

REFERAT By- og stedsutviklingsutvalget d. 01-06-2023

Møtedato Torsdag d. 01. juni 2023 kl. 08:45

Møtested Bystyresalen

Indholdsfortegnelse

Behandling av utvalgssak.....	3
Møtedokumenter.....	4
Protokoll fra møte i by- og stedsutviklingsutvalget 4.5.2023.....	7
Risleviga - 6/150 - Behandling av klage - Søknad om fritidsbolig og tilmåling av areal som tilleggsskatt.....	9
Gjervoldstad 95 - 601/13 - klagebehandling av avslått søknad om bruksendring.....	17
Songdalsvegen 457, 585/0/0/0 - Avslag på dispensasjon for oppføring av enebolig med driftsbygning.....	19
1507 detaljregulering, Grim torv - sluttbehandling.....	22
1589 Detaljregulering Røyrås Næringsområde - sluttbehandling.....	25
Vertskommunesamarbeid.....	40
Fornybarregionen - Verdiskapingsstrategi for Kristiansandsregionen.....	42
Sak om salg av parkeringshus.....	44
Kjerrheibakken 64, 14/178/0/2, klage på innvilgelse av dispensasjon for oppføring av platting.....	53
Hølleveien 14, 472/17/0/0 - Dispensasjon for tilbygg til våningshus.....	60
Prestevikveien - 152/1220 - Klage på avslag på søknad om anleggelse av flytebrygge.....	63
Årsrapport for 2022 - Avfallsplan for Kristiansand og Vennesla kommuner.....	71
Navneforslag Ann-Kristin Olsens plass.....	78
Referatsaker til møte i by- og stedsutviklingsutvalget 1.6.2023.....	81

Punkt .: Behandling av utvalgssak

Punkt 2023000017-49: Møtedokumenter

Bilag

Møteinnkalling By- og stedsutviklingsutvalget 01.06.2023



Møteinnkalling

By- og stedsutviklingsutvalget

Møtedato: 01.06.2023 kl. 08:45

Møtested: Bystyresalen

Arkivsak: 2023000017

Innkalling gjelder bare medlemmer.

Forfall og eventuelle habilitetsspørsmål må meldes snarest til tlf 466 84 673 eller e-post Thore.Graneim@kristiansand.kommune.no.

Vararepresentanter møter etter innkalling fra møtesekretær.

Program

08:45 Befaringen starter fra Kirkegata v/Kiwi
09:10 - 09:25 Risleviga 14
10:00 - 10:15 Gjervoldstad 95
10:25 - 10:40 Songdalsvegen 457
11:10 - 11:40 Lunsj
11:40 - 14:00 Behandle sakene
14:00 Møtet slutter

SAKSKART	
92/23	Protokoll fra møte i by- og stedsutviklingsutvalget 4.5.2023
93/23	Risleviga - 6/150 - Behandling av klage - Søknad om fritidsbolig og tilmåling av areal som tilleggsareal til eiendommen
94/23	Gjervoldstad 95 - 601/13 - klagebehandling av avslått søknad om bruksendring
95/23	Songdalsvegen 457, 585/0/0/0 - Avslag på dispensasjon for oppføring av enebolig med driftsbygning
96/23	1507 detaljregulering, Grim torv - sluttbehandling
97/23	1589 Detaljregulering Røyrås Næringsområde - sluttbehandling
98/23	Interkommunalt skadefellingslag - vertskommuneavtale
99/23	Fornybarregionen – strategi for verdiskaping i Kristiansandsregionen

100/2 3	Sak om salg av parkeringshus
101/2 3	Kjerrheibakken 64, 14/178/0/2, klage på innvilgelse av dispensasjon for oppføring av platting
102/2 3	Hølleveien 14, 472/17/0/0 - Dispensasjon for tilbygg til våningshus
103/2 3	Prestevikveien - 152/1220 - Klage på avslag på søknad om anleggelse av flytebrygge
104/2 3	Årsrapport fra Avfall Sør for 2022 - Avfallsplan for Kristiansand og Vennesla kommuner
105/2 3	Navneforslag Ann-Kristin Olsens plass
106/2 3	Referatsaker til møte i by- og stedsutviklingsutvalget 1.6.2023

Sign.
Ole Magne Omdal
Leder i utvalg

Punkt 92/23: Protokoll fra møte i by- og stedsutviklingsutvalget 4.5.2023

Bilag

Protokoll By- og stedsutviklingsutvalget 04.05



SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2023000017
Saksbehandler Thore Granheim

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 By- og stedsutviklingsutvalget	01.06.2023	92/23

PROTOKOLL FRA MØTE I BY- OG STEDSUTVIKLINGSUTVALGET 4.5.2023

**BY- OG STEDSUTVIKLINGSUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 01.06.2023
SAK 92/23**

By- og stedsutviklingsutvalgets vedtak:

By- og stedsutviklingsutvalget godkjenner protokollen fra møte 4.5.2023.
(Enst.)

