger til grunn at Gartnerløkkaprojektet innlemmes i den nye pakke og med de samme betingelsene som gjelder i fase 2. Dette innebærer at eventuelle kostnadsoverskridelser som belastes Samferdselspakke 3 begrenses oppad til 10%. Dette til forskjell fra det som er standard for bompengepakker i by der alle kostnadsoverskridelser må håndteres innenfor den vedtatte bompengepakke. For de øvrige tiltakene i Samferdselspakke 3 gjelder de vanlige prinsippene for porteføljestyring, dvs. at kostnadsøkninger et prosjekt må dekkes inn ved redusert aktivitet i andre prosjekt og kostnadsbesparelser kan benyttes til eventuelle nye prosjekt.

Porteføljestyringsprinsippet betyr også at dersom man på bakgrunn av ny kunnskap ser behov for å endre rekkefølgen på gjennomføring av tiltakene eller det er nye tiltak som bør erstatte tiltak i den opprinnelige porteføljen så er dette fullt mulig. Gjennom bompengepakkens/byvekstavnens levetid vil det lages fireårige handlingsprogram som

rulleres. Dette gir pakka mye større fleksibilitet enn tidligere bompengepakker. Det blir mulig å justere kursen underveis og man unngår også at tiltak som var høyt prioritert i utgangspunktet, men som ikke er klar for gjennomføring, sperrer for andre gode tiltak.

Omfang og finansiering

I forslaget til Samferdselspakke 3 er det en betydelig satsing på kollektivtransport, sykkel og gange. Til sammen utgjør tiltak for disse trafikantgruppene 5 234 mill. kr. Fordelt på hovedkategorier har pakken følgende fordeling, for en detaljert oversikt vises det til vedlagte forslag til portefølje:

Vei:	3 228 mill. kr
Kollektivtransport – infrastruktur:	1 738 mill. kr
Kollektivtransport drift:	1 955 mill. kr
Sykkel:	1 104 mill. kr
Gange:	437 mill. kr

Kategorien «Vei» omfatter bl.a. Gartnerløkkaprojektet, Havnegata og Kjoskrysset. Alle disse tiltakene har et stort innslag av infrastruktur for gående og syklende og vil bidra til bedre fremkommelighet for bussen. Dette kommer i tillegg til tiltakene som inngår i de øvrige kategoriene. Når det gjelder tiltak for sykkel og gange så er det en flytende grense for om et tiltak er et sykkeltiltak eller et tiltak for gående, siden infrastrukturen oftest kan benyttes av begge trafikantgrupper. F.eks. er bygging av fortau primært for gående, mens sykkelekspressvei både gir bedre og sikrere framkommelighet for syklister og tryggere og bedre opplevelse for gående.

Samferdselspakke 3 vil ha en varighet på 15 år med en total ramme på om lag 8 500 mill. kr og er foreslått finansiert slik:

Bompenger	4 900 mill. kr
Statlig bidrag, Gartnerløkka-Kolsdalen	1 200 mill. kr
Videreføring av belønningspenger	1 350 mill. kr
Bidrag fylke og kommuner	550 mill. kr
Refusjon mva	550 mill. kr

I arbeidet med forslaget til bompengepakke har det bare vært mulig å legge inn kjente statlige bidrag. I forslaget inngår derfor statens bidrag til Gartnerløkkaprojektet, fratrasket planlagt fremdrift fram til 2023. For å kunne presentere en helhetlig virkemiddelpakke som inkluderer satsing på busstilbudet er det forutsatt at bevilgningene fra belønningsordningen integreres i pakka minst på dagens nivå, 90 mill. kr per år. Inneværende belønningsavtale løper ut 2023. Det er sterk konkurranse om disse pengene og det er ikke gitt at regionen vil få like stor uttelling etter 2023 kun basert på Samferdselspakke for Kristiansandsregionen fase 2.

I april 2021 vedtok Stortinget Samferdselspakke for Kristiansandsregionen fase 2. Formålet med denne er primært å sikre fremdrift for Gartnerløkkaprojektet. Fase 2 inneholder også en mindre avsetning til uspesifiserte tiltak for kollektivtransport, sykkel og gange i nabokommunene til Kristiansand. Før koronapandemien slo inn i mars 2020 lå Kristiansandsregionen an til en markant trafikkvekst. Ved at bomtakstene er justert sammenlignet med før 1. januar 2021 vil fase 2 antakelig bidra til at Kristiansandsregionen for en kortere periode oppfyller kravene til trafikkutvikling i gjeldende belønningsavtale (2020-2023). Som følge av at befolkningens aktivitetsnivå har vært langt fra det normale siden mars 2020, er det vanskelig å anslå trafikkutviklingen fremover.

Takster og plassering av bompunkter

For Samferdselspakke 3 er følgende takster foreslått:

2021-kr					
Takstgrupper	Takstgruppe 1		Takstgruppe 2		
Takstklasser	Normaltakst	Nullutslipp	Euro V og eldre	Euro VI	Nullutslipp

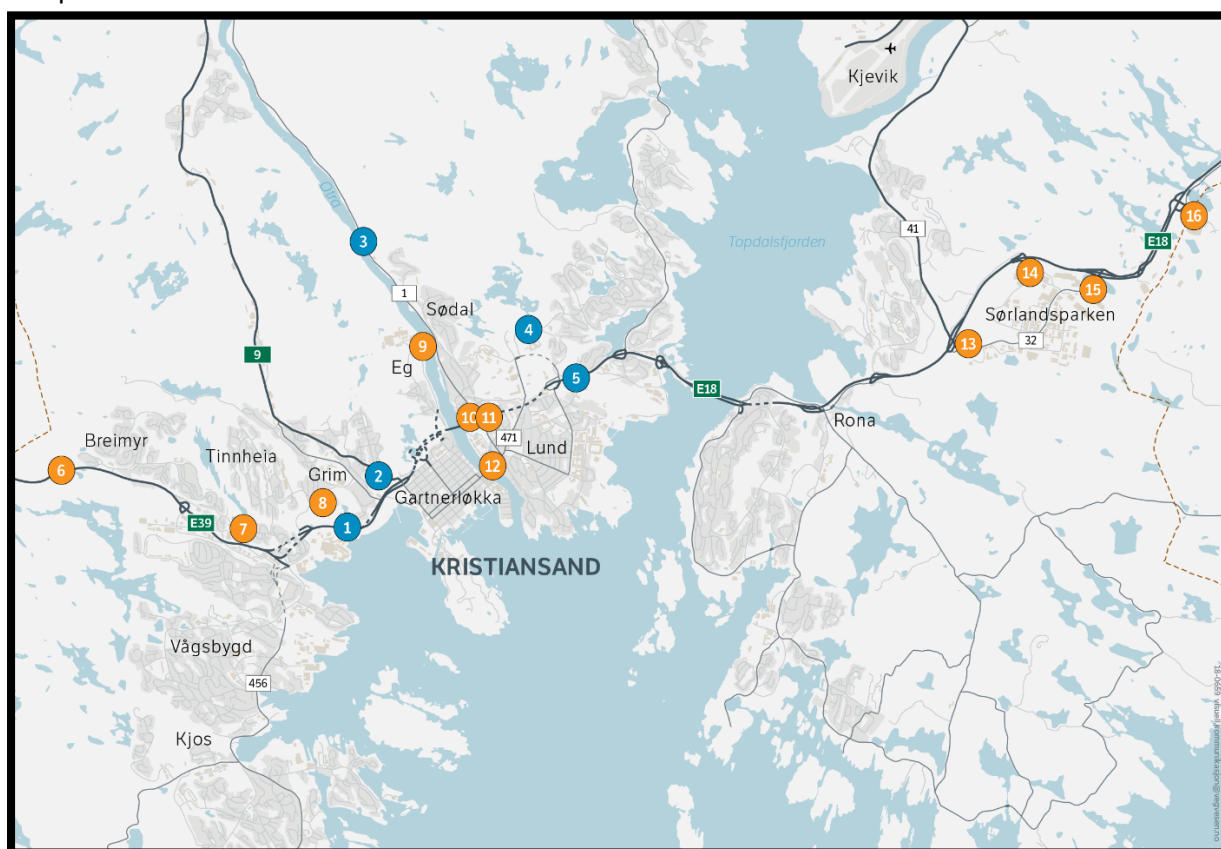
Utenfor rushtid	21	11	52	42	0
Rushtid (06:30-09:00 og 14:30-17:00)	32	16	78	63	0

(Taksgruppe 1 er lette biler og takstgruppe 2 er tunge biler).

De foreslåtte takstene tilsvarer en økning på om lag 42% i forhold til gjeldende takster. Takstene i tabellen er oppgitt uten 20% brikkerabatt, som fortsatt vil gjelde. I tillegg gjelder også regelen om å bare betale en gang ved passering av mer en ett bompunkt i løpet av en time. Tak på antall betalende passeringer per måned vil fortsatt være 60. Med rabatt, timesregel, månedstak og andre fritak er det beregnet en gjennomsnittstakst på 11,- kr per passering. Det legges til grunn at takstene over tid kan justeres i samsvar med prisindeksen.

Det pågår nå arbeid med reguleringsplan for Ytre ringvei og det forventes så langt at en vedtatt reguleringsplan vil fremskynde oppstart av Ytre ringvei. Kommunedirektøren forventer at før Samferdselspakke 3 kommer til behandling i Stortinget vil også rammene for Ytre ringvei foreligge. For at Ytre ringvei skal oppfylle sin tenkte funksjon bør ikke avviket mellom takstene for Ytre ringvei og bypakka være for stort. Det kan derfor tenkes at de vedtatte takstene vil justeres sammenliknet med forslaget som nå er på høring.

Illustrasjonen under viser den foreslåtte plasseringen av bompunktene, blå er dagens og oransje er nye. For de som passerer dagens bompunkter regelmessig vil de nye bompunktene ha lite å si pga. timesregelen. De nye bompunktene vil først og fremst berøre de som sjelden passerer dagens bompunkter. Samlet sett vil forslaget dermed gi en likere geografisk fordeling av hvilke reiser som passerer et bompunkt. For ytterligere detaljer vises det til vedlagte faglig grunnlag og vedlegg med kartutsnitt for det enkelte bompunktet.



Kristiansand kommune har fått på høring forslag til reguleringsplan for Sørlandsparken øst, lokalisert i Lillesand kommune. Reguleringsplanen omfatter en ny veiforbindelse som kobles på rundkjøring ved Travparken. Rundkjøringen har i dag forbindelse til

Dyreparken, Travparken, Sørlandshallen og påkjøring E18 østover. Den foreslåtte veiforbindelsen vil gå utenom de foreslåtte bomplasseringene og gi bomfri adkomst til Sørlandsparken øst. Dette vil bryte med prinsippet som ligger til grunn for forslaget til plassering av bompunkter. Det har ikke vært tid til å foreslå en løsning på dette nå. Kommunedirektøren foreslår derfor et eget vedtakspunkt der Statens vegvesen i samarbeid med Agder fylkeskommune og Kristiansand kommune bes foreslå en plassering av et bompunkt som dekker ny veiforbindelse til Sørlandsparken øst.

Overordnet om tiltaksporteføljen

Samferdselspakke 3 har en omfattende satsing på tiltak for bedre kollektivtransport, sykkel og gange. Den totale porteføljen er organisert slik:

- 30 tiltak som er prioritert.
- 8 tiltak under mindre kollektivtiltak.
- 9 tiltak under mindre sykkeltiltak.
- 36 tiltak under mindre gangetiltak.

De 30 prioriterte tiltakene anses som de viktigste og de som er mest klare for igangsetting på nåværende tidspunkt. Når man ser nærmere på porteføljen er det ikke slik at alle tiltakene under «mindre tiltak» er tiltak med lav kostnad, det er tiltak med både lav og høy kostnad. Fellesnevneren for disse tiltakene er at det har ikke vært grunnlag for å sette opp en prioritert rekkefølge for alle tiltakene i porteføljen og at det er mer hensiktsmessig å foreta en konkret prioritering i rulleringen av handlingsprogram. Det pågår også arbeid med ny trafikk sikkerhetsplan for Kristiansand. Det er naturlig at den nye trafikk sikkerhetsplanen også vil inngå som en del av grunnlaget for fremtidig prioritering av tiltak i Kristiansand.

For kollektivtransporten omfatter pakka to viktige grep som er avgjørende for satsingen på videre utvikling av busstilbudet:

1. En mest mulig hinderfri bussfremføring gjennom bysentrum i Kristiansand – fra Gartnerløkka, gjennom byen, over Lund og tilbake på E18. Dette vil kreve tiltak gjennom sentrale gater i bysentrum, der bussen må prioriteres på bekostning av annen trafikk. Dette vil medføre at bussen kommer raskere frem og i større grad vil kunne bli et reelt alternativ til privatbilen.
2. En «indre bussring» med svært god frekvens mellom Kvadraturen, Lund, universitetet, sykehuset, som vil dekke en stor del av arbeidsplasser, sentrumsfunksjoner, studiested og sykehus. Det er avgjørende for bussringen at bro over Otra ved sykehuset blir bygget. Flere byutviklings- og boligprosjekter er under gjennomføring langs denne traséen. Indre bussring og ny bro over Eg vil til sammen åpne et nytt marked for buss, gående og syklende mellom østsiden og vestsiden av Otra.

For sykkel utgjør satsingen på sykkelekspressvei i Kristiansand og etablering av noen sykkelakser med sykkelekspressveistandard i Vennesla de viktigste grepene. I tillegg er flere andre viktige sykkeltiltak. Når sykkeltiltak diskuteres må det også ses hen til porteføljen gangetiltak som inneholder et stort antall tiltak som også er relevante for sykkel.

Klima- og miljøeffekt

Det er ikke gjort spesifikke beregninger av virkningen på klimagassutslippene som følge av Samferdselspakke 3. Det er gjort beregninger som viser en reduksjon på inntil 6% i antall kjørte km som følge av forslaget til bompengereordning. Med uendret sammensetning av bilparken vil dette bety inntil 6 % reduserte klimagassutslipp siden drivstofforbruk er proporsjonalt med kjørelengden. Utviklingen i bruk av elbil vil påvirke dette bildet og reduksjonen vil sannsynligvis bli større. I tillegg vet vi at transportmodellene er svake når det gjelder framskrivning av sykling og gange, og til en viss grad kollektivtransport. Med den store satsningen i porteføljen på kollektivtransport, sykkel- og gangetiltak bør effekten kunne bli større.

I tillegg til reduserte klimagassutslipp vil redusert biltrafikk og økt kollektivtransport, sykling og gange gi mindre støv og støy fra trafikken. Mer bruk av kollektivtransport, gange og sykkel vil også ha en positiv folkehelseeffekt ved at flere beveger mere på hele eller deler av sine daglige reiser.

Mulig punkter i forhandling om byvekstavtale

I forbindelse med forhandlinger om byvekstavtale mener Kommunedirektøren det bør være et mål å øke statens bidrag. Ut fra statens ansvarsområder kan følgende tiltaksområder være naturlige for et større statlig engasjement:

- Statlig bidrag til utbygging av sykkelekspressvei – særlig strekningene på og langs riksvei.
- Statlig bidrag til tiltak på Rv9 og Torridalsveien på strekningen Sødal-Kvartstein
- Statlig bidrag til Egsbroa – i tillegg til de generelle trafikale nytteeffektene har broa også en tydelig beredskapsfunksjon for å sikre en robust adkomst for sykehuset.
- Statlig bidrag til tiltak på strekningen Kolsdalen-Grauthelleren.
- Økt finansiering av drift av kollektivtilbudet ut over dagens nivå.
- Redusert krav om lokal finansiering for strategisk viktig infrastruktur for kollektivtransport for eksempel hinderfri buss gjennom sentrum.
- Varighet på bompengepakken/byveksttalen.

Kommunedirektøren vil understreke at punktene ovenfor er ment å illustrere mulige punkter i et lokalt forhandlingsmandat. På det tidspunkt staten åpner for forhandlinger må det gjennomføres en formell prosess for å fastsette mandatet til det regionens forhandlingsutvalg.

Vedtak om kommunens aksept av egenandel

I høringsbrevet fra Agder fylkeskommune bes kommunene gjøre følgende vedtak i høringsuttalelsen:

«Kristiansand kommune aksepterer en egenandel på 20% på kommunale prosjekter i byvekstavtalen samt at all refusjon for merverdiavgift for de samme prosjektene går tilbake til byvekstavtalen. 20% egenandel regnes av investeringsbeløpet eksklusiv merverdiavgift.»

Basert på kostnadsanslagene i tiltaksporteføljen vil fylkets og kommunenes samlede andel bli om lag 37 mill. kr i gjennomsnitt per år. Kristiansand kommunes andel vil avhenge av hvor stor andel av tiltakene som blir på kommunal vei. Den kommunale og fylkeskommunale egenandelen kan også delfinansieres med utbyggerbidrag der det er aktuelt.