05.06.2023

Punkt 93/23: Risleviga - 6/150 - Behandling av klage - Søknad om fritidsbolig og tilmåling av areal som tilleggsareal til eiendommen

Bilag

Klage på avslag om dispensasjon

Risleviga 9 - Tilbakemelding vedr varslet avslag

6/150 - Risleviga - Bekreftelse på at etterspurt kvittering for nabovarsel er mottatt

VS_ Vedr. Risleviga 9 GB 6-150 sak BYGG-22_03581

Risleviga - 150/6 - Vi trenger flere opplysninger

6/150 - Risleviga - Varsel om avslag

Søknad dispensasjon Risleviga

507 Delingskart - flyttet vei

Nabovarsel kvittering - Altinn

Søknad dispensasjon

Tillatelse utvidet bruk av eksisterende avkjørsel

Parkvesenets uttalelse

Vedtak BYSTED, 16032023, Sak 60/23, 6/150 - Risleviga - Søknad om fritidsbolig og fradeling av areal som tilleggsareal til eiendommen



Dato 8. mai 2023
Saksnr.: KLAGE-23/00944-2
Saksbehandler Lene Sørensen
Godkjent av Arne Kjell Brunes
Venke Moe

Saksgang
By- og stedsutviklingsutvalget

Møtedato
01.06.2023

6/150 - Risleviga - Behandling av klage - Søknad om fritidsbolig og tilmåling av areal som tilleggsareal til eiendommen

Forslag til vedtak

Klage på søknad om dispensasjon fra bygge- og deleforbudet i 100-metersbeltet langs sjø etter pbl. § 1-8, plankravet i kommuneplanen § 2 og LNF-formålet i kommuneplanen for tilmåling av areal som tilleggsareal til eiendommen og oppføring av fritidsbolig med tilhørende adkomstvei og VA mottatt 08.12.2022 tas ikke til følge. Det fremkommer ikke nye momenter i klagen som gjør at BSU bør endre sitt vedtak. Klagen oversendes Statsforvalteren for endelig klagebehandling.

Sammendrag

Saken gjelder klage på BSUs avslag i møte 16.03.2023 i sak 60/23 på søknad om dispensasjon fra bygge- og deleforbudet i 100-metersbeltet langs sjø etter pbl. § 1-8, plankravet i kommuneplanen § 2 og LNF-formålet i kommuneplanen for tilmåling av areal som tilleggsareal til eiendommen og oppføring av fritidsbolig på grunneiendom 6/150 inkludert adkomstvei og VA.

I klagen vises det blant annet til at fritidsboligen kun skal bygges i én etasje, området hvor fritidsboligen skal plasseres er ikke i bruk av andre og er i liten grad er synlig fra sjøen. Videre vises det til at store deler av områdene med naturtypen kystlynghei er overgrodd og ikke fremkommelige.

Plan- og bygningssjefen opprettholder sin vurdering om at hensynene bak bestemmelsene det er søkt om dispensasjon fra vil bli vesentlig tilsidesatt hvis det gis dispensasjon. Utvalget anbefales derfor ikke å ta klagen til følge.

Venke Moe
Plan- og bygningssjef
Sign.

Arne Kjell Brunes
Byggesaksleder
Sign.

Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift

Vedlegg:

Klage på avslag om dispensasjon

Risleviga 9 - Tilbakemelding vedr varslet avslag.msg

6/150 - Risleviga - Bekreftelse på at etterspurt kvittering for nabovarsel er mottatt

VS_ Vedr. Risleviga 9 GB 6-150 sak BYGG-22_03581.msg

Risleviga - 150/6 - Vi trenger flere opplysninger

6/150 - Risleviga - Varsel om avslag

Søknad dispensasjon Risleviga.msg

507 Delingskart - flyttet vei.pdf

Nabovarsel kvittering - Altinn.pdf

Søknad dispensasjon.pdf

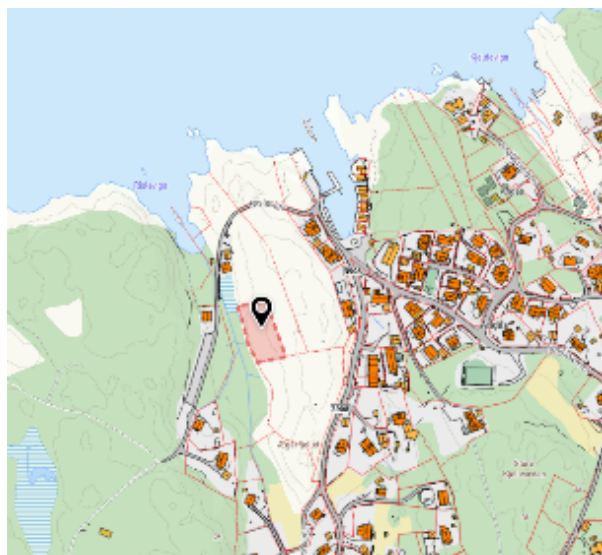
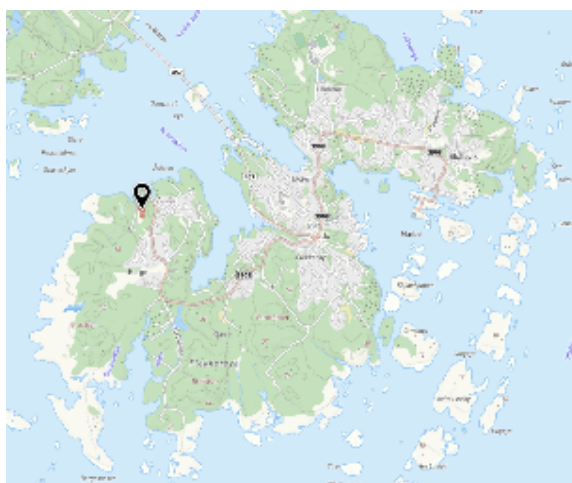
Tillatelse utvidet bruk av eksisterende avkjørsel.PDF