Forslaget til vedtak er en aksept av regjeringens retningslinjer for bompengepakker. Denne saken dreier seg om fremtidig bompengepakke som grunnlag for å forhandle en byvekstavtale. Selv om en fremtidig bompengepakke og byvekstavtale henger tett sammen bør vedtaket være direkte avledet fra regjeringens retningslinjer. Kommunedirektøren mener derfor «prosjekter i byvekstavtalen» må byttes ut med «prosjekter finansiert av bompenger», og at «går tilbake til byvekstavtalen» endres til «går tilbake til bompengepakken». Forslag til vedtakspunkt 3 er endret i tråd med dette.

Vurdering

Kommunedirektøren mener forslaget til Samferdselspakke for Kristiansandsregionen fase 3 vil være et godt bidrag til en bærekraftig utvikling av Kristiansandsregionen. Etter høring vil høringsuttalelsene bli vurdert og saken vil komme tilbake til bystyret for endelig vedtak.

Vedlegg:

1. Høring - bompengepakke - byvekstavtalen.docx
2. Vedlegg 1 Faglig grunnlag Samferdselspakke for Kristiansandsregionen fase 3.pdf
3. Vedlegg 2 Prosjektportefølje.docx
4. Vedlegg 3 Plassering av nye bomstasjoner.docx

5. Vedlegg 4 Kollektivkonsept 2030. Kollektivstrategi til Byvekstavtale for Kristiansandsregionen.pdf

Punkt 145/21: 1510 Detaljregulering, Justneshalvøya - felt C4. Offentlig ettersyn

Bilag

1. Plankart, sist datert 25.05.2021
2. Bestemmelser, sist datert 25.05.2021
3. Planbeskrivelse, sist datert 25.05.2021
4. 3D modell av bebyggelsen med sol/skygge analyse
5. Overordnet utomhusplan, med detaljplaner for lekeplasser
6. Snitt av bebyggelsen i terrenget
7. Vann og avløp med drenering av området
8. ROS - analyse



Dato 2. juni 2021
Saksnr.: PLAN-20/00153-14
Saksbehandler Jøran Syversen
Godkjent av Eirik Heddeland Martens
Venke Moe

Saksgang
By- og stedsutviklingsutvalget

Møtedato
10.06.2021

1510 Detaljregulering, Justneshalvøya - felt C4. Offentlig ettersyn

Forslag til vedtak:

[By- og stedsutviklingsutvalget legger detaljregulering for Justneshalvøya - felt C4 med plankart sist datert 25.05.2021 og bestemmelser sist datert 25.05.2021, ut til offentlig ettersyn.](#)

Sammendrag

Planområdet er lokalisert på den sørøstlige del av Justneshalvøya, ned mot Eidsbukta ved Topdalsfjorden i sør. Felt C4 er det siste feltet som skal detaljreguleres på Justneshalvøya. Antall boenheter er 40 eneboligtomter fordelt på eneboliger og rekkehus, og det vil bli i underkant av 800 regulerte boenheter på Justneshalvøya totalt.

Rekkehusene har en BYA på 120 m² til 150 m², med en total BRA fra 220 m² til 250 m². Eneboligene varierer fra BYA på 150 m² til 180 m², med en BRA fra 250 m² til 320 m². Det skal tilrettelegges for 2 sandlekeplasser, mens det er etablert kvartalslekeplass vest for planområdet.

Planforslaget kopler seg på tilliggende friområder med turstier og snarveier ut til «Trollstien» som er en populær tursti som er anlagt rundt hele Justneshalvøya. og en aktivitetsløype med tanke på folkehelse.

Mange av boenhetene kan få hybel i underetasje som gjør boligene attraktive for boligkjøpere i etableringsfasen. Kollektivdekningen er god og AKT bruker Justneshalvøya som eksempel på god kollektivplanlegging hvor bussen blir prioritert frem samtidig som den har gitt resten av Justvik et godt busstilbud. Her har bussen blitt prioritert og det fungerer godt med en kollektivvei gjennom feltet. Samtidig ligger dette delfeltet litt for langt unna til at det er optimal avstand til buss.

Kvaliteter på eneboligområder med kompakte boliger med til dels høy utnyttelse på små tomter er gjenganger i diskusjonen. Det er vanskelig å få til kvalitet for 80 m² uteoppholdsareal, som skal være solbelyst og tilgjengelig på bakkeplan. Samtidig har planen en høyere andel store tomter og området har nærhet til gode uteområder som det er lagt vekt på å tilrettelegge med kvalitet og med gode forbindelser. For å skåne terrenget i nord og få bedre sammenhengende friområde her, er byggeområdet

forskjøvet noe sørover hvor terrenget er noe slakere. Det er vurdert at dette er et godt grep for å få bedre kvalitative boligtomter. Samtidig er det her omregulert noe LNF – område som ikke har så store verdier som friluftsområde til boligområde.

Plan- og bygningssjefen anbefaler at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn

Venke Moe
Plan- og bygningssjef
Sign.

Eirik Heddeland Martens
Planleder
Sign.

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Lovpålagte vedlegg

1. Plankart, sist datert 25.05.2021
2. Bestemmelser, sist datert 25.05.2021
3. Planbeskrivelse, sist datert 26.05.2021

Bakgrunnsstoff

4. 3D – modell av bebyggelsen med sol/skygge analyse
5. Overordnet utomhusplan med detaljplaner for lekeplasser
6. Snitt av bebyggelsen i terrenget
7. Vann – og avløp med drenering av området
8. ROS- analyse

BAKGRUNN FOR SAKEN

ViaNova Kristiansand AS fremmer på vegne av Topdalsfjorden Utvikling AS forslag til detaljreguleringsplan for felt C4, Justneshalvøya. Bakgrunnen for planarbeidet er å utarbeide en detaljreguleringsplan i samsvar med overordnet reguleringsplan for området med boligformål, veiformål og grøntstruktur.

Dagens situasjon



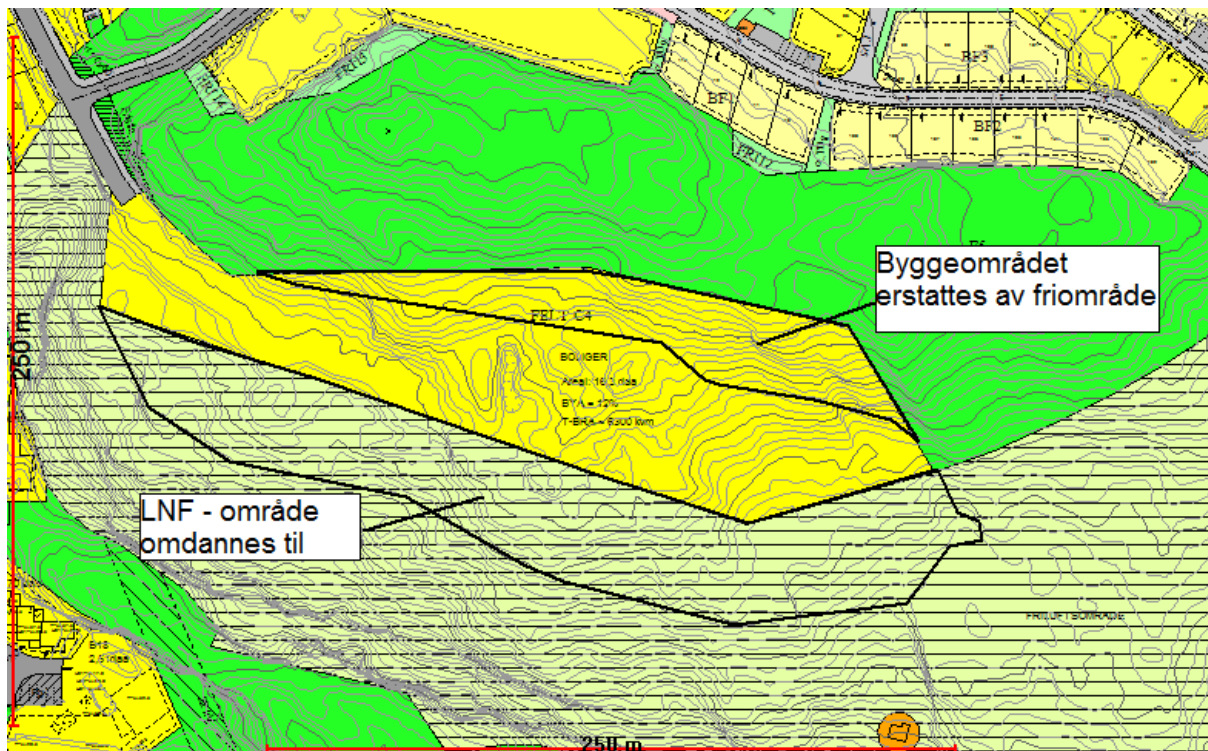
Planområdet er lokalisert sør på Justneshalvøya mot Eidsbukta

Planområdet består av skog med middels bonitet samt lyng og kratt på fjell. Skogen i området er de senere årene hugget ut og brukt til energivirke. Vinteren 2020 ble det etablert et mindre riggområde på eiendommen for å avlaste utbyggingen på felt B2 på Justneshalvøya. Tilgrensende område i nord er friområde. Nærmeste boligfelt i vest og nord består av nyetablert boligbebyggelse med tett utnyttning for leilighetsbygg, rekkehus og eneboliger. Mot sør og øst grenser planområdet til friluftsområde og Eidsbukta hvor det er eldre hyttebebyggelse. Planområdet er om lag 54 daa inklusive en utvidelse av friområdet i nord. Landskapet er lett skrånende og ligger skrånende på en hylle over Eidsbukta. Planområdet ligger tilbaketrukket slik at det ikke vil ligge eksponert for hytter i området.

Planens innhold

Med felt C4 sine 40 enheter vil det bli i underkant av 800 regulerte boenheter på Justneshalvøya. Rekkehus og eneboliger har en utnyttelse fra BRA 210 m² til 320 m². Tomtestørrelser varierer fra 390 m² til 560 m² for eneboligtomtene, og fra 250 m² til 350 m² for rekkehusomtene.

Alle enhetene får gode solrike utearealer som vender mot sør. Det skal anlegges en sandlekeplass i vest og en i øst. Området ligger i en blindvei og vil kun få trafikk til sine egne boliger. Boligområdet vil kople seg på Trollstien i sør med en turvei, samt nye turveiforbindelser skal etableres i nord og i øst. I forhold til flaterreguleringen og kommuneplanen erstattes Byggeområdet med friområde i nord med ca. 4,3 daa, for å skåne terrenget og få et større sammenhengende friområde. Samtidig utvides byggeområde i sør fra LNF - område med ca. 11 daa på et slakere terreng, som gir bedre bokvaliteter.



Byggeområdet er forskjøvet noe mot sør, på et terreng som er noe slakere.

Hovedveien inn i feltet C4 vil være forlengelse av Spireaveien. Veien som har en avgreining, er foreslått med navnet Humleveien.



3D bilde av volumer på bebyggelsen som kan komme for planområdet.



Ortofoto, ca. plassering av leke- og aktivitetsområder for barn og unge, samt omriss av planområde.

PLANPROSESSEN

Gjeldende planer

Rikspolitiske planretningslinjer som er særlig relevante for planarbeidet

- Miljøverndepartementets retningslinje grenseverdier for støy, T-1442.
Forurensningsforskriften Kap.5 – støy.
Planområdet blir ikke berørt av trafikkstøy fra Ålefjærveien (fv. 452) eller flystøy fra Kristiansand lufthavn Kjevik.
- Miljøverndepartementets rundskriv T-2/08 om barn og planlegging.
Boligplanen legger opp til et godt bo- og oppvekstmiljø.
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging
Planforslaget bygger opp om retningslinjen med å bygge ut et konsentert boligområde med gode kollektivforbindelser og god infrastruktur som blir godt utnyttet.

Fylkesplan/ Regionplan

I regionplan Agder 2030 er det fem hovedsatsingsområder:

- Attraktive og livskraftige byer, tettsteder og distrikter.
- Verdiskapning og kompetanse
- Utdanning og kompetanse
- Transport og kommunikasjon
- Kultur

Planforslaget er et attraktivt boområde, og tar hensyn til natur- og landbruksareal. Boligplanen er tett koblet på eksisterende infrastruktur med kollektivtrafikk. Det er umiddelbar nærhet til barnehage og skole, og kort avstand til rekreasjon i skogsområder og på sjøen. Det er godt utbygde g/s-veger som fremmer bruken av gange og sykkel til daglige gjøremål.

Regional plan for Kristiansandsregionen 2020-2050, overordnet mål:

- Effektivisere transportarbeidet i regionen.
- Effektivisere arealforbruket i regionen.
- Legge til rette for sikker og effektiv transport.
- Styrke kollektivtransporten og gange/sykeltransport.

Planforslaget er et forholdsvis kompakt planområde som ligger tett på godt utbygd infrastruktur, med utbygd g/s-vegnett og har et godt kollektivtilbud.

Kommuneplanens samfunnsdel og overordnet arealstrategi 2020 – 2030

- «Attraktiv og miljøvennlig».

Planforslaget bidrar til økt antall innbyggere og legger til rette for energieffektiv bebyggelse, bosted og transport, med meget godt tilrettelagt nærturområder.

- «Inkluderende og mangfoldig».

Planforslaget bygger opp under et godt oppvekstmiljø, med lokal barnehage og grunnskole.

- «Skapende og kompetent».

Planforslaget bygger opp under forholdsvis kompakt utbygging (selv med eneboliger), med godt utbygd g/s-veg til funksjoner innbyggerne trenger i hverdagen, opprettholder god grønnstruktur med atkomster fra boligområdet og ned til sjøen, stille soner, godt fokus på blågrønne løsninger med håndtering av overflatevann (intens nedbør).

Overordnet planstrategi; «storby og bygd – sterkere sammen».

Utvikle boområder med varierte boligtyper og strukturer som ivaretar mangfoldet i befolkningen.

Boligbygging skal primært skje i Kvadraturen og tilgrensende områder, i og nær bydelssentrene og lokalsentrene, og i områder med høyfrekvent busstilbud.

Utbygging på Justneshalvøya bygger opp om lokalsentrene på Justvik og Fagerholt. Samtidig er ikke avstanden ideel med tanke på at det ligger noe vekk fra sentrene og det lett blir bilbasert for å nå forskjellige tjenester. Samtidig har Justneshalvøya tilføyd Justvikområdet infrastruktur med god kollektivdekning som har ført til at hele Justvik området er bedre knyttet til offentlig infrastruktur med bl.a. bedre busstilbud, gang/sykkelveier, vei, vann og avløp. En stor andel av persontrafikk kan tas gjennom sykkel og kollektiv. Det er sikret store grønnstrukturuområder og strandsonen er uberørt.

Kommuneplanens arealdel 2011 – 2022

Planområdet er avsatt til «Boligbebyggelse og anlegg» nåværende, «Grønnstruktur» og «LNFR-område».

Ett av målene i gjeldende Kommuneplans arealdel (2011-2022) er «byen det er godt å leve i».

Planområdet er en del av et større utbyggingsområde som er utviklet i tråd med kommuneplanen.

Reguleringsplan

Gjeldende reguleringsplan er «Justneshalvøya» ID 899. Betegnelsen er felt C4.

Planområdet er i gjeldende reguleringsplan tilpasset for 65 enheter og definert slik:

3.10. Felt C4 skal benyttes til blokkbebyggelse eller tilsvarende konsentrerte bebyggelsesformer, konsentrert småhusbebyggelse, herunder rekkehus, kjedehus og tilsvarende bebyggelsesformer. Maksimal byggehøyde skal ikke overstige verdiene i punkt 3.11. Øvre grense for utnyttelsen skal være $BYA = 12 \% / T-BRA = 6\ 300\ m^2$. Minst 50 % av boenhetene innenfor delfeltet skal planlegges for livsløpsstandard.

Planforslaget er vurdert å ligge for langt unna buss veien (ca. 550 meter) til at dette planområdet bør prioriteres for leiligheter. Samtidig som det er god variasjon i boligtyper

på Justneshalvøya. Det er økt utnyttelse som kan forsvares ved at planområdet er utvidet noe, og det gis gode bokvaliteter for eneboligbebyggelsen.

Melding om oppstart

Melding om oppstart av reguleringsarbeid ble varslet 13.12.2019 med frist 04.01.2020. Det kom inn 5 merknader. Disse er oppsummert og kommentert av forslagsstiller i planbeskrivelsen.