Parkvesenets uttalelse

Vedtak BYSTED, 16032023, Sak 60/23, 6/150 - Risleviga - Søknad om fritidsbolig og fradeling av areal som tilleggsareal til eiendommen

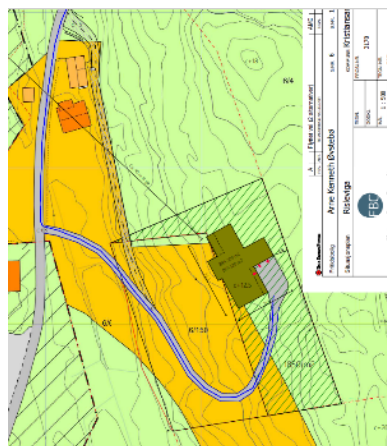
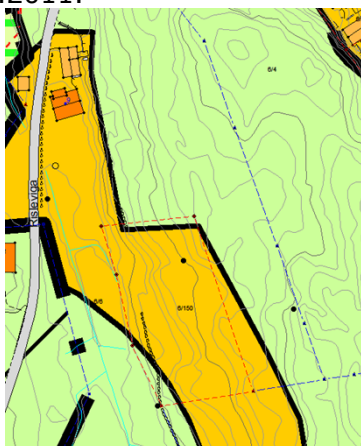
Saksutredning

Bakgrunn for saken Oversiktskart



Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen er ikke regulert. Eiendommen er delvis avsatt til bebyggelse og anlegg og delvis avsatt til LNF-formål i kommuneplan for Kristiansand 2011-2022, planID 1055, godkjent 22.06.2011.



I plankravet i bestemmelsene til kommuneplan for Kristiansand § 2 står det at:

«Tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens § 20-1 første ledd bokstav a, b, d, e, g, k, l og m kan ikke finne sted før det foreligger reguleringsplan.»

Eksisterende forhold

Tiltakseiendommen er ubebygd.

Historikk i saken

Det er søkt om dispensasjon for tilmåling av areal som tilleggsareal til eiendommen og oppføring av fritidsbolig på grunneiendom 6/150 inkludert adkomstvei og VA. Grunneiendom 6/150 er nå 1997 m², og det søkes om tilmåling av et areal på 1850 m² fra naboeiendom 6/6 øst for eiendommen som tilleggsareal for eiendommen.

Søknaden er mottatt 12.12.2022. Søknaden var komplett 16.01.2023.

Det er søkt om dispensasjon fra

- bygge- og deleforbudet i 100-metersbeltet langs sjø etter pbl. § 1-8,
- plankravet i kommuneplanen § 2, og
- LNF-formålet i kommuneplanen.

Søknaden ble behandlet i By- og stedsutviklingsutvalget i møte 16.03.2023. Utvalget gjorde følgende vedtak i sin sak 60/23:

Søknad om dispensasjon fra bygge- og deleforbudet i 100-metersbeltet langs sjø etter pbl. § 1-8, plankravet i kommuneplanen § 2 og LNF-formålet i kommuneplanen for tilmåling av areal som tilleggsareal til eiendommen og oppføring av fritidsbolig med tilhørende adkomstvei og VA mottatt 08.12.2022 avslås, siden hensynene bak bestemmelsene blir vesentlig tilsidesatt. Vilkårene for å gi dispensasjon etter pbl. § 19-2 er derfor ikke oppfylt.

Klagen

Vedtaket ble påklaget av Flatnes Bygg Consult AS på vegne av tiltakshaver Arne Kenneth Øvstebø- i e-post mottatt 30.03.2023. Klagen er rettidig, jf. fvl. § 29 første ledd. Klagen er gjort av Flatnes Bygg Consult, på vegne av tiltakshaver, som er part i saken og har klagerett, jf. fvl. § 28 første ledd.

I klagen står det blant annet at:

«Tiltakshaver mener avslaget må være basert på en god del misforståelser, og at de fleste punkter er feilaktig fremlagt, noe de ikke synes er rettfærdig overfor dem som eiere.

Følgende påpekes av tiltakshaver:

- Bygget i kun én etasje er plassert på en hylle i terrenget, og vil ikke vises.
- Bygget vil ikke ligge på åsryggen, og vil ikke gi silhuett
- Tilkomsvei vil tilnærmet ikke kunne sees da den blir lagt i en naturlig fjellhylle opp til hytta.
- Eiendommen ligger ikke på åsryggen, men i et søkk i terrenget, nedenfor åsryggen.
- Bygget er omsøkt delvis på LNF område på en naturlig byggeplass som passer godt inn i terrenget for å unngå større naturinngrep.
- Naboer og andre beboere i Andås-området er svært positive til tiltaket.
- Området vil ikke brukes av andre, det som brukes er området nord for eiendommen, på nordsiden av veien inn til friområdet.
- Avstand til sjø (95 m) er til en kunstig utgravd bukt. Denne ble gravd ut da veien til den gamle gården ble etablert og bør egentlig fylles tilbake og tilbakeføres som den var før.

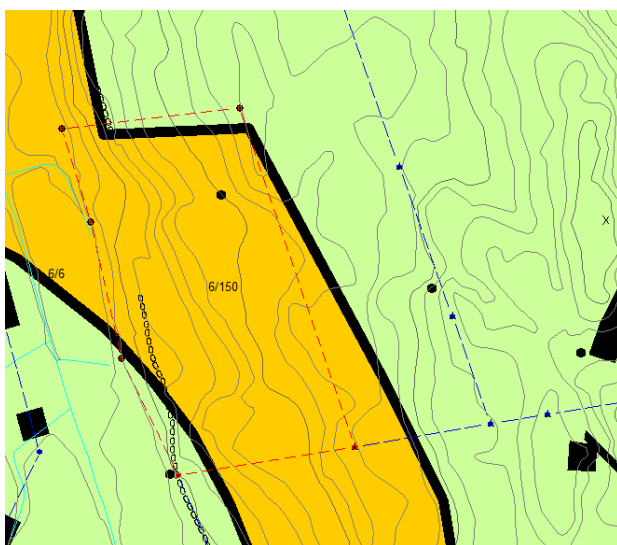
- *Store deler av viktig kystlynghei er helt overgrodd av kratt og helt ufremkommelig, stikk i strid med slik kystlynghei skal bevares.*
- *Omsøkt tiltak gjelder fritidsbolig og «trafikksikker skolevei» er ikke relevant.»*

Plan- og bygningssjefens vurdering av klagen

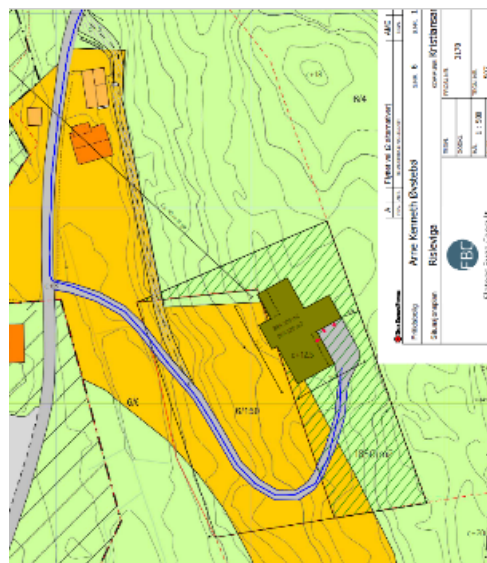
Plan- og bygningssjefen opprettholder sin anbefaling til utvalget om å stadfeste sitt avslag på søknaden.

Angående dispensasjon fra bygge og deleforbudet i 100-metersbeltet langs sjø etter pbl. § 1-8

Flatnes skriver i klagen at de mener at omsøkte tiltak ikke ligger på en åsrygg. Plan- og bygningssjefen er ikke enig i denne vurderingen. Vi mener at det er en dekkende betegnelse at tiltakene som omsøkt skal plasseres omtrent midt på en åsrygg. Se utklipp fra kart over arealene hvor tiltakene skal plasseres.



Gjeldende situasjonskart



Utklipp fra kart over omsøkte areal med høydekurver

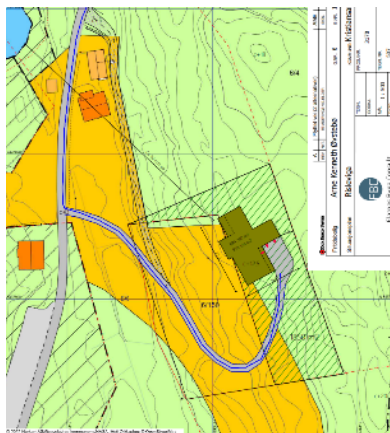
Plan- og bygningssjefen vurderer at tiltaket vil plasseres godt synlig sett fra sjøen. Området er i hovedsak ubebygd. Det ligger en ubebygd åsrygg opp mot toppunktet på Ægerfjell, med noen få, spredte bygninger i dalsøkket mellom Ægerfjell og Krosodden. Plan- og bygningssjefen mener at fritidsboligen ikke bør plasseres på åsryggen, da denne plasseringen vil kunne gjøre at fritidsboligen ligger godt synlig. Åsryggen fremstår ikke privatisert i dag.

Det er definitivt mindre synlig i terrenget å bygge en fritidsbolig på én etasje som det søkes om her, enn en fritidsbolig i flere etasjer. Plan- og bygningssjefen er enig i at det er en hylle i åsryggen der hvor fritidsboligen søkes plassert. Vi mener likevel at det sentrale her er at å gi tillatelse som omsøkt vil gjøre at en åsrygg uten bebyggelse og inngrep blir bebygd med en fritidsbolig med tilhørende adkomstvei. Arealene hvor fritidsboligen plasseres er nå ubebygde og uberørte og har store naturverdier. Vi viser til at parkvesenet skriver i sin uttalelse at fritidsboligen skal plasseres «eksponert» i terrenget.