Avinor varsler innsigelse hvis ikke høyderrestriksjoner overholdes, tårnkraner i anleggsperioden kan ikke benyttes over en angitt høyde samt krav til belyningsplan som skal godkjennes. Det er ikke aktuelt med høyder over høyderestriksjonene og det er ikke aktuelt med tårnkran for eneboligbebyggelse, slik at disse bestemmelsene som er foreslått er ikke innarbeidet. Det er stilt krav til at belyningsplan skal oversendes Avinor for vurdering og godkjenning.

Ekstern medvirkning

Tiltakshaver har hatt kontakt med velforeningene, barnehager og skolene i nærområdet i forbindelse med at planforslaget skulle sendes inn til 1. gangsbehandling. Planforslaget er presentert og de har befart planområdet. Det er ikke kommet noe konkrete innspill eller ønsker fra skolene eller barnehagene. De har også hatt befarings med velforeningen på Justneshalvøya og Eide. Velforeningen for Justneshalvøya har fremlagt ønske om at den bratte bakken på stien i Manneviga/Eide bygges om og flates ut. Stien i dette området ligger utenfor planområdet til C4, men utbygger har sammen med kommunen vurdert at areal er viktig og lagt dette inn i planforslaget. Grunnen til dette er at fremtidig regulering og ombygging vil bli svært arbeidskrevende og mange ganger så dyrt.

Det jobbes sammen med utbygger, kommunen og velforeningene for et spleiselag for å utbedre Trollstien i Manneviga ved Eidet slik at den blir slakere i dette området hvor den i dag er bratt.

Intern medvirkning

Planforslaget er gjennomgått i samarbeidsgruppe sentrum/øst, og detaljer derfra er innarbeidet i planforslaget.

PLAN OG BYGGS VURDERING AV PLANFORSLAGET

Kulturminner

Kulturminner er undersøkt i overordna plan, og det er ikke foretatt nye undersøkelser i denne detaljplanen. Fylkesarkeologen har ikke gitt tilbakemelding om det er behov for arkeologisk registrering i planområdet. I Riksantikvarens database «Askeladden», er det ikke registrert automatisk fredete kulturminner.

Barn og unges interesser

Planområdet har i liten grad vært benyttet av barn og unge. Den foreslåtte opparbeidelsen av planområdet vil gjøre området tilgjengelig og svært godt tilrettelagt for barn og unges bruk av området.

Det blir to sandlekeplasser i området med snarvei og gode stiforbindelser til de øvrige friområder og "Trollstien". Det er mange lekeplasser og badeplasser med utfoldelsesmuligheter samt lett tilgjengelighet til skog og sjø.

Justneshalvøya er markedsført og godt kjent som «barnas bydel» og mye av den etablerte infrastrukturen er godt tilrettelagt med hensyn på barn og unge: Leke- og ballplasser, 4 badeplasser i sjø og 1 i ferskvann, er alle forbundet av et nettverk av gangveier og turstier, slik at det ikke er nødvendig å benytte kjøreveier for å ta seg fram mellom de ulike områdene, for aktivitet og lek. I tillegg planlegges det nå oppgradering av deler av «Trollstien» innerst i Eidsbukta.

Feltet har kort vei til kvartalslekeplasser og sentrale lekefelt. Planområdet vil inngå i denne strukturen med sine lekeplasser og turstier som koples mot eksisterende nettverk.

Universell utforming

Reguleringsplanen for området setter krav om at 40 % av boligene skal ha universell

utforming. Utformingen av boligene blir i h.h.t. TEK17. Planen legger opp til at universell utforming og tilgjengelighet ivaretas på en god måte. Universell utforming vil ligge til grunn for planområdet. Topografien i området medfører at eksisterende stier blir etablert uten universell utforming, da tilpassing vil medføre store terrenginngrep. Det er allerede etablert alternative forbindelseslinjer der stigningsforholdene for bevegelseshemmede er ivaretatt.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Det er utarbeidet en ROS-analyse av planområdet.

Det er ikke avdekket spesielle emner som krever avbøtende tiltak/løsninger innenfor planområdet, foruten aktsomhet for radon og overvannshåndtering. Skrenter og stup skal sikres.

Matjord

Det skal ikke omdisponeres noe matjord.

Naturmangfoldloven §§ 8-12

§ 8 Kunnskapsgrunnlaget

- Området er tidligere undersøkt med hensyn til naturmangfold. Resultater av registreringer ligger i kommunens kartdatabase. Det er i forbindelse med dette planarbeidet ikke foretatt tilleggsregistreringer, da dette har vært vurdert som ikke nødvendig på grunn av liten sannsynlighet for nye funn.

§ 9 Føre-var prinsippet

- Konsekvensene av tiltaket er kjent. Viktige naturverdier, truede eller sårbare arter/naturtyper og viktige viltområder vil ikke bli berørt av tiltakene i planforslaget.

§ 10 Samlet belastning

- Denne lokaliteten er en av flere områder som brukes av arten (rådyr). Samlet belastning for arten i distriktet vil ikke bli skadelidende.

§ 11 Kostnader

- Kostnadene bæres av tiltakshaver.

§ 12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetode

- Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetode skjer ved at man ikke griper inn i sårbare områder.

Forholdet til naturmangfoldlovens §§ 8-12 anses å være ivaretatt.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Investerings-/driftsutgifter.

Kommunen ved parkvesenet skal stå for drift av turvei og friområder. Kostnadene er anslått til ca. 11.000,- (2021-priser). Kommunen ved ingeniørvesenet skal stå for drift av kommunalteknisk infrastruktur. Kostnadene er anslått til ca. 101.000,- (2021-priser). Økte driftskostnader foreslås lagt inn ved rullering av handlingsprogrammet.

Boligsammensetning i bydelen

Total er det bygget pr. 1 mars 2021 = 660 boenheter på Justneshalvøya, mens det gjenstår ca. 140 boenheter i gjeldende planer.

Iberegnet dette planforslaget blir det ca. 800 boenheter totalt på Justneshalvøya.

Leiligheter vil utgjøre totalt ca. 200 boenheter, resten er da eneboliger, rekkehus, to eller fire manns boliger.

Senterstruktur

Utbyggingen på Justneshalvøya, bygger opp om senterstrukturen i arealstrategien hvor Fagerholt og Justvik vil være naturlige lokalsentre for det nære og daglige. Særlig ligger Fagerholt gunstig til i forhold til jobbreisen og det naturlige sted å gjøre den daglige

handelen lokalt. På tettstedet Justvik er det lokal Joker matbutikk og Justvik kirke. Ved Fagerholt er det også matbutikker, apotek mm. Planområdet er tilrettelagt for gående og syklende til og fra Havlimyra skole og barnehage. Myke trafikanter har trygg ferdsel i sitt nærområde.

Grønnstruktur

Det har vært fokus på terrengoverganger ut mot friområdet, hvor terrenget med skråninger skaper utfordringer for ikke å lage for høye murer. Dette er bl.a. tilpasset med å innarbeide underetasjer på boligene for å ta opp terrengsprang.

Det er tilrettelagt med grøntkorridorer som skal lede ut til friområdene, men som også skal fungere som snarveier mellom feltene Justneshalvøya har etablert mange turstier og totalt 28 lekeplasser, ballfelt og aktivitetsområder. Området er godt egnet for friluftsliv i form av turveger og med 5 regulerte badeplasser. I tillegg har området nærhet til den kommunale båthavnen i Eidsbukta med båtplasser.

Høydedraget på Justneshalvøya er avsatt til grønnstruktur med sti og utkikkspunkter og blir med den nye tilpassingen utvidet.

Infrastruktur

Planområdets østligste bebyggelse ligger ca. 550 meter fra nærmeste bussholdeplass, og er dermed ikke en ideel avstand i forhold til bussbruk, samtidig ligger nærmeste boliger ca 380 meter ifra. Nedgravde søppelcontainere er fordelt på 2 stasjoner og det er satt av areal for trafostasjoner samt pumpestasjon. Gjesteparkering er avsatt i henhold til krav med 0,25 p.plass pr bolig som utgjør 10 stk totalt fordelt på to plasser.

Estetikk

Utnyttelsen for området tilsier at området bør få en ensartet stil hvor det bygges ut i felter. Eneboligene i rekke og de frittliggende eneboligene vil ikke bygges ut i en ensartet stil, men innenfor en ramme med noe friheter. Det er også opp til utbygger av feltet å sikre en ensartet bebyggelse ved prosjektering og salg av tomter.

Bestemmelsene sier noe om takvinkel, høyder og takform som sikrer at det blir en ensartet bebyggelse.

Høyden på bebyggelsen på totalt 10 meter kan virke dominerende ut mot tiliggende gater, selv om underetasjen er med og tar opp noe av terrenget vil denne bebyggelsen også kunne hindre utsyn fra bakenforliggende bebyggelse. Det er derfor stilt krav til maks 50 % BYA for toppetasje. For å unngå silhuettvirkning er det stilt krav om tilbaketrukket øverste etasje for boliger ut mot gate.

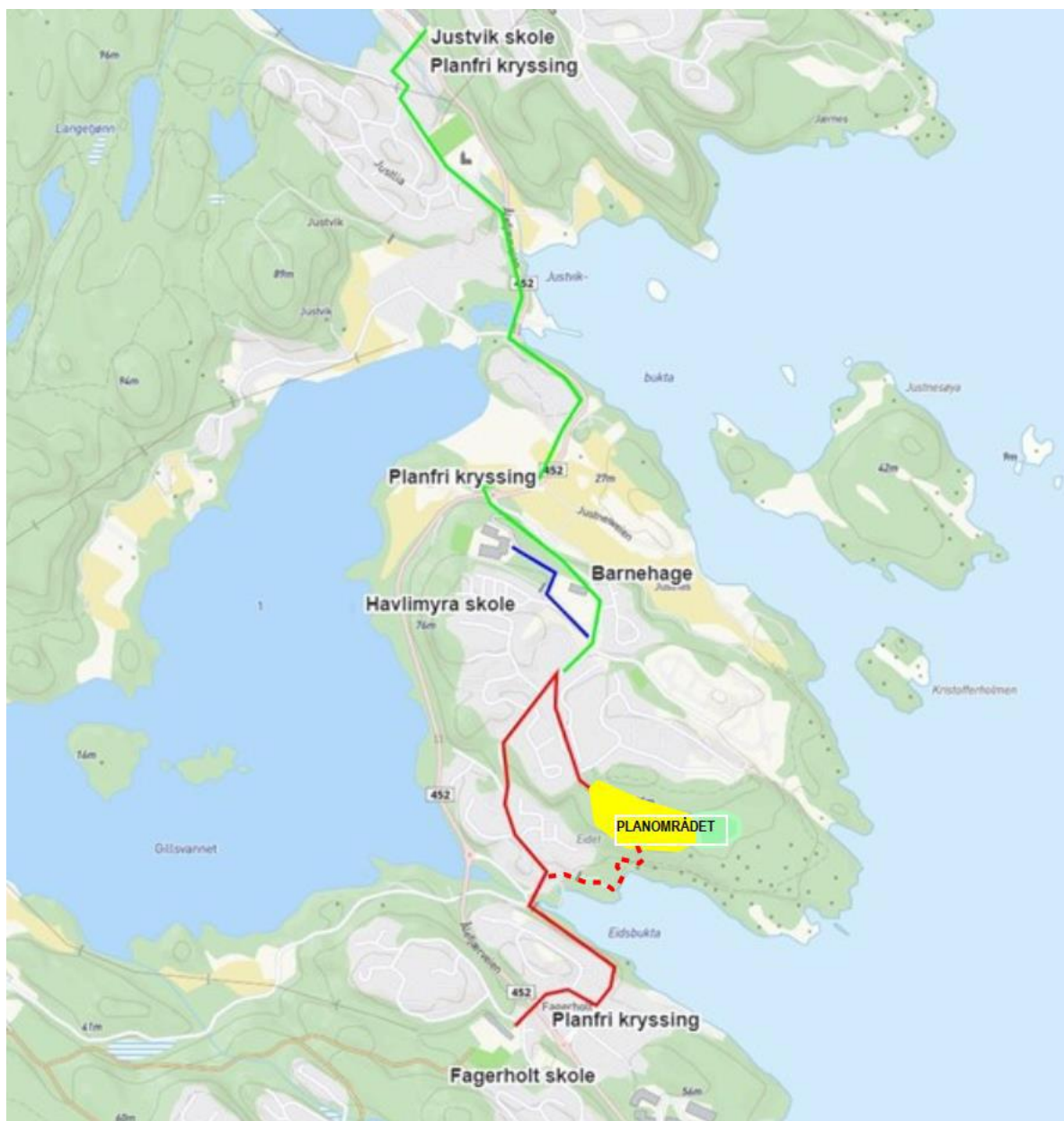
Plangrepet med å trekke bebyggelsen lengre sørover hindrer også at noe av bebyggelsen i nord vil være i silhuett mot bakenforliggende grøntareal.

Skole- og barnehagesituasjon

Planen utløser ingen endringer eller konsekvenser for eksisterende sosial infrastruktur.

Justneshalvøya har god skole- og barnehagedekning med god intern kommunikasjon, slik at både skole og barnehager er godt tilgjengelig.

Det er følgende avstander til skolene; til Fagerholt skole er det ca. 1,9 km, til Havlimyra skole er det ca. 1 km og til Justvik skole er det ca. 2,8 km.

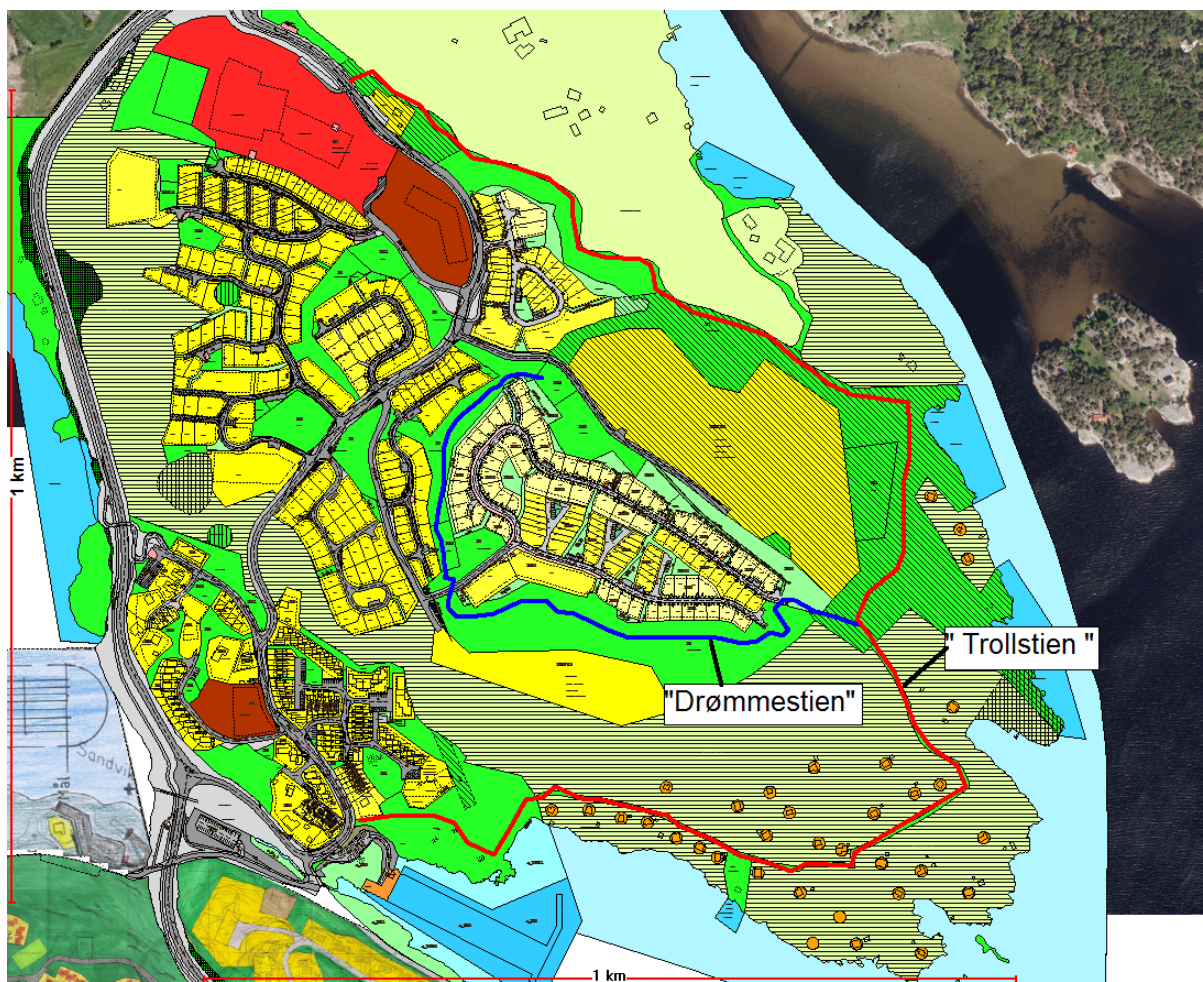


Atkomst til skole og barnehage

Folkehelse

Det er gode rekreasjonsområder tilknyttet planområdet. Området er lett tilgjengelig for gående og syklende. Turstiene "Trollstien" og "Drømmestien" på Justneshalvøya er gode rekreasjonsområder, i stille områder gjennom skogen og på høydedrag med utsikt over Topdalsfjorden og Hamresanden. Langs sjøen er det etablert badeplasser. Inne i boligfeltet er det snarveier for myke trafikanter som forenkler intern forflytting og gir kort avstand til tilstøtende skogsområder. Lekeplasser ligger sentralt plassert i boligområdet, og er gode møteplasser for barnefamilier.