Det er et svært stort byggepress innenfor 100-metersbeltet langs sjø, som gjør det desto viktigere å bevare de uberørte og ubebygde områdene som fortsatt finnes. Plan- og bygningssjefen vurderer at det er svært viktig å ikke «ta hull på» flere eksisterende, ubebygde områdene innenfor 100-metersbeltet.

Angående LNF-formålet i kommuneplanen

Plan- og bygningssjefen vurderer at hensynene bak LNF-formålet i kommuneplanen her gjør seg gjeldende med styrke. Vi viser til at parkvesenet i sin uttalelse til søknaden har frarådet at det blir gitt dispensasjon som omsøkt. Parkvesenet skriver at omsøkte areal inneholder naturmangfoldverdier i form av naturtypen kystlynghei.



Kart over omsøkte tiltak

Vi vurderer at det er svært uheldig hvis det gis tillatelse som omsøkt, da omsøkte areal er en del av et sammenhengende område med uberørt natur og store naturverdier, som i tillegg er plassert innenfor 100-metersbeltet. Det finnes alternative plasseringer for fritidsboligen på grunneiendom 6/150 innenfor arealer avsatt til bebyggelse og anlegg i kommuneplanen, som ikke krever dispensasjon fra LNF-formålet.

Når det gjelder det som skrives i klagen om at store deler av arealene på eiendommen som utgjør viktig kystlynghei er helt overgrodd og ufremkommelig, finner plan- og bygningssjefen å legge til grunn parkvesenets vurdering av dette, som kommunens fagetat på området. Vi viser til at parkvesenet skriver i sin uttalelse til søknaden om at tiltaket det søkes om skal plasseres innenfor naturtypen kystlynghei, og at tiltaket er «i direkte konflikt med denne naturtypen».

Vi viser til det som skrives i klagen om at området hvor tiltakene skal plasseres ikke er i bruk. Det sentrale i dispensasjonsvurderingen er snarere at oppføringen av fritidsboligen vil beslaglegge en naturressurs for fremtiden.

Det vises også til at det aller meste av nåværende eiendom 6/150 er avsatt til bebyggelse og anlegg i kommuneplanen. Dette området ligger mindre eksponert. Å bygge en fritidsbolig på dette arealet vil være i tråd med formålet etter kommuneplanen. Det finnes altså alternative plasseringer av omsøkte tiltak som ikke er avhengig av dispensasjon fra LNF-formålet.

Angående plankravet i kommuneplanen § 2

I en planprosess vil man kunne vurdere et større område i sammenheng, blant annet når det gjelder utbygging og bruk av arealer, plassering av tiltak, type tiltak, utforming og terrengtilpasning. En planprosess gir mulighet for medvirkning og høring hvor naboer, organisasjoner, statlige og regionale myndigheter, samt andre kan komme med innspill til

Det vil være svært uheldig å gi tillatelse til utbygging av omsøkte eiendom gjennom dispensasjoner. Gjennom behandlingen av en søknad om dispensasjon er det vanskelig å avgjøre hvilke prinsipper man skal godkjenne etter med tanke på blant annet utnyttelse, volum, antall boenheter og utforming. Gjennom en planprosess vil man blant annet kunne gjøre en vurdering av hvilke kvaliteter som allerede finnes i området, hvor bebyggelse og andre tiltak best kan plasseres i forhold til terreng, og hvor stor utnyttelse man ønsker. Planprosessen vil også kunne ivareta forhold knyttet til naturverdier og

naturmangfold i området sett under ett. I en planprosess vil man også kunne stille større krav til sikring av allmennhetens rettigheter før eventuell bygging finner sted.

Omsøkte fritidsbolig er vist plassert langs ryggen av Ægerfjellet. Toppunktet på fjellet/kollen ligger noe lenger syd, vekk fra sjøen. Plassering av bygningen som vist vil ligge i utsiktslinjen fra toppen av Ægerfjellet utover mot sjøen. Plan- og bygningssjefen mener dette er svært uheldig - både med tanke på hvordan området fremstår sett fra sjøen, og fordi det bryter en naturlig utsiktslinje fra toppen. Dette er forhold man kunne tatt stilling til i en planprosess i større grad - plassering av bygning i forhold til terreng og topografi. I søkket/dalen mellom Ægerfjellet og friområdet vestover ligger det noen få bygninger, lavt nede i terrenget. Plan- og bygningssjefen mener det i en planprosess ville vært naturlig å vurdere at eventuell ny bebyggelse ble regulert inn slik at det fikk en knyttning mot denne bebyggelsen.

Flatnes skriver blant annet i klagen at: «*Omsøkt tiltak gjelder fritidsbolig og «trafikksikker skolevei» er ikke relevant.*» Plan- og bygningssjefen er ikke enig i denne vurderingen. Hvis det ble utarbeidet en plan som blant annet inkluderte fritidsbolig på omsøkte eiendom, kunne det vært gitt rekkefølgekrav som kunne bidratt til å bygge gang- og sykkelsti i området. Plan- og bygningssjefen viser til at også folk med fritidsbolig vil ferdes i området og dermed vil kunne ha glede av slike oppgraderinger av infrastrukturen i området. En ny fritidsbolig vil også generere noe mer trafikk langs skoleveien. I nye reguleringsplaner på Flekkerøy blir det stilt rekkefølgekrav knyttet til kapasiteten på Vågsbygdveien. Alle som får dispensasjon fra plankrav unngår dette kravet, og blir dermed «gratispassasjerer» i forhold til de som regulerer. I reguleringsplan for Kjeldevika, nord-øst for tiltakseiendommen, er det blant annet også stilt vilkår om at «*byggetillatelse ikke kan gis før det foreligger trafikksikker skolevei*». Plan- og bygningssjefen mener det er svært uheldig at noen får byggetillatelser gjennom dispensasjoner og dermed slipper unna disse kravene.