Øst for planområdet er det etablert friområder og badeplasser i Åsmundsviga og i Steffensviga, og sør for planområdet ved Eidsbukta er det friområder og bademuligheter. På sørsiden av Justneshalvøya er det etablert kommunal småbåthavn. Ved innkjøringen til planområdet er det etablert fotballbane.



Kart med turstiene inntegnet

Støy

Støy er ikke vurdert da området ligger utenfor trafikkert område. Flystøy vil merkes men området ligger utenfor støysoner som er utarbeidet for Kjevik lufthavn, og er avklart i overordnet plan.

Støy i anleggsfasen:

Nasjonale retningslinjer er gitt i veileder T-1442. I forbindelse med etablering av et planområde, vil anleggsfasen generere noe støy og eventuelt støv. Støymengden vil variere etter hva som sprenges, knuses mm, og hvor i terrenget dette gjennomføres. Videre vil vindretning, tidspunkt på døgnet og total varighet ha betydning for hvordan støyen vil bli oppfattet av omgivelsene. Det vil genereres mer støv på tørre sommerdager, enn vinterhalvåret med regn og snø. Det er gitt generelle regler i forhold til tidspunkter på døgnet når støyende virksomhet kan gjennomføres.

Anleggsområder merkes med gjerder og sperrebånd for å varsle uvedkommende om at dette er en avlukkert anleggsområde. På denne måten vil sikkerheten bli ivaretatt på anlegget. Detaljer rundt sprengning og knusing av fjell gjennomføres i byggeplan, som vil vise i detaljer hvordan støy og støv i anleggsfasen skal håndteres og minimaliseres. Det er viktig med god kommunikasjon opp mot anleggets naboskap.

Forurensning

Det er ikke påvist sulfid i grunnen.

Energi

Ny bebyggelse tilrettelegges for et lavt energiforbruk (belysning, vinduer, isolering mm). Det er muligheter til etablering av varmepumpe (luft-luft, jordvarme), solcellepanel mm. Det er ikke mulighet til å koble seg til fjernvarme.

I område C4 vurderes det også bruk av solcelledrevet gatebelysning langs offentlig vei. Gatelysene har LED-lysarmaturer som er individuelt regulerbare og har solcellepanel innpasset i stolpen med styringssystem og batteri montert i sokkelen. Fjernstyring og regulering skjer ved hjelp av Blåtann/Bluetooth. Forutsetning for valg av denne type gatelys er at anlegget tilfredsstiller kommunal norm.

Utbyggingspolitikk

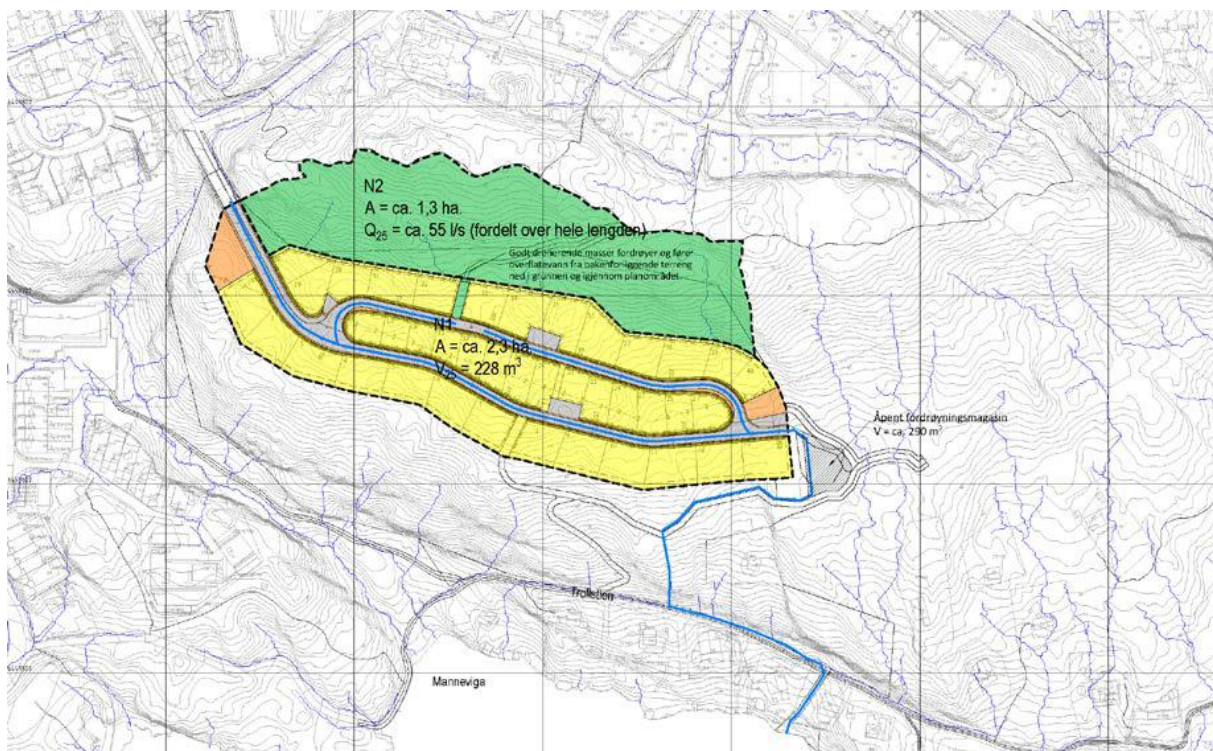
Utbyggingsprogrammet har tatt høyde for ca. 80 boliger i året. I prognosene for totalt antall boliger for hele Justneshalvøya er disse noe nedjustert til ca. 800 boenheter, hvorav det gjenstår ca. 140 boliger for de feltene som er under planlegging og utbygging (Felt, C4 og B2). Det ble utarbeida utbyggingsavtale da reguleringsplanen for Justneshalvøya ble vedtatt. Avtalen legger til grunn at utbygger må forholde seg til den til enhver tid gjeldende plan.

Overvannshåndtering og blågrønne løsninger

Boligområdet blir anlagt på gode steinfyllinger. Overvann fra planområdet skal håndteres lokalt, med utslipp til terreng tilsvarende dagens situasjon. Det etableres infiltrasjon-/fordrøyningsløsning på hver enkelt tomt. Overflateavrenning fra vei og lekeplass ledes til et åpent fordrøyningsmagasin.

Planområdet har også tilrenning av overvann fra bakenforliggende terreng. Det skal etableres et belte med godt drenerende masser langs fjellskjæringen i hele feltets lengde.

Det skal tilrettelegges for sikre flomveier til sjø. I hovedsak vil flomveiene følge kjørevei, turvei og grøntdrag til sjø.



Overvannshåndtering, flomløp til sjø

Klima- og miljøkonsekvenser

Transport: Området ligger ca. 8 km fra Kvadraturen. Det er god kollektivdekning i området med tilrettelagt busstrase, men avstanden til busser er ikke optimal med avstander fra 350 til 550 meter til busstopp. Det er stilt krav til 2 p.plasser pr. boenhet i tråd med kommuneplanen men ikke stilt krav til biloppstilling for hybel. Det er god tilrettelegging for sykkel med planfrie gang/sykkelveier inn til sentrum. Det kan forventes at boligområdet blir til stor grad bilbasert.

Natur: Området består av arealtype skog som er delvis hogd med middels til lav bonitet og også en del impediment (ikke egnet til jord eller skogbruk) Fordelingen er ca. 70 % produktiv skog og 30 % implement. Forbruk av natur vil gi utslipp av klimagasser.

Gjenbruk: Stein og avgravningsmasser blir brukt lokalt og planforslaget har massebalanse. Avgravningsmasser blir arrondert som topplag på fylliger og skjæringer. Trær på tomten er gjenbrukt til flis og materialer.

Redusere energiforbruk/ fornybar energiproduksjon: Ny bebyggelse tilrettelegges for et lavt energiforbruk (belysning, vinduer, isolering mm). Det er muligheter til etablering av varmepumpe (luft-luft, jordvarme), solcellepanel mm. Det er ikke mulighet til å koble seg til fjernvarme.

Destruksjon: Det er lagt vekt på at myr ikke skal bygges ned og myr i øst av planområdet er regulert til LNF – område, friluftsformål som skal fungere også som et fordrøyningsbasseng (avsatt til LF 5 og LF6)

Utbyggingsområdet kompletterer utbyggingen av Justneshalvøya. Når det først skal bygges nye boligfelter er det bedre å fullføre eksisterende områder enn å ta hull på nye.

Samlet sett vil konsekvensen av utbyggingen være at klimakonskvensene blir negative ved at et skogsområde blir bygd ned med et byggeområde som delvis er bilbasert.

Oppsummering

Plan og bygg mener forslagstiller har fremmet et planforslag som er godt gjennomarbeidet, med god dokumentasjon på materiale som er levert.

I et utfordrende terreng viser planen plassering av boligene uten for store terrengsprang, mot tilliggende friområder. Justneshalvøyas kvaliteter med tilliggende grøntområder er forsøkt bevart, men terrenget innenfor planområdet blir bearbeidet betydelig for å tilpasse den tette strukturen som er foreslått og som hovedplanen legger opp til.

Hovedgrepet med variasjon i boligtyper og plassering av disse vurderes som godt. Planforslaget vil bygge opp om «Trollstien» og tilliggende friområder, og kunne gi et ytterligere godt tilbud som fremmer folkehelsen. Alle nye utbyggingsfelter i kommunen skal ha en effektiv arealutnyttelse, samtidig skal kvaliteter sikres.

Planforslaget anbefales lagt ut til offentlig ettersyn.

Saksbehandler: Jøran Syversen, dato 25.05.2021

Punkt 146/21: 1594 Detaljregulering Tangen felt B1-4 - offentlig ettersyn

Bilag

1594_Plankart på bakken_Tangen felt B1-4_offentlig ettersyn

1594_Plankart under bakken_Tangen felt B1-4_offentlig ettersyn

1594_Planbestemmelser Tangen felt B1-4_offentlig ettersyn

1594_Planbeskrivelse_Tangen felt B1-4_offentlig ettersyn

Vedlegg 1_Tangen felt B1-4_Illustrasjonsplan_offentlig ettersyn

Vedlegg 2_Tangen felt B1-4_geoteknisk undersøkelse_offentlig ettersyn

Vedlegg 3_Tangen felt B1-4_Høydesatt illustrasjonsplan overvann_offentlig ettersyn

Vedlegg 4_Tangen felt B1-4_Profil fortau_offentlig ettersyn

Vedlegg 5_Tangen felt B1-4_ROS sjekklister_offentlig ettersyn

Vedlegg 6_Tangen felt B1-4_Solstudie1_offentlig ettersyn

Vedlegg 7_Tangen felt B1-4_Solstudie2_offentlig ettersyn

Vedlegg 8_Tangen felt B1-4_Støy dag_offentlig ettersyn

Vedlegg 9_Tangen felt B1-4_Støy natt_offentlig ettersyn



Dato 26. mai 2021
Saksnr.: PLAN-20/02601-26
Saksbehandler Ellinor Borgi
Godkjent av Eirik Heddeland Martens
Venke Moe

Saksgang
By- og stedsutviklingsutvalget

Møtedato
10.06.2021

1594 Detaljregulering Tangen felt B1-4 - offentlig ettersyn

Forslag til vedtak

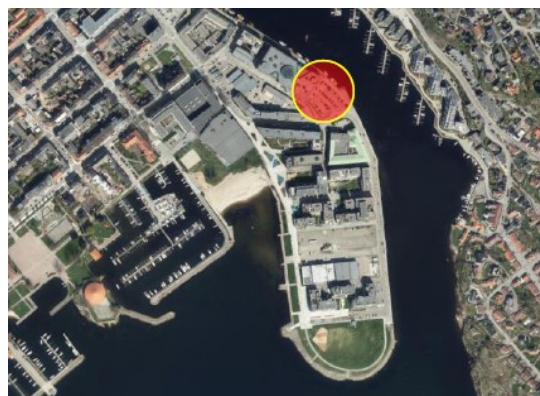
1. By- og stedsutviklingsutvalget legger detaljregulering for Tangen felt B1-4 med plankart sist datert 19.05.21 (på bakken) og 12.05.21 (under bakken) og bestemmelser sist datert 12.05.21, ut til offentlig ettersyn.

Sammendrag

Planforslaget ligger nord på Tangen i utkanten av Kvadraturen. Arealet ligger inntil Tangen videregående skole, og omfatter det som kalles Sylinderservicetomten. Planforslaget er en endring av gjeldende regulering, plan ID1044 vedtatt i 2006.

Endringen medfører i hovedsak at:

- Byggehøyde økes fra 5 til 7 etasjer.
- Byggegrenser/utforming av bebyggelsen justeres.
- Utnyttelse økes fra 65 % BYA til 100 % BYA.
- Antall boenheter økes fra 52 til 80.
- Formål endres fra bolig, forretning og kontor til sentrumsformål med næring, forretning, service herunder bevertning, offentlig eller privat tjenesteyting knyttet til undervisning, kontor og felles



oppholdsareal i 1. etasje og bolig i etasjene over.

Hovedstrukturen i planområdet med hensyn til formål og strukturer er ikke endret.

Planforslaget gir rom for 80 leiligheter fra 2. til 7. etasje. I 1. etasje reguleres det for funksjonene kontor, næring, bevertning, forretning, offentlig privat tjenesteyting – undervisning og fellesareal for byggets funksjoner. Det foreslås en felles takterrasse med ulike fasiliteter og det reguleres inn et felles uteoppholdsarealer mellom nytt bygg og Tangen videregående skole. Uteoppholdsarealet skal også fungere som en bevegelseslinje mellom byrommet på innsiden mot Tangen videregående skole og elvepromenaden mot Otra.

Plan- og bygningssjefen mener planforslaget på en god måte bygger opp under ønsket om urbanitet og transformasjon på Tangen. Dette arealet sammen med bakenforliggende areal er noe av det siste som gjenstår for å ferdigstille transformasjonen av Tangen.

Plan- og bygningssjefen vurderer endringen i volum (høyder, utnyttelse og antall enheter) som akseptabelt, og at det ikke vil medføre større sjenanse eller negativ påvirkning på omliggende bebyggelse eller nærområdet.

Plan- og bygningssjefen anbefaler at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn.

Venke Moe
Plan- og bygningssjef
Sign.

Eirik Heddeland Martens
Planleder
Sign.