Punkt 94/23: Gjervoldstad 95 - 601/13 - klagebehandling av avslått søknad om bruksendring

Bilag

Sefrak register - Gjervoldstad 95 - 2

Sefrak register - Gjervoldstad 95

BYGG-23_00292-5 Klage på vedtak - Gjervoldstad 95 - 4204 - 601_13

20230420 Klage på vedtak

Gjervoldstad 95 - 601/13 - avslag på søknad om bruksendring

DOK-analyse - 601/13/0/0 Gjervoldstad 95

Sentral godkjenning WINCON AS

Application

Site plan

Exterior drawing - existing

Exterior drawing - existing

Plan drawing existing

Exterior drawing - existing

Plan drawing existing

Exterior drawing - existing

Tegning eksisterende snitt

Tegning eksisterende snitt

Exterior drawing - existing

Tegning ny plan

Exterior drawing - existing

Gjervoldstad 95 - 601/13 - Tilsynsrapport etter stedlig tilsyn

15_ANKO_ErklaeringAnsvarsrett_ErklæringOmAnsvarsrett_Projektering_PARKIT_916450044_FT-BYGG AS

16_ANKO_ErklaeringAnsvarsrett_ErklæringOmAnsvarsrett_Utførelse_UTOMRE_916450044_FT-BYGG AS

17_ANKO_ErklaeringAnsvarsrett_ErklæringOmAnsvarsrett_Projektering_PBRANN_915251293_RAMBØLL NORGE AS

18_KORR_Folgebrev_01 Forside søknad

Implementation plan

22_KORR_Vedleggsopplysninger



SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2023011477
Saksbehandler Sander Markussen

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 By- og stedsutviklingsutvalget	01.06.2023	94/23

GJERVOLDSTAD 95 - 601/13 - KLAGEBEHANDLING AV AVSLÅTT SØKNAD OM BRUKSENDING

**BY- OG STEDSUTVIKLINGSUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 01.06.2023
SAK 94/23**

By- og stedsutviklingsutvalgets vedtak:

Saken sendes tilbake til administrasjonen for bearbeiding.
(Enst.)

Forslag:

Plan- og bygningssjefen fremmet følgende innstilling:

«By- og stedsutviklingsutvalget opprettholder plan- og bygningssjefens vedtak av 31.03.2023. Klagen fra Wincon AS datert 20.04.2023 tas ikke til følge.»

FRP fremmet følgende forslag:

«By- og stedsutviklingsutvalget godkjenner dispensasjoner som omsøkt og viser til plan- og bygningslovens §19-2. Utvalget mener at fordelene ved å innvilge dispensasjon er klart større enn ulempene og at hensynene bak bestemmelsene ikke blir vesentlig tilsidesatt.»

Et samlet utvalg fremmet følgende utsettelsesforslag:

«Saken sendes tilbake til administrasjonen for bearbeiding.»

Voteringer:

Utvalgets utsettelsesforslag ble enstemmig vedtatt.

05.06.2023

Punkt 95/23: Songdalsvegen 457, 585/0/0/0 - Avslag på dispensasjon for oppføring av enebolig med driftsbygning

Bilag

Dispensasjonssøknad

Site plan

Site plan (1)

Tegning ny fasade

Tegning ny plan

Tegning nytt snitt

Site plan

Site plan

Tegning ny fasade

Tegning ny plan

Tegning nytt snitt



SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2022030103
Saksbehandler Elin Pettersen

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 By- og stedsutviklingsutvalget	30.03.2023	66/23
2 By- og stedsutviklingsutvalget	01.06.2023	95/23

SONGDALSVEGEN 457, 585/0/0/0 - AVSLAG PÅ DISPENSASJON FOR OPPFØRING AV ENEBOLIG MED DRIFTSBYGNING

**BY- OG STEDSUTVIKLINGSUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 01.06.2023
SAK 95/23**

By- og stedsutviklingsutvalgets vedtak:

By- og stedsutvalget godkjenner tiltak som omsøkt og viser til plan- og bygningsloven §19-2. Fordelene ved å innvilge dispensasjon er klart større enn ulempene og hensynene bak planen blir ikke vesentlig tilsidesatt. Vi trenger gårder det går an å leve av, om vi skal videreutvikle jordbruket i tråd med nasjonale planer og målsettinger. I dag er ikke gården stor nok til at den kan driftes kun med tradisjonelt landbruk uten andre inntektskilder, det er derfor ønskelige supplere med virksomhet som egner seg godt på eiendommen, som vil ha god synergi med driftsgrunnlaget.