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:

1594_Plankart på bakken_Tangen felt B1-4_offentlig ettersyn
1594_Plankart under bakken_Tangen felt B1-4_offentlig ettersyn
1594_Planbestemmelser Tangen felt B1-4_offentlig ettersyn
1594_Planbeskrivelse_Tangen felt B1-4_offentlig ettersyn
Vedlegg 1_Tangen felt B1-4_Illustrasjonsplan_offentlig ettersyn
Vedlegg 2_Tangen felt B1-4_geoteknisk undersøkelse_offentlig ettersyn
Vedlegg 3_Tangen felt B1-4_Høydesatt illustrasjonsplan overvann_offentlig ettersyn
Vedlegg 4_Tangen felt B1-4_Profil fortau_offentlig ettersyn
Vedlegg 5_Tangen felt B1-4_ROS sjekkliste_offentlig ettersyn
Vedlegg 6_Tangen felt B1-4_Solstudie1_offentlig ettersyn
Vedlegg 7_Tangen felt B1-4_Solstudie2_offentlig ettersyn
Vedlegg 8_Tangen felt B1-4_Støy dag_offentlig ettersyn
Vedlegg 9_Tangen felt B1-4_Støy natt_offentlig ettersyn

Saksutredning

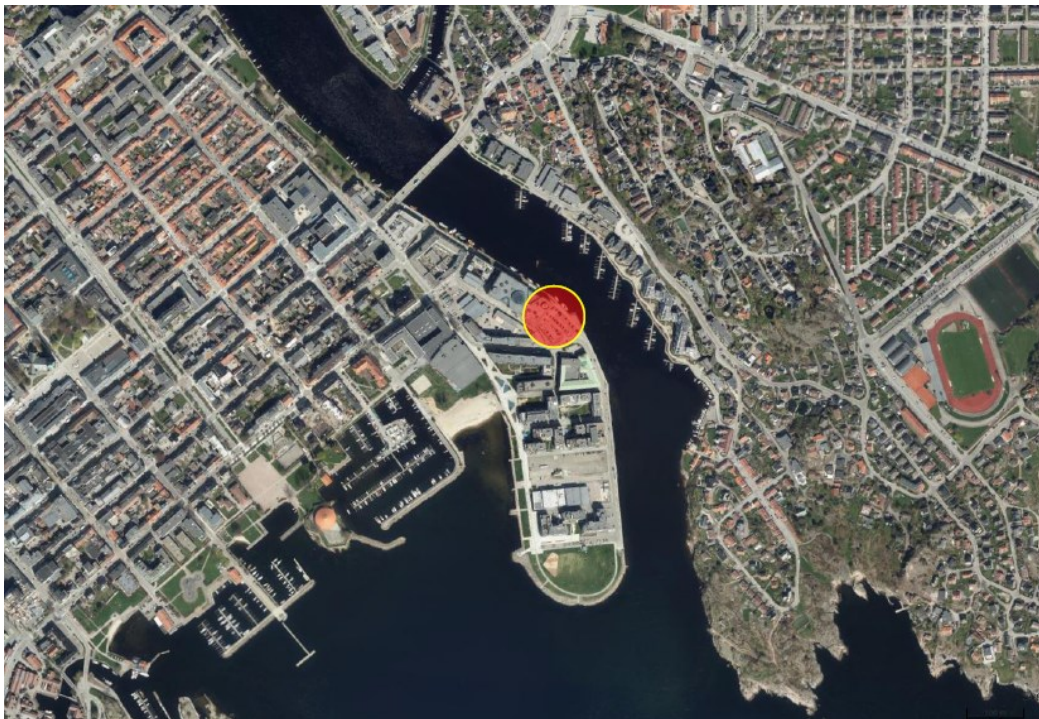
BAKGRUNN FOR SAKEN

På vegne av Sylinder servicetomta AS fremmer WSP Norge AS forslag til detaljregulering for Tangen felt B1-4. Hensikten med reguleringen er å øke volumet på eksisterende regulert bebyggelse for å kunne utvikle en bygningsmasse i 7 etasjer med totalt 80 leiligheter og diverse sentrumsfunksjoner i 1. etasje.

Gjeldende regulering er Tangen felt B1 (planID 1044), vedtatt i 2006. Her er arealet avsatt med 5 etasjer og totalt 52 leiligheter i tillegg til kontor, forretning og næring. Gjeldende regulering er ikke blitt realisert.

Dagens situasjon

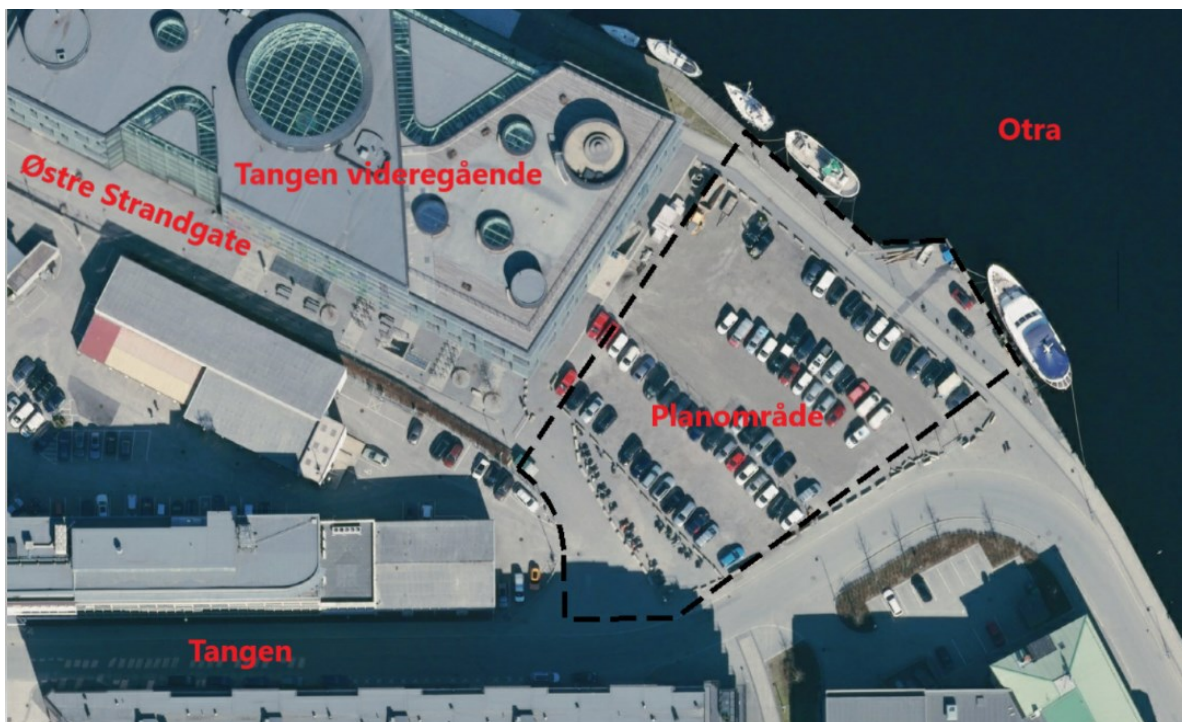
Planområdet ligger øverst på Tangen i utkanten av Kvadraturen i Kristiansand sentrum.



Figur 1: Planområdet er vist med rød making (hentet fra planbeskrivelsen).

Hoveddelen av planområdet er arealet til tidligere Sylinder service. I dag er dette arealet benyttet til parkering og er gruset/asfaltert overflate. Planområde omfatter også en del av elvepromenaden ut mot Otra og byrom i forlengelse av Østre Strandgate/Tangen videregående skole. Dette er også asfalterte arealer uten særlig opparbeidelse. Planområdet er relativt flatt og ligger ca. på kote + 1,5 til 2,0.

Arealene eies i hovedsak av Sylinder servicetomta 2 AS, TUAS og Kristiansand kommune.



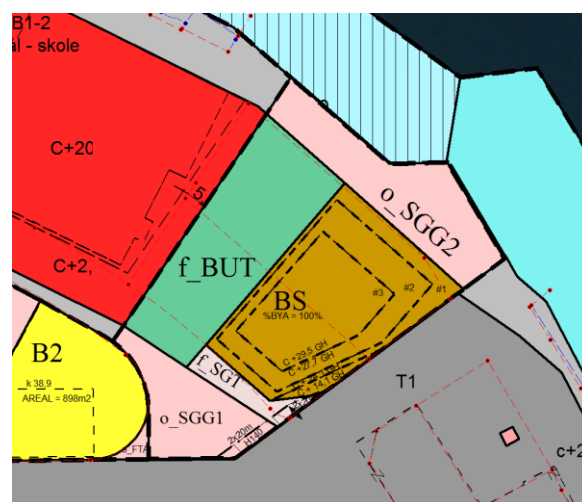
Figur 2: Planområdet med omliggende strukturer.

Planens innhold

Planforslaget er i realiteten en revitalisering av gjeldende regulering som gir mulighet til å bygge 2 etasjer høyere og åpner opp for flere sentrumsfunksjoner i 1. etasjen enn i gjeldende regulering (forretning og kontor). Illustrasjonene under viser at omfanget av utbyggingen stort sett er innenfor grensene til gjeldende regulering. (Formål og benevnelser har endret seg på grunn av endringer i lovverket.)



Figur 3: Gjeldende regulering for planforslaget som er vist med rød stiplet linjer.



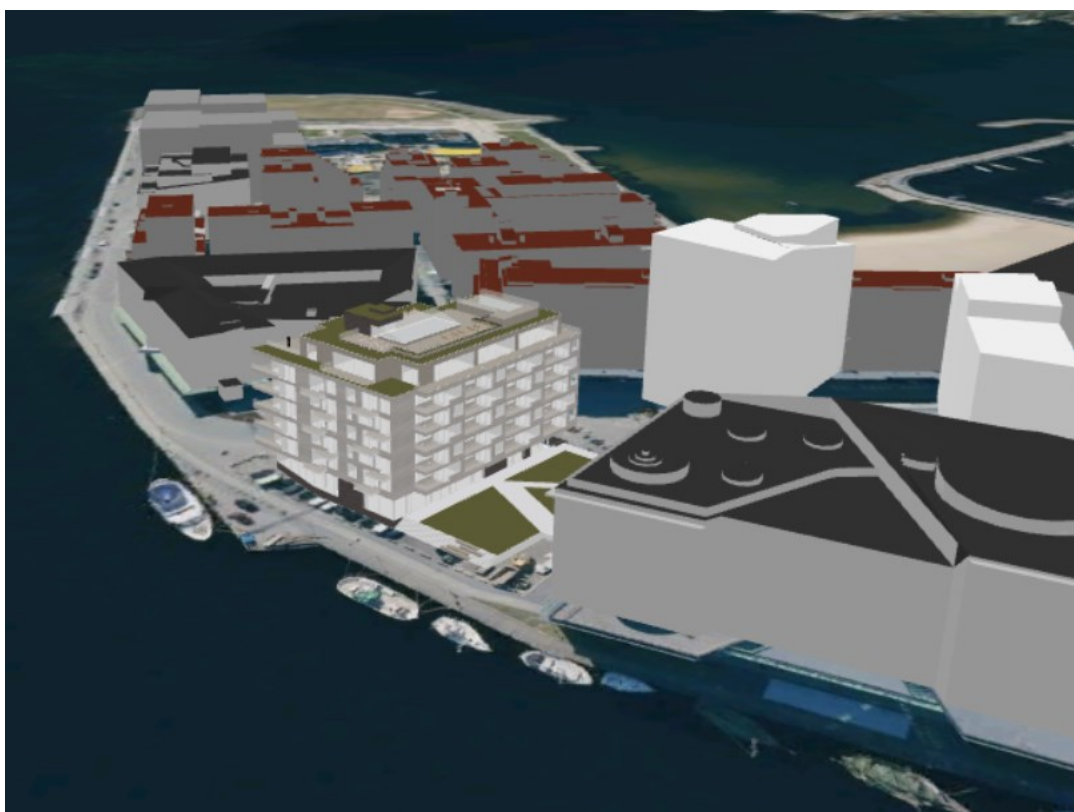
Figur 4: Planforslaget.

Endringene fra gjeldende regulering er følgende:

- Byggegrensen i BS er justert
- Høyden har endret seg med ca. 8 meter og fra 5 til 7 etasjer
- Det er økt fra 52 til 80 leiligheter
- Økt utnyttelse fra 65 % BYA til 100 % BYA
- Funksjonene service, bevertning, offentlig/ privat tjenesteyting, næring, felles oppholdsarealer for bebyggelsens funksjoner
- Endret parkeringsdekning

Planforslaget hjemler etablering av et leilighetsbygg med sentrumsfunksjoner i 1. etasje. Det settes et tak på 80 leiligheter og 7 etasjer. Funksjonen i 1 etasje er ikke bestemt på nåværende tidspunkt. Det har vært pratet om funksjoner knyttet til Tangen videregående skole eller en liten detaljhandel/dagligvare eller bevertning.

Utformingen av bygget tar hensyn til omliggende bebyggelse i form av tilbaketrekking og vinkler på fasade og utkraging. For eksempel har man fra 4. etasje og oppover trukket bygget noe inn mot sørøst for å gi sikt mot Otra for bakenforliggende bebyggelse. 1. etasje er også trukket inn for å gi mer rom og luft på gateplan. Til gjengjeld gis det mulighet for utkraging av balkonger og karnapper over gate eller uteoppholdsareal med inntil 1,2 meter. Under er det klippet inn noen utsnitt fra modellen som er basert på foreløpig prosjektering.



Figur 5: Konsept sett mot Tangen (Oksøy Eiendom AS).



Figur 6: Konsept sett fra Tangen (Oksøy Eiendom AS).



Figur 7: Konseptutsnitt fra takterrasse med basseng over 7. etasje (Oksøy Eiendom AS).



Det legges opp til felles utearealer (f_BUT) mellom bygget og Tangen videregående skole, og på taket av bygget. Dette følger føringen fra gjeldende regulering. Det er utarbeidet en illustrasjonsplan som fokuserer på sammenhengen mellom o_SGG1, o_SGG2 og f_BUT. Denne skal følges opp i en felles utomhus- og teknisk plan.



Figur 9: Illustrasjonsplan (Asplan Viak).

Parkering løses i egen kjeller under bygget og uteoppholdsarealet. Det legges opp til 0,5 parkeringsplasser pr. boenhet og 1 parkeringsplass pr. 150 m² andre funksjoner. Gjesteparkering forutsettes løst i eksisterende gateparkering eller betalt parkeringshus. To plasser settes av til HC-parkering. Mopedparkering for Tangene videregående skole løses på en del av f_BUT.

PLANPROSESSEN

Gjeldende planer

Rikspolitiske retningslinjer

Planforslaget kommer ikke i konflikt med RPR for barn og unge i arealplanlegging. Arealet har ingen bruksfunksjon som må erstattes.

Planforslaget er i tråd med RPR for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging. Arealet ligger godt plassert for høy utnyttelse rett i utkanten av Kvadraturen i Kristiansand sentrum.

Fylkesplan/ Regionplan

Planforslaget faller godt innenfor regionale- eller fylkeskommunale planer som omhandler utbygging- og klimastrategier.

Kommuneplanens samfunnsdel og overordnet arealstrategi 2020 – 2030

Planforslaget er også i tråd med de fire satsningsområde i kommuneplanens samfunnsdel. Den styrker sentrumsfunksjonene og boligutvikling. Den er med på å tilrettelegge for aktivitet på gateplan og i uterommene – elvepromenaden. Vi mener også at planforslaget har gode kvaliteter mht. arkitektur, arealutnyttelse og er sentralt plassert for å utnytte nærliggende fasiliteter og arbeidsmarked.

Planforslaget oppfyller flere punkter i arealstrategien og er plassert innenfor byutviklingssone til Kvadraturen som er et prioritert randsoneområde.

Kommuneplanens arealdel 2011 – 2022

I kommuneplanens arealdel er området satt av med formål sentrumsformål. Oтра har formål bruk og vern av sjø og vassdrag.



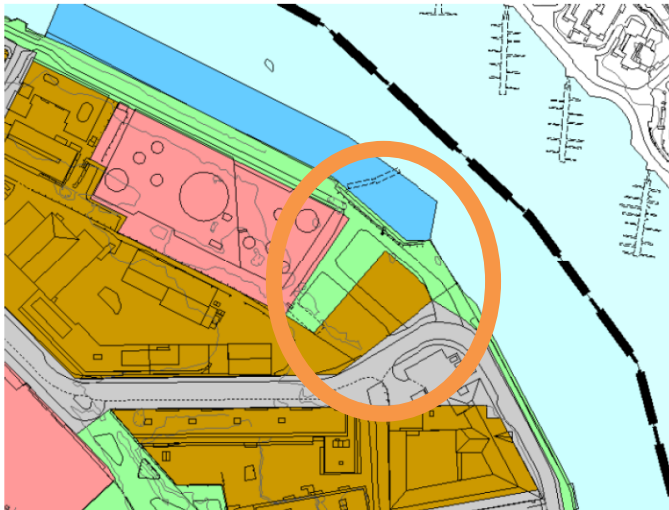
Figur 10: Planområdet i kommuneplanen for Kristiansand.

Kommunedelplan for Kvadraturen og Vestre Havn, del 1 2011-2022, vedtatt 12.02.2014

Kommunedelplanen har formål sentrumsformål, grøntstruktur og bruk og vern av sjø og vassdrag. Denne planen har blant annet som mål å utvikle Kvadraturen som et:

- attraktivt og vitalt landsdels- og regionsenter for handel, kultur og næringslivet generelt
- godt sted å bo
- område med offentlig byrom

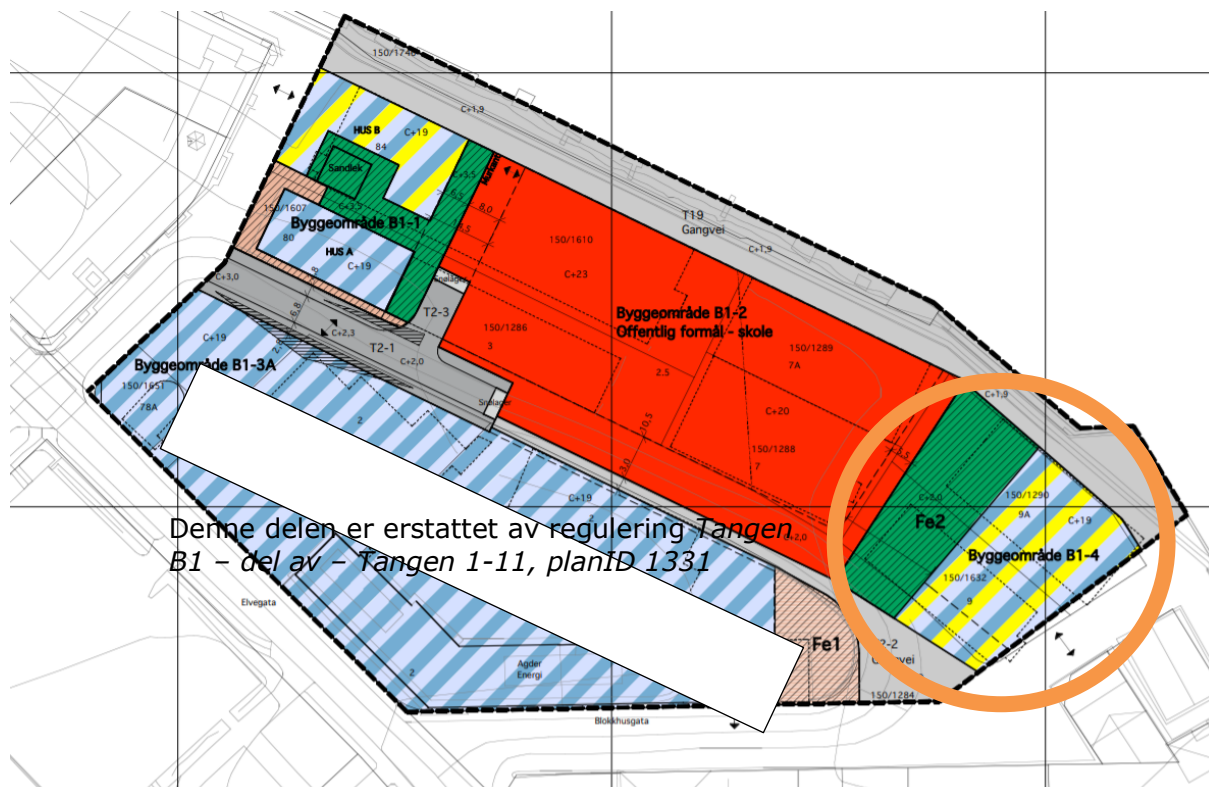
Plan og bygg vurderer at planforslaget følger opp kommunedelplanens målsetninger.



Figur 11: Planområdet i kommunedelplan for Kvadraturen.

Reguleringsplaner

Planforslaget er den del av reguleringsplan for *Tangen felt B1, planID 1044, vedtatt 01.11.2006*. Feltet er angitt som byggeområde B1-4, og er avsatt til bolig / forretning / kontor. I gjeldende reguleringsplan er det tillatt med 52 boenheter og en byggehøyde til kote +19. Se under overskriften *Planens innhold* for en oversikt over endringene.



Figur 12: Gjeldende reguleringsplan Tangen felt B1, planID 1044. Sirkel markere området for planforslaget. Det er gjort ytterligere en endring delendring av den originale planen. Dette er Tangen B1 – del av – Tangen 1-11, planID 1331, som markert over.

Melding om oppstart

Melding om oppstart av reguleringsarbeid ble varslet 20.05.19 med frist 24.06.19. Det kom inn åtte merknader. Disse er oppsummert og kommentert av forslagsstiller i planbeskrivelsen.

Merknadene gikk i hovedsak på økningen i byggets volum i forhold til gjeldende regulering og viktigheten av å ivareta et godt byrom for elever og andre brukere av nytt bygg, Tangen videregående, f_BUT og o_SGG1.

Plan og bygg mener at merknadene i stor grad er imøtekommet i planforslaget. Vi mener høydeøkningen og justering av byggegrenser er innenfor en ramme som omliggende offentlig arealer tåler uten å gå på kompromiss med kvaliteten. Planforslaget er fleksibelt med hensyn til utkraging av bygningselementer, men har stramme linjer for fasadeliv og etasjehøyder. Utkragingen har samme utstrekning som i gjeldende regulering, men tillegg for mulighet for å krage ut over uteoppholdsarealet f_BUT.

Ekstern medvirkning

Det har blitt gjennomført møter med eier av nabobebyggelse og Agder fylkeskommune (eier Tangen videregående skole) med hensyn til plassering, høyder og funksjoner i planforslaget. Utover dette har det ikke vært gjennomført medvirkning med spesielle brukergrupper.

Plan og bygg anser det ikke som behov for spesiell brukermedvirkning i denne saken.

Intern medvirkning

Planforslaget har vært oppe til gjennomgang i samarbeidsgruppa. Det er blitt lagt til grunn av planforslaget er en endring av gjeldende regulering. De problemstillingene som ble tatt opp knyttet seg til rekkefølgekrav på grunn av økning i antall boenheter, gjesteparkering, sammenheng mellom de offentlig og det private uteoppholdsarealet og eierskap eller avgrensing mellom offentlig og privat eiendom.

Problemstillingen er for en stor del svart ut. Det gjenstår noe med hensyn til avgrensing mellom offentlig og privat eiendom, men dette avklares før sluttbehandlingen.

PLAN OG BYGGS VURDERING AV PLANFORSLAGET

Dette er et av de siste arealene som gjenstår for å ferdigstille transformasjonen på Tangen. Plan og bygg mener planforslaget løser bebyggelsen på en god måte, og bygger opp under ønsket om urbanitet og transformasjon på Tangen.

Kvalitet på byrommet

For plan og bygg er det svært viktig at arealene på bakkeplan – byrommet - opparbeides med gode kvalitet som inviterer til opphold og bevegelse, samtidig som nødvendig fremkommelighet sikres. Det er viktig at f_BUT kan benyttes som bevegelseslinje mellom byrommet i o_SGG1 og elevpromenaden langs Otra, o_SGG2. Arealene skal ikke føles trange men åpne og inviterende, som også er tanken ellers i utbyggingene på Tangen.

Vi mener at planforslaget har løst dette bra i illustrasjonsplanen som er utarbeidet. Intensjonen i illustrasjonsplanen vil bli videreutviklet i en felles utomhus- og teknisk plan. Dette er sikret i bestemmelsene.

Det er blitt vektlagt at dette prosjektet er ansvarlig for «sin del av» o_SGG1 og naboreguleringen Tangen B1 – del av – Tangen 1-11, planID 1331 for «sin del». For å hindre at en del av o_SGG1 blir liggende brakk i påvente av utbygging av nabotomta er det lagt inn krav om en enkel midlertidig opparbeidelse av arealene inn mot B2 og o_FTA i planID 1331. Dette kan være gress, «blomstereng», lett beplantning ol. Hensikten er å ivareta et trivelig og stelt byrom i påvente av neste utbygging, og å hindre at arealet ender opp som parkering. Nøyaktige grenser mellom midlertidig og permanent opparbeidelse settes i felles utomhus- og teknisk plan, og den vil inneholde både permanent og midlertidig løsning.



Det legges opp til en stor felles takterrasse med ulike fasiliteter for alle byggets funksjoner. Takarealet mener vi vil være et bra supplement til arealene på bakkeplan og de private balkongene.

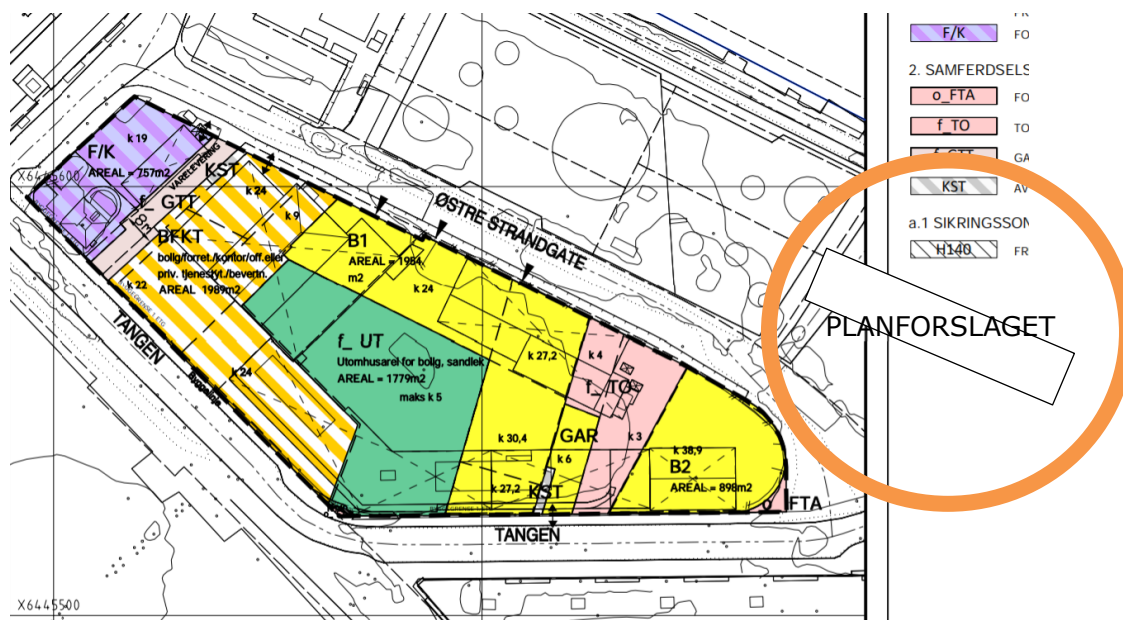
Plan og bygg mener planforslaget innehar gode kvaliteter med hensyn til å skape et godt sammenhengende byrom, som også møter tilgrensende byrom inn mellom bebyggelsen på Tangen og Tangen videregående skole. Vi kan ikke se at opparbeidelsen legger unødige begrensninger på omliggende arealer eller bebyggelse, og fremkommelighet er sikret i bestemmelsene.

Høyder og utkraging

Vi mener planområdet og nærområdet tåler høyde økningen som er foreslått. Endringen vil ikke gi markante endringer i skyggelegging av omliggende bebyggelse eller på uteoppholdsarealet f_BUT. Forslagstiller bemerker litt endring på Høivold brygge, på motsatt side av Otra. Dette gjelder på vinterstid. Det henvises til vedlegg 6 og 7. Til sammenligning er det regulert med høyder på kote + 22, 27,2 30,4 og 38,9 (B2 - høyhuset) i bakenforliggende regulering *Tangen B1 – del av – Tangen 1-11, planID 1331* – se figur 13. Nærområdet er derfor allerede preget av høy bebyggelse og skyggepåvirkning.

Bygget er formet for å bidra til at bakenforliggende bebyggelse ikke skal miste mye utsikt til Otra, men noe tap vil det bli for enkelte leiligheter. Når det gjelder utkraging er dette satt til maksimalt 1,2 meter ut over formålsgrensen til byggeområdet BS og med minimumshøyde på 3,5 til 4,5 meter. Dette er i henhold til gjeldende regulering med unntak av over f_BUT. Plan og bygg mener at utkraging over f_BUT ikke vil være en forringelse av utearealet. Det er en god bredde på dette arealet og inntrekning av fasaden i 1. etasje vil også bidra til økt romfølelse. Det er satt krav om transparente

materialer på rekkverk i 2. etasje for å sikre lettere konstruksjoner nærmest bakkenivået.



Figur 13: Naboregulering detaljregulering Tangen B1 – del av – Tangen 1-11, planID 1331.

Utnyttelse og byggegrenser

En høyere utnyttelse av dette tomtearealet mener vi er bra for å tilrettelegge for økt bosetning i Kvadraturen, samtidig som 1. etasjen er tilrettelagt for fleksibilitet i funksjoner. Bygget har et eget definert uteareal i f_BUT og vi mener dette gir grunnlag for å øke utnyttelsen til 100 % BYA innenfor sentrumsformålet BS.

Når det gjelder byggegrensen er denne flyttet 4,5 til 6,5 meter nærmere f_SGT/o_SGG1 sammenlignet med gjeldende regulering. Dette utgjør ikke et stor inngrep i byrommet og går ikke på bekostning av sikt eller gang- og beredskapslinjer. Det er også innenfor de arealet som er avsatt til utbyggingsformål.

Mot elvepromenaden er det utbyggingsområde og byggeområde utvidet noe for å rette opp en linjeføring. Dette dreier seg på det meste om 3,3 meter mot o_SGG2.

Parkering

Parkering løses i egen parkeringskjeller med et krav om 0,5 plasser pr. leilighet og 1 plass pr. 150 m² virksomhet. Det er lagt inn krav om 2 stk. HC-plasser. Plan og bygg mener dette er tilstrekkelig parkeringsdekning i dette området.

Det er ikke stilt krav om gjesteparkering i planforslaget. Sammenlignet med krav i naboprojektet Tangen Blå vil kravet til gjesteparkering i dette planforslaget utgjøre 2-3 parkeringsplasser. Vi mener dette er mest fornuftig å løse i eksisterende betalingsanlegg i nærområdet eller eksisterende gateparkering.

Støy

Det er gjort en støyvurdering med hensyn til trafikk langs gaten Tangen denne viser at det kan være behov for skjerming av balkonger og krav om gjennomgående leiligheter. Dette er fulgt opp i bestemmelsene.

Forurensing

Det antas ikke å være luftforurensing i området som er i nærheten av grenseverdiene basert på kommunens kart.

Siden arealet er eldre industriområde er det satt krav til undersøkelser i forbindelse med anleggsarbeid. Dette er fulgt opp i bestemmelsene.

Klima- og miljøkonsekvenser

Planforslaget tilrettelegger for energiltak eller overvannshåndtering på tak. Planområdet er innenfor konsesjonsområdet for påkobling til fjernvarme. Overvannet skal ledes ut i Otra. Dette kan betinge utslippstillatelse fra ansvarlig forurensningsmyndighet som er Statsforvalteren i Agder. Utbygger er gjort oppmerksom på dette.

For å ivareta flomhensyn ligger bebyggelsen på kote +3 for 1. etasje nivå. Dette har også gjort at man har hevet f_BUT for å slippe ramper/trapper ned fra 1. etasje. Det er heller valgt å ta opp en slik høyde økning ned til o_SGG1 og o_SGG2. Plan og bygg mener dette er fornuftig i og med at man kan benytte høydeforskjellen til å utforme gode byrom og oppholdssoner.

Det er valgt å ikke sette inn krav om tre som hoved bygningsmateriale vi mener det er fornuftig å se utforming og materialbruk i sammenheng med omliggende bygningsmasse som er tegl og betong. Det er ingen bygningsmasse som kan gjenbrukes på tomten.

Økning i utnyttelsen mener plan og bygg er fordelaktig i et miljø- og klimaperspektiv. Planforslaget vil gi økt befolkningstetthet der hvor det er gode kollektivforbindelse, utbygd gang- og sykkelveinett og høy tetthet av arbeidsplasser og annen sosial infrastruktur, samt gang- og sykkelavstand til daglige tjenester. Arealet har ingen jomfruelig eller naturfunksjon som bidrar til økt frigivelse av klimagasser nå det bygges ned.

Kulturminner

Det er ingen kulturminner eller kulturmiljøer som blir berørt av planforslaget.

Barn og unges interesser

Planområdet har ingen aktiv bruk av barn og unge i dag, men ligger inntil Tangen videregående skole. En liten del av planområdet skal avsettes til parkering for mopeder for skoleelevene. Ellers vil planforslaget være med på å ruste opp offentlige lekeareal i Elveparken.

Planforslaget ivaretar hensynet til barn og unge.

Universell utforming

Det legges opp til at alle leiligheten kan ha tilgjengelighet. HC-parkering er ivaretatt. Byrommene vil forholde seg til krav om universell utforming.

Naturmangfoldloven §§ 8-12

§ 8 Kunnskapsgrunnlaget

Planområdet er en del av Tangen og Kvadraturen, og er i dag opparbeidet til en gruset parkeringsplass. Vi anser kunnskapsgrunnlaget knyttet til naturmangfold som tilstrekkelig ut ifra eksisterende informasjon.

§ 9 Føre-var prinsippet

Konsekvensene av tiltaket er kjent. Det er ingen naturverdier som vil bli berørt.

§ 10 Samlet belastning

Vi anser det ikke som nødvendig å vurdere samlet belastning i denne saken.

§ 11 Kostnader

Vi anser det ikke som nødvendig å vurdere kostnadsspørsmål i denne saken. Dette vil uansett være tiltakshavers kostnad.

§ 12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetode

Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetode er også lite aktuelt i forhold til naturmangfold. Men det vil bli utarbeidet en massehåndteringsplan på grunn av fare for grunnforutsetning.