Tiltakshaver ønsker å tilby tjenester på gården som vil være til glede for allmennheten. Ved å tilby ulike opplevelser, hovedsakelig knyttet til hest, vil eiendommen og landbruk gjøres tilgjengelig for besøkende, slik stedets ressurser og kvaliteter blir glede for allmennheten. Det vises til søknaden i sin helhet.
(6/5)

Forslag:

Plan- og bygningssjefen fremmet følgende innstilling:

«By- og stedsutviklingsutvalget avslår søknad om dispensasjon fra LNF-formål for oppføring av enebolig med garasje og stall for 10 hester. Hensynet blir vesentlig tilsidesatt og fordelene er ikke klart større enn ulempene i denne saken. Det vises til begrunnelse i saksfremstillingen.»

FRP og Kleppelista fremmet følgende forslag:

«By- og stedsutvalget godkjenner tiltak som omsøkt og viser til plan- og bygningsloven §19-2. Fordelene ved å innvilge dispensasjon er klart større enn ulempene og hensynene bak planen blir ikke vesentlig tilsidesatt. Vi trenger gårder det går an å leve av, om vi skal videreutvikle jordbruket i tråd med

nasjonale planer og målsettinger. I dag er ikke gården stor nok til at den kan driftes kun med tradisjonelt landbruk uten andre inntektskilder, det er derfor ønskelige supplere med virksomhet som egner seg godt på eiendommen, som vil ha god synergi med driftsgrunnlaget.

Tiltakshaver ønsker å tilby tjenester på gården som vil være til glede for allmennheten. Ved å tilby ulike opplevelser, hovedsakelig knyttet til hest, vil eiendommen og landbruk gjøres tilgjengelig for besøkende, slik stedets ressurser og kvaliteter blir glede for allmennheten. Det vises til søknaden i sin helhet.»

Voteringer:

Ved alternativ votering ble forslaget fra FRP og Kleppelista vedtatt med 6 mot 5 stemmer (AP/MDG/SV/V)

05.06.2023

Punkt 96/23: 1507 detaljregulering, Grim torv - sluttbehandling

Bilag

1. Plankart, datert 050523
2. Bestemmelser, datert 090523
3. Planbeskrivelse, datert 090523
4. Samtlige høringsinnspill med plan og byggs kommentar
5. Risiko- og sårbarhetsanalyse
6. Samtlige høringsinnspill
7. Illustrasjoner
8. Tilleggsillustrasjoner 14 etasjer og solforhold
9. Samtlige medvirkningsopplegg
10. Planprogram og vedtak
11. Faresonekartlegging
12. Grunnundersøkelser
13. Handelsanalyse
14. Kulturminner
15. Luftkvalitet
16. Miljøgeologi
17. Mobilitetsplan
18. Naturmiljø
19. Støyrapport
20. Trafikkrapport
21. Overordnet VA rammeplan, datert 09.06.2022
22. Geoteknisk vurdering iht. ny veileder
23. Uavhengig kontroll av notat om områdestabilitet geoteknisk vurdering
24. Utsvaring vedr flom på innsigelse
25. NVE trekker innsigelse



SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2020013749
Saksbehandler Nina Malo

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 By- og stedsutviklingsutvalget	01.06.2023	96/23
2 Bystyret	21.06.2023	

1507 DETALJREGULERING, GRIM TORV - SLUTTBEHANDLING

BY- OG STEDSUTVIKLINGSUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 01.06.2023 SAK 96/23

By- og stedsutviklingsutvalgets innstilling:

1. Bystyret vedtar detaljregulering for Grim torv med plankart sist datert 09.05.2023 og bestemmelser sist datert 09.05.2023.
(Enst.)
2. Kostnader til drift av offentlig grønnstruktur og kommunalteknisk infrastruktur skal innarbeides ved neste rullering av handlingsprogrammet.
(Enst.)
3. Bygningen i felt BS1-6, mot Setesdalsveien senkes til 10 etasjer. Som følge av høydereduksjon skal plankartet endres til å samsvare med vedtaket.
(6/5)
4. Bestemmelse angående leilighetsstørrelse basert på illustrert prosjekt må tilføyes.
(Enst.)

Forslag:

Byutviklingsdirektøren fremmet følgende innstilling:

- «1. Bystyret vedtar detaljregulering for Grim torv med plankart sist datert 09.05.2023 og bestemmelser sist datert 09.05.2023.
2. Kostnader til drift av offentlig grønnstruktur og kommunalteknisk infrastruktur skal innarbeides ved neste rullering av handlingsprogrammet.
 3. Bygningen i felt BS1-6, mot Setesdalsveien senkes til 10 etasjer. Som følge av høydereduksjon skal plankartet endres til å samsvare med vedtaket.
 4. Bestemmelse angående leilighetsstørrelse basert på illustrert prosjekt må tilføyes.»

SV fremmet følgende forslag:

«Bygningen i felt BS1-6, mot Setesdalsveien senkes til 8 etasjer. Som følge av høydereduksjon skal plankartet endres til å samsvare med vedtaket.»

MDG fremmet følgende utsettelsesforslag:

«Saken sendes tilbake for bearbeiding slik at den historiske linde-alleen blir tatt vare på.»

Voteringer:

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

Byutviklingsdirektørens innstilling pkt. 1, 2 og 4 ble enstemmig vedtatt.

SV sitt forslag til pkt. 3 falt med 10 mot 1 stemme (SV).