Forholdet til naturmangfoldlovens §§ 8-12 anses å være ivaretatt.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Det er gjennomført en ROS-analyse. Det er avdekket spesielle forhold som er tatt hensyn til i forbindelse med utforming av planforslaget. Dette gjelder flom, grunnforurensing og støy som er omtalt i egne avsnitt.

Rekkefølgekrav, utbyggingsavtale og boligprogram

Planforslaget ligger inn i boligprogrammet med 80 boenheter.

Parallelt med utarbeidelse av planforslaget er det også startet opp forhandlinger om utbyggingsavtalen. Denne vil bli et tillegg til hovedavtalen for Tangen-utbyggingen.

Når det gjelder rekkefølgekravene er det kommet til noen flere krav sammenlignet med gjeldende regulering. Grunnen er økningen i antall leiligheter. Et nytt krav er bidrag til etablering av kvartalslek/møteplass i Elveparken. Det er arealet under og vest for ny bro som det er aktuelt å opparbeide. Eventuelt at bidraget blir for å få fullført pågående arbeid på østsiden av broa. Dette arbeidet er i regi av parkvesenet.

Innenfor planområdet vil det være opparbeidelseskrav til f_BUT selv om dette ikke er offentlig. Elvepromenaden o_SGG2 må opparbeides med nytt dekke, møblering og omlegging av spillvannsleding. For byrommet o_SGG1 er det tilstrekkelig at dette prosjektet opparbeider sin forholdsmessig del av arealet. Detaljer rundt avgrensing gjøres i felles utomhus og teknisk plan. Se også under tema *Kvalitet på byrommet*.

Eiendom

Det må gjøres enkelte avklaringer med hensyn til behovet for arealovertagelse mellom Oksøy Eiendom og kommunen. Dette kan påvirke formålsavgrensingen mellom f_BUT, f_SGT og o_SSG1. Dette avklares frem til sluttbehandlingen. Det vil ikke være snakk om store endringer og heller ikke påvirke plassering av nytt bygg.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Kommunen ved parkvesenet skal stå for drift av kvartalslekeplass i Elveparken. Delkostanden knytte til dette planområdet er anslått til ca. 10.000,- (2021-priser).

Kommunen ved ingeniørvesenet skal stå for drift av kommunalteknisk infrastruktur. Dette er allerede i drift og opparbeidelsen vil ikke gi nevneverdige endringer i eksisterende driftsutgifter.

Oppsummering

Planforslaget er en endring av gjeldende regulering for planområdet. Det er derfor en del strukturer som ligger fast fra gjeldende reguleringsplan. Plan og bygg mener planforslaget som i hovedsak har endringer knyttet til høyder, antall boenheter, fleksibilitet i funksjoner for 1. etasje og parkeringsdekning, bygger opp under ønsket om urbanitet og transformasjon på Tangen på en god måte.

Vi mener de kvantitative endringene som planforslaget innebærer sammenlignet med gjeldende regulering ikke gjør at man må kompromisse på kvaliteten. Vi vurderer videre at det ikke vil medføre større sjenanse eller negativ påvirkning på omliggende bebyggelse eller nærområdet. Plan og bygg anbefaler at planforslaget legges ut på offentlig ettersyn.

Ellinor Borgi, 21.05.21

Punkt 147/21: 1. tertialrapport for området by- og stedsutvikling



SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2020069273
Saksbehandler Marit Njerve Borgenvik

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 By- og stedsutviklingsutvalget	10.06.2021	147/21

1. TERTIALRAPPORT FOR OMRÅDET BY- OG STEDSUTVIKLING

BY- OG STEDSUTVIKLINGSUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 10.06.2021 SAK 147/21

By- og stedsutviklingsutvalgets vedtak:

1. By- og stedsutviklingsutvalget tar 1. tertial for området by- og stedsutvikling til orientering.
(Enst.)
2. Budsjettet for 2021 endres i samsvar med de budsjettjusteringer som er omtalt i saken.
(Enst.)
3. På grunn av lang leveringstid ønsker ingeniørvesenet allerede nå å inngå avtale om leveranse av en elektrisk lastebil og en elektrisk gravemaskin i 2022. Økt kostnad ved å kjøpe elektrisk, på 6,5 mill. kr hvorav 2,6 mill. kr er forventet støtte fra Enova, legges inn ved rullering av økonomiplanen 2022-25.
(9/2)
4. By- og stedsutviklingsutvalget ber om at formannskapet legger inn kr. 200.000,- til ny vurdering av ny/opprusting av hengebro på Hagen.
(Enst.)

Forslag:

Byutviklingsdirektøren fremmet følgende innstilling:

- «1. By- og stedsutviklingsutvalget tar 1. tertial for området by- og stedsutvikling til orientering.
2. Budsjettet for 2021 endres i samsvar med de budsjettjusteringer som er omtalt i saken.
3. På grunn av lang leveringstid ønsker ingeniørvesenet allerede nå å inngå avtale om leveranse av en elektrisk lastebil og en elektrisk gravemaskin i 2022. Økt kostnad ved å kjøpe elektrisk, på 6,5 mill. kr hvorav 2,6 mill. kr er forventet støtte fra Enova, legges inn ved rullering av økonomiplanen 2022-25.»

SP fremmet følgende tilleggsforslag:

«By- og stedsutviklingsutvalget ber om at formannskapet legger inn kr. 200.000,
- til ny vurdering av ny/opprusting av hengebro på Hagen.»

Voteringer:

Byutviklingsdirektørens innstilling pkt. 1 og 2 ble enstemmig vedtatt.

Byutviklingsdirektørens innstilling pkt. 3 ble vedtatt med 9 mot 2 stemmer
(DEM/KRF)

SP sitt tilleggsforslag ble enstemmig vedtatt.

11.06.2021

Punkt 148/21: Skinnerheia 7C og 9A - 117/82, 83 - søknad om dispensasjon for oppført garasje

Bilag

1. Dispensasjonssøknad
2. Utfyllende søknad om dispensasjon
3. Situasjonsplan
4. Plantegning
5. Snitt
6. Fasadetegning front
7. Perspektiv
8. Perspektiv 2



SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2020099607
Saksbehandler Håkon Andre Arnesen

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 By- og stedsutviklingsutvalget	10.06.2021	148/21

SKINNERHEIA 7C OG 9A - 117/82, 83 - SØKNAD OM DISPENSASJON FOR OPPFØRT GARASJE

BY- OG STEDSUTVIKLINGSUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 10.06.2021 SAK 148/21

By- og stedsutviklingsutvalgets vedtak:

By- og stedsutviklingsutvalget godkjenner tiltaket som omsøkt i medhold av plan- og bygningslovens §19-2 da fordelene er ved å innvilge tiltaket er klart større enn ulempene. Det er tidligere innvilget dispensasjon for samme tiltak og størrelse og hensynet bak formålet i bebyggelsesplan blir ikke tilsidesatt da det er oppført andre felles lekeplasser i nabolaget.
(6/5)

Forslag:

Plan- og bygningssjefen fremmet følgende innstilling:
«By- og stedsutviklingsutvalget avslår i medhold av plan- og bygningslovens §§ 11-6 *Rettsvirkning av kommuneplanens arealdel* og 12-4 *Rettsvirkning av reguleringsplan* omsøkt dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelser § 7 c) Garasjer og bebyggelsesplanens angitte plassering og utnyttelse.»

FRP/KRF/UAVH fremmet følgende forslag:

«By- og stedsutviklingsutvalget godkjenner tiltaket som omsøkt i medhold av plan- og bygningslovens §19-2 da fordelene er ved å innvilge tiltaket er klart større enn ulempene. Det er tidligere innvilget dispensasjon for samme tiltak og størrelse og hensynet bak formålet i bebyggelsesplan blir ikke tilsidesatt da det er oppført andre felles lekeplasser i nabolaget.»

Voteringer:

Ved alternativ votering ble forslag fra FRP/KRF/UAVH vedtatt med 6 mot 5 stemmer (AP/MDG/SV/SP).

11.06.2021

Punkt 149/21: Tømmerstøveien 2 - 95/25 - politisk behandling av søknad om dispensasjon for uttrigger/flytekai

Bilag

Nabovarsel.pdf

Sit.kart 17.4.pdf

25.pdf

Planskisse revisjon G - utvidelse betongbrygge -vedlegg E.pdf



SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2021000313
Saksbehandler Mari Gunnerud Haus

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 By- og stedsutviklingsutvalget	10.06.2021	149/21
2 By- og stedsutviklingsutvalget	24.06.2021	

TØMMERSTØVEIEN 2 - 95/25 - POLITISK BEHANDLING AV SØKNAD OM DISPENSASJON FOR UTRIGGER/FLYTEKAI

**BY- OG STEDSUTVIKLINGSUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 10.06.2021
SAK 149/21**

By- og stedsutviklingsutvalgets vedtak:

Saken utsettes for befarung.
(Enst.)

Forslag:

Plan- og bygningssjefen fremmet følgende innstilling:

«By- og stedsutviklingsutvalget godkjenner søknad om dispensasjon for oppføring av flytekai. Hensynene bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt, og fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene. Forutsetningene for å kunne gi den omsøkte dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 foreligger. Dispensasjonen gis under forutsetning at båtplassene skal brukes av kunder til forretningene, og ikke som fast utleide båtplasser.»

KRF/AP fremmet følgende forslag:

«BSU godkjenner søknad under forutsetning at ramper utvides slik at hele bygget blir tilgjengelig for alle før de får bygge ut bryggeanlegget.»

Plan- og bygningssjefen fremmet følgende forslag i møtet:

«Saken utsettes for befarung.»

Voteringer:

Plan- og bygningssjefen forslag ble enstemmig vedtatt.
Øvrige forslag/innstilling ble ikke stemt over.

11.06.2021

Punkt 150/21: Udjusveien - GB 423/65 - Klagebehandling - avslag på dispensasjon for oppføring av bolig

Bilag

Søknad

Tegning ny fasade

Tegning nytt snitt

Situasjonsplan45.pdf

Situasjonsplan (1)3.pdf

Avkjørselsplan1.pdf

SV_ BYGG-21_00219-1 - 423_65_0_0, Søknad om tillatelse i ett trinn enebolig - anmodning om uttalelse.msg

Udjusveien - GB 423/65/ - Dispensasjonsbehandling - bolig

VS_ Vedlagt klage i deres sak BYGG-21_00219-7.msg

210422 Klage på vedtak Byggesak BYGG-210219-7.pdf



Dato 31. mai 2021
Saksnr.: BYGG-21/01585-3
Saksbehandler Mette Erklev
Godkjent av Arne Kjell Brunes
Venke Moe

Saksgang

By- og stedsutviklingsutvalget

Møtedato

10.06.2021

Udjusveien - GB 423/65 - Klagebehandling - avslag på dispensasjon for oppføring av bolig

Forslag til vedtak

By- og stedsutviklingsutvalget opprettholder plan- og bygningssjefens vedtak av 14.04.2021. Klage fra tiltakshaver tas ikke til følge.

Saken oversendes Statsforvalteren i Agder for endelig klagebehandling.

Saksutredning

Bakgrunn for saken:

Det er søkt om oppføring av bolig på GB 423/65 – Udjusveien. Det er ikke søkt om fradeling av det aktuelle området, men det fremgår av klagen at dette er tanken i fremtiden.

Søknad med tegninger og situasjonskart er mottatt i kommunen den 21.01.2021.

Sakens dispensasjonsforhold:

Oppføring av omsøkte bolig er avhengig av dispensasjon fra:

- Landbruksformålet i reguleringsplan, bestemmelsene § 6.
- Avstand fra jordbruksareal i drift, kommunedelplanens bestemmelse § 11b.

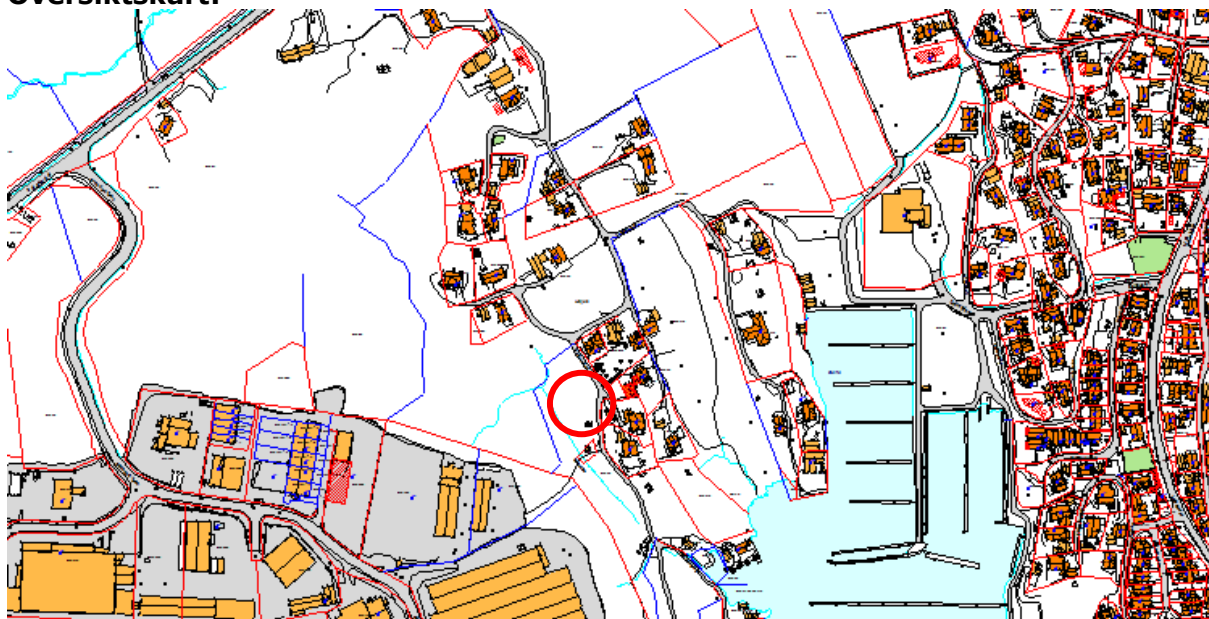
Gjeldende plangrunnlag:

Den aktuelle delen av eiendommen omfattes av kommune(del)planen for tidligere Søgne kommune, vedtatt den 28.02.2019, hvor den er avsatt til eksisterende byggeområde for bolig. Det følger av planbestemmelsenes § 1 at vedtatte reguleringsplaner fortsatt skal gjelde, og ved eventuell motstrid går de foran kommunedelplanens arealdel. Av samme bestemmelse fremgår det at der det ikke foreligger motstrid gjelder kommunedelplanens bestemmelser for regulerings- og bebyggelsesplaner som ikke har bestemmelser om tilsvarende.

Den aktuelle delen av eiendommen ligger videre innenfor område regulert til

landbruksareal i reguleringsplanen for Solta. Planen er vedtatt den 21.10.1977.

Oversiktskart:

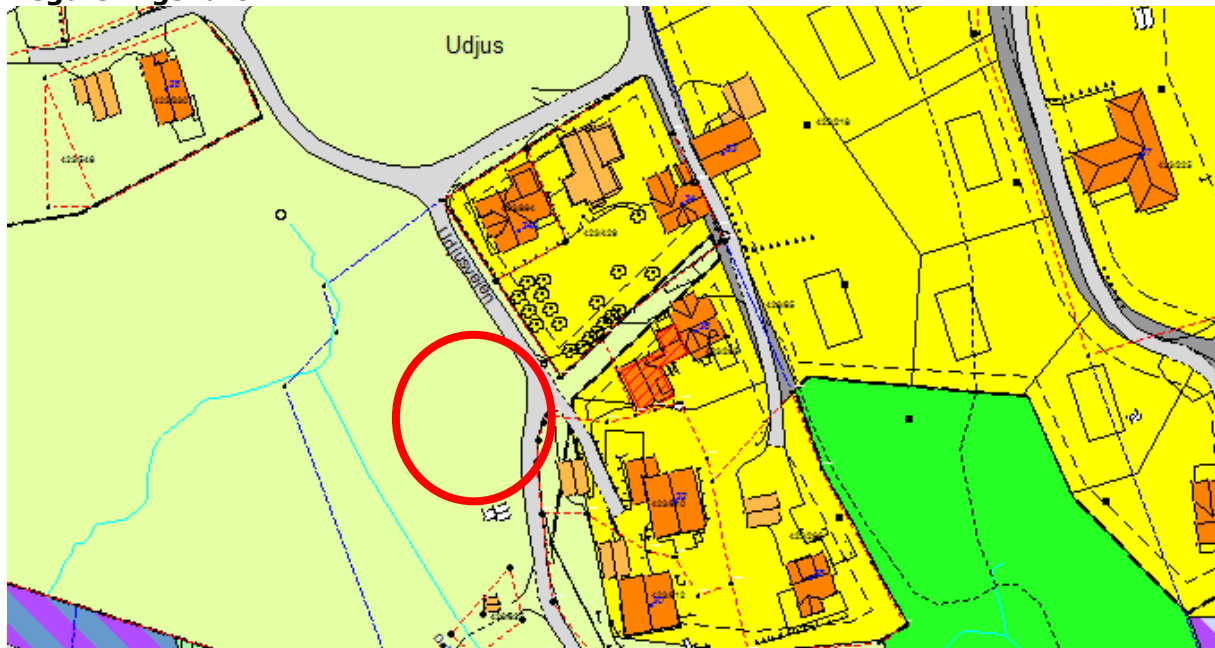


Rød ring markerer det aktuelle området.

Skråfoto av området:

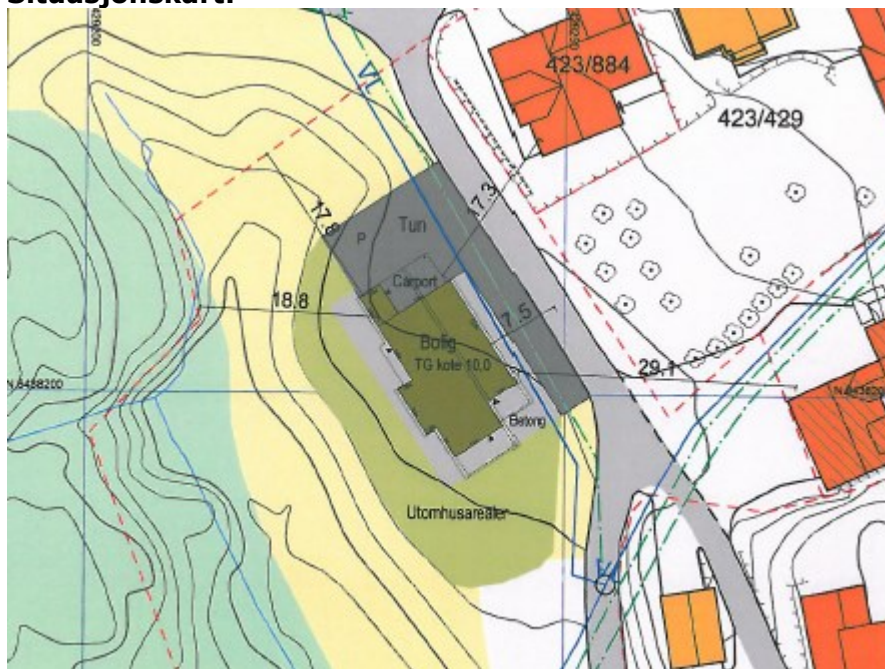


Reguleringskart:



Utsnitt av gjeldende reguleringsplan

Situasjonskart:



Situasjonskart

Relevante bestemmelser i saken:

Reguleringsplanens bestemmelse § 6:

§ 6. Landbruksarealer.
Innenfor de regulerte jordbruksområder kan ikke eiendom deles eller bygninger oppføres uten til formål som har direkte tilknytning til jordbruksnæringen.

Kommunedelplanen § 12:

Avstand til jordbruksareal i drift skal være minimum 20 meter fra bolig.

Plan- og bygningssjefens vedtak:

Den 14.04.2021 fattet plan- og bygningssjefen slikt vedtak:

Vedtak

Plan og bygg ved byggesaksavdelingen behandler søknaden etter delegasjon gitt plan- og bygningssjefen med virkning fra 01.01.2020.

Søknaden omfatter dispensasjon fra formålet i plan, samt minimumsavstand til jordbruksareal i drift, for oppføring av bolig.

I medhold av plan- og bygningsloven [§ 19-2](#), og § 12-4 – rettsvirkning av reguleringsplan, avslås søknad om dispensasjon, mottatt i kommunen 21.01.2021.

Vedtaket er påklaget av tiltakshaver.

Klagefrist og klagerett:

Vedtaket ble sendt ut fra kommunen den 14.04.2021, og normalt er en klagefrist på tre uker etter at partene er gjort kjent med vedtaket. Vedtaket er sendt ut som elektronisk post, og klagefristen på tre uker var i utgangspunktet den 05.05.2021. Klage er mottatt den 22.04.2021.

Som part i en sak regnes person som en avgjørelse retter seg mot eller som saken ellers direkte gjelder. Klager er tiltakshaver, og anses som part i saken.

Kommunen legger ut fra dette til grunn at klager har klagerett, og at klagen er rettidig innkommet. Jfr. Forvaltningsloven §§ 28 og 29.

Gjeldende lovtekst i plan- og bygningsloven:

§ 19-2. Dispensasjonsvedtaket

Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Det kan settes vilkår for dispensasjonen.

Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.

Ved dispensasjon fra loven og forskrifter til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet. Ved vurderingen av om det skal gis dispensasjon fra planer skal statlige og regionale rammer og mål tillegges særlig vekt. Kommunen bør heller ikke dispensere fra planer, lovens bestemmelser om planer og forbudet i § 1-8 når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.

Utdrag fra klage i kursiv skrift med plan- og bygningssjefens påfølgende kommentar:

Klagen er relativt omfattende, og det vises til denne i sin helhet.

Kommuneplan for Søgne, vedtatt i 2019 (nåværende kommunedelplan i nye Kristiansand) inneholder følgende bestemmelse:

*§1. Forholdet til eldre kommunedelplaner og reguleringsplaner (pbl §1-5):
Regulerings- og bebyggelsesplaner gjelder foran kommuneplanen. Der det ikke foreligger motstrid gjelder kommuneplanens bestemmelser for regulerings- og bebyggelsesplaner som ikke har bestemmelser om tilsvarende.*

Vi oppfatter at dette er basis for avslaget i byggesaken.

Bestemmelsen sier at dersom et område er regulert, skal reguleringsplanen gjelde foran kommuneplanen. Mangler reguleringsplanen en bestemmelse (i dette tilfelle bestemmelsen om avstand til jordbruksareal i drift), vil kommuneplanens bestemmelse om dette gjøre seg gjeldende.

Det omsøkte byggeprosjektet omfattes av Reguleringsplan for Solta fra 1977 og ligger innenfor reguleringsformål jordbruk. I denne planen er størstedelen av det regulerte arealet gitt formålet jordbruk, uten nærmere spesifisering eller klassifisering av denne formålstypen, på tross av at den omfatter dyrket mark, skog, fjellterreng og eksisterende bebyggelse.

I tillegg til jordbruksformålet i reguleringsplanen, er NIBIO's Gårdskart lagt til grunn ved vår vurdering, og her er det aktuelle området avsatt til fulldyrket jord.

I 1980 ble reguleringsplan Del av Solta vedtatt. I planen finner vi en omklassifisering av et område bestående av 3 bygg lengst mot vest fra å være byggeområde i den tidligere nevnte planen fra 1977 til å bli jordbruk i 1980-planen. Reguleringsbestemmelsene har for øvrig samme ordlyd vedr. jordbruk som i 1977-planen. Ikke desto mindre ble det i 2012 tillatt bebygd enebolig innenfor dette området (GB 423/812), på tross av at det er regulert til jordbruk, og uten at bygget har tilknytning til jordbruksnæringen.

Denne tillatelsen ble gitt på grunnlag av at det foreligger et notat fra kommunen (datert 05.07.2005) hvor det bekreftes at GB 423/812 er å betrakte som en selvstendig boligeiendom.

I kommuneplan for Søgne 2019, er det gitt nye føringer fra kommunestyret om hvordan en potensiell videre utnyttelse av areal i dette området hvor omsøkte bygg ønskes oppført bør utnyttes. Et større område er nå markert gult, dvs. til boligbebyggelse. Kommunestyret har altså vurdert arealet til ikke å ha tilstrekkelig jordbruksmessig verdi til at det er verdt å tas vare på i en landbrukssammenheng, men anbefaler arealet utnyttet til boligbebyggelse. Vi mener at den 44 år gamle reguleringsplanens formålsangivelse i det omsøkte området bør gis lavere prioritet enn den knapt 2 år gamle kommuneplanens formål og intensjon for området.

Det stemmer at arealet er avsatt til boligbebyggelse i kommunedelplanen for Søgne, men det er viktig å merke seg at det er krav om utarbeiding av detaljreguleringsplan i slike områder før tiltak som oppføring av bolig kan finne sted. I vår saksvurdering er det vist til formålsparagrafen i plan- og bygningsloven, og sagt at permanente avvik med generell gyldighet for det aktuelle reguleringsområdet skal gjøres gjennom reguleringsendring og ikke gjennom dispensasjoner.

Tiltakshaver eier ca. 11 mål (GB 423/65). På dette arealet er det kun den omsøkte tomten som i prinsippet kan bygges ut før en samlet plan eventuelt foreligger og som er aktuell for bolig, basert på kommune(del)planen og andre forhold. En reguleringsplan er en omfattende og ressurskrevende prosess. For tiltakshaver er dette en uoverkommelig oppgave. Det er innenfor slike saker at Kommunen typisk kan gi dispensasjon. Vi synes det derfor fremstår som et urimelig krav at det bør/må utarbeides egen reguleringsplan for denne enkle tomten. Spredt bebyggelse og enkel fortetting er ikke lett å få til, hvis det må lages en plan for slike mindre enkelttiltak.

Planen er gammel, men har ikke mistet sin rettsvirkning. Som tiltakshaver skriver i sin klage er planen moden for revisjon, og at trykket på dispensasjoner øker innenfor planområdet. I og med at trykket øker, bør det ikke gis en dispensasjon i denne saken, da dette vil kunne skape presedens for liknende saker innenfor planområdet. Dersom det skulle utarbeides en ny plan for området, vil det bli krevd at dette gjøres for et større område enn kun denne enkle tomten. Kommunestyret har gjennom kommuneplanen avsatt området som boligområde, men da med krav om at det utarbeides detaljreguleringsplan før tiltak kan tillates .

Omsøkt areal og tomtens beskaffenhet med hensyn på topografi gjør at dette arealet ikke er drivbart innenfor dagens moderne landbruk. Det er knapt brukbart til beiteformål. Se bilde. Vi mener derfor at planformålet ikke blir vesentlig tilsidesatt, mhp. tomtens beskaffenhet.



Arealet er regulert til landbruksareal, og saken må behandles ut fra dette. Det vises til vår vurdering i saksutredningen av 14.04.2021.

Vi mener utfallet av søknaden ikke er vektlagt likhetsprinsippet. Søknaden inneholdt riktig nok ikke henvisninger til tilsvarende og sammenliknbare saker. Vi henviser derfor til godkjent dispensasjon for Udjusveien 34 A (423/884). Det ble gitt dispensasjon for deling av eiendom og oppføring av bolig. Tomten (423/884) er «gul» på «Solta planen 80». Men har samme utfordringer på avstand til landbruksområde. Boligens avstand til jordbruksareal er her mye mindre enn 20 meter. Så langt vi kan se er sak på 423/884 meget relevant sak og sammenlikne vår sak med, når det gjelder avstandskravet. Her ble det gitt dispensasjon fra tomteinndelingen i planen, tomten som ble delt er regulert til boligformål. Dette er en vesentlig forskjell i forhold til denne aktuelle saken, hvor formålet i planen er jordbruk. Videre ble det gitt dispensasjon fra utnyttelsesgraden fastsatt i plan.

I forhold til avstand til jordbruksareal i drift er sakene sammenliknbare, men den her aktuelle saken er i hovedsak ikke avslått på grunn av denne bestemmelsen.

Udjusveien 10 (423/61) som ligger i «Solta 77 plan». Her er ikke tomt skilt ut og det er godkjent bygg med boligdel. Hvilke vurderinger og lovlighetshensyn som i detalj ligger til grunn for ovennevnte tillatelser har vi ikke gått inn i. Men vi kan ikke se at det skulle være andre overordnede forhold enn de nevnte aktuelle reguleringsplan(er) og samme PBL som gjelder i dag.

Det ble søkt om å rive eksisterende bygninger, og oppføre en driftsbygning med to leiligheter. Dette ble i første omgang avslått. Gjennom klagebehandlingen ble det sannsynliggjort at den ene bygningen hadde vært brukt som leilighet siden 1952. Dette ble lagt til grunn for å godkjenne driftsbygning med én leilighet. Vi kan ut fra dette ikke se at saken skaper presedens for den her aktuelle saken.

Det henvises i avslaget til sak på 423/95 i 2018. Dette mener vi ikke er helt relevant. Forskjellen på den saken og omsøkt sak er at arealene vi søker på er i kommune(del)planen avsatt til boligbygging, det er åpnet for boliger fra Fylkesmannen, det er gitt tillatelser til andre bygg innenfor planverket og det er ikke ett drivbart landbruks areal. Disse forholdene finnes ikke på saken for 423/95.

426/95 ble godkjent skilt ut fra hovedbruk, men ble senere ikke godkjent for bygging. Byggesaksenheten mener at sakene er sammenlignbare, formålet i reguleringsplanen er de samme; landbruksareal. Det er et poeng at den omsøkte parsellen er avsatt til byggeområde for bolig i kommunedelplanen, men det er reguleringsplanen som gjelder. Videre er det i kommuneplanens byggeområder et krav om utarbeidelse av detaljreguleringsplan, et krav som vil gjøre seg sterkt gjeldende i området. Den ovennevnte eiendommen ble godkjent fradelt og omdisponert etter jordloven i 2015, men etter Fylkesmannens vedtak i 2020 ble det ikke gitt dispensasjon for bygging av bolig.

Fylkesmannen har åpnet for boliger i området i den forstand at det foreligger en godkjent kommunedelplan hvor området er avsatt til bolig. Igjen understrekes det at det er krav om utarbeiding av detaljreguleringsplan i slike områder.

Aktuell tomts beliggenhet og topografi rundt tomt vil ikke under noen omstendigheter kunne skape konflikter mot jordbruksarealet i form av støv, støy eller lukt. Område som kan generere slik støy ligger ca. 40 m fra aktuell tomt, og 10m fra eiendommens grense mot nord. Tomten er tenkt utskilt når den eventuelt er bebyggt. Tiltakshaver er eier av arealet nord for tomten og avstanden fra bygg til aktivt jordbruksareal som kan generere støv, støy eller lukt kan da tilpasses og bli ca. 30m.

Så lenge et areal er avsatt til jordbruksareal i drift – skal det oppfattes å være i drift. Det er ikke den reelle bruken som skal legges til grunn, et område kan være uten drift i dag, men kan settes i drift om noen år.

Det er generelt sett viktig at det opprettholdes sikre og gode buffersoner mellom jordbruksarealer og ny bebyggelse for å forebygge konflikter mellom landbruksinteresser og andre interesser. Dette er hensyn som ville kunne avklares ved for eksempel byggegrenser i en reguleringsplan.

Plan- og bygningssjefens vurdering:

Omsøkte tiltak er i strid med reguleringsplan og er avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse. Gjeldende reguleringsplan er vedtatt i 1984, og området er avsatt til jord- og skogbruk. Planen er gammel, men har ikke mistet sin rettsvirkning.

Reguleringsplan fastsetter fremtidig arealbruk for området, og er ved kommunestyrets vedtak bindende for nye tiltak eller utvidelse av eksisterende tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens § 1-6. Tiltak må ikke være i strid med planens arealformål og bestemmelser.

De vesentligste momentene i klagen er kommentert punktvis over. Videre viser vi til vår samlede vurdering av saken datert 14.04.2021, hvor det er gjort en konkret vurdering av de forskjellige dispensasjonsforholdene.

Videre ønsker vi å informere om at beboere skal kunne innrette seg i tiltro til de bestemmelsene som fremgår av reguleringsplanen. Det følger av PBL § 1-1 om lovens formål at planlegging skal sikre forutsigbarhet for alle berørte interesser. Betydelige avvik, herunder permanente avvik med generell gyldighet for det aktuelle reguleringsområdet skal gjøres gjennom reguleringsendring og ikke gjennom dispensasjoner.

Konklusjon:

Vi legger etter dette til grunn at det ikke fremkommer nye momenter i klagen som er av slik karakter at det tilsier at vårt vedtak av 14.04.2021 skal endres.

Vedlegg:

VS_ Vedlagt klage i deres sak BYGG-21_00219-7.msg

210422 Klage på vedtak Byggesak BYGG-210219-7.pdf

Søknad

Situasjonsplan45.pdf

Udjusveien - GB 423/65/ - Dispensasjonsbehandling - bolig

Situasjonsplan (1)3.pdf

Avkjørselsplan1.pdf

Tegning ny fasade

Tegning nytt snitt

SV_ BYGG-21_00219-1 - 423_65_0_0, Søknad om tillatelse i ett trinn enebolig -
anmodning om uttalelse.msg