Byutviklingsdirektørens innstilling pkt. 3 ble vedtatt med 6 mot 5 stemmer (H/FRP/PP/V/Kleppelista)

Protokolltilførsel:

KrF har ikke gruppebehandlet saken enda, men vil behandle saken før saken skal til bystyret.

05.06.2023

Punkt 97/23: 1589 Detaljregulering Røyrås Næringsområde - sluttbehandling

Bilag

1589_Detaljregulering Røyrås næringsområde_plankart_sluttbehandling

1589_Detaljregulering Røyrås næringsområde_Bestemmelser_sluttbehandling

1589_Detaljregulering Røyrås næringsområde_Planbeskrivelse_sluttbehandling

Vedlegg 1_Detaljregulering Røyrås næringsområde_Prinsippvedtak BSU 210121_sluttbehandling

Vedlegg 2_Detaljregulering Røyrås næringsområde_Matjordplan utkast_sluttbehandling

Vedlegg 3_Detaljregulering Røyrås næringsområde_Naturmangfoldrapport_sluttbehandling

Vedlegg 4_Detaljregulering Røyrås næringsområde_Flom og overvannsnotat_sluttbehandling

Vedlegg 5_Detaljregulering Røyrås næringsområde_ROSanalyse_sluttbehandling

Vedlegg 6_Detaljregulering Røyrås næringsområde_illustrasjoner_sluttbehandling

Vedlegg 7_Detaljregulering Røyrås næringsområde_orginale merknader off ettersyn_sluttbehandling



Dato 11. mai 2023
Saksnr.: PLAN-20/05746-54
Saksbehandler Ellinor Borgi
Godkjent av Eirik Heddeland Martens
Venke Moe
Tone Iglebæk

Saksgang

By- og stedsutviklingsutvalget
Bystyret

Møtedato

01.06.2023
21.06.2023

1589 Detaljregulering Røyrås Næringsområde - sluttbehandling

Forslag til vedtak

[Bystyret vedtar detaljregulering for Røyrås næringsområde med plankart sist datert 08.05.23 og bestemmelser sist datert 08.05.23.](#)

Sammendrag

Planområdet ligger lengst nord i Finsland. Virksomheten produserer tre-emballasje for industrien i Agder, Telemark og Rogaland. De benytter lokalt råstoff, noe som både er bærekraftig og fornybart. De omsetter i dag for ca. 80 millioner og sysselsetter ca. 35-50 ansatte.

Detaljreguleringen gjelder videreutvikling av en eksisterende virksomhet som er godt etablert i området. Den utvidelsesmuligheten som ligger i gjeldende kommuneplan, er ikke gjennomførbar på grunn av privatrettslige forhold. Det blir derfor fremmet et forslag om utvidelse av næringsområdet på vestsiden av fylkesveien, samtidig som arealene avsatt til utvidelsen i kommuneplanen reguleres til landbruksformål – altså «avreguleres» som næringsområde.

Det er viktig å ivareta distriktsutvikling, også i Kristiansand kommune, og videreutvikle de lokale arbeidsplassene. Detaljreguleringen gir en hjemmel til utvidelse av virksomheten så vel som til den eksisterende virksomhet. Detaljreguleringen vil være et viktig verktøy for å avklare innhold og volum og skape framtidige forutsigbare prosesser.

Planforslaget strider med null-visjonen om omdisponering av matjord og gjør inngrep i urørt natur og landskap. Samtidig er det gjort avbøtende tiltak med krav om matjordplan og justering av utbyggingsareal i den sørlige delen av planområdet.

Byutviklingsdirektøren vil også påpeke at utbygging i henhold til gjeldende kommuneplan ville gjort et tilsvarende inngrep i matjord og urørt natur og landskap. Det er i forbindelse med offentlig ettersyn ikke kommet opp problemstillinger som ikke er blitt løst før sluttbehandlingen.

Byutviklingsdirektøren anbefaler at detaljreguleringen vedtas.

Ragnar Evensen
Byutviklingsdirektør
Sign.

Venke Moe
Plan- og bygningssjef
Sign.

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:

1589_Detaljregulering Røyrås næringsområde_plankart_sluttbehandling
1589_Detaljregulering Røyrås næringsområde_Bestemmelser_sluttbehandling
1589_Detaljregulering Røyrås næringsområde_Planbeskrivelse_sluttbehandling
Vedlegg 1_Detaljregulering Røyrås næringsområde_Prinsippvedtak BSU
210121_sluttbehandling
Vedlegg 2_Detaljregulering Røyrås næringsområde_Matjordplan utkast_sluttbehandling
Vedlegg 3_Detaljregulering Røyrås
næringsområde_Naturmangfoldrapport_sluttbehandling
Vedlegg 4_Detaljregulering Røyrås næringsområde_Flom og
overvannsnotat_sluttbehandling
Vedlegg 5_Detaljregulering Røyrås næringsområde_ROSanalyse_sluttbehandling
Vedlegg 6_Detaljregulering Røyrås næringsområde_illustrasjoner_sluttbehandling
Vedlegg 7_Detaljregulering Røyrås næringsområde_originale merknader off
ettersyn_sluttbehandling

Saksutredning

Drag Arkitektur og Byggteknikk AS fremmer forslaget på vegne Røyrås Treindustri AS. Hensikten med planarbeider er å utvide nærings-/industriområdet til Røyrås treindustri.

Dagens situasjon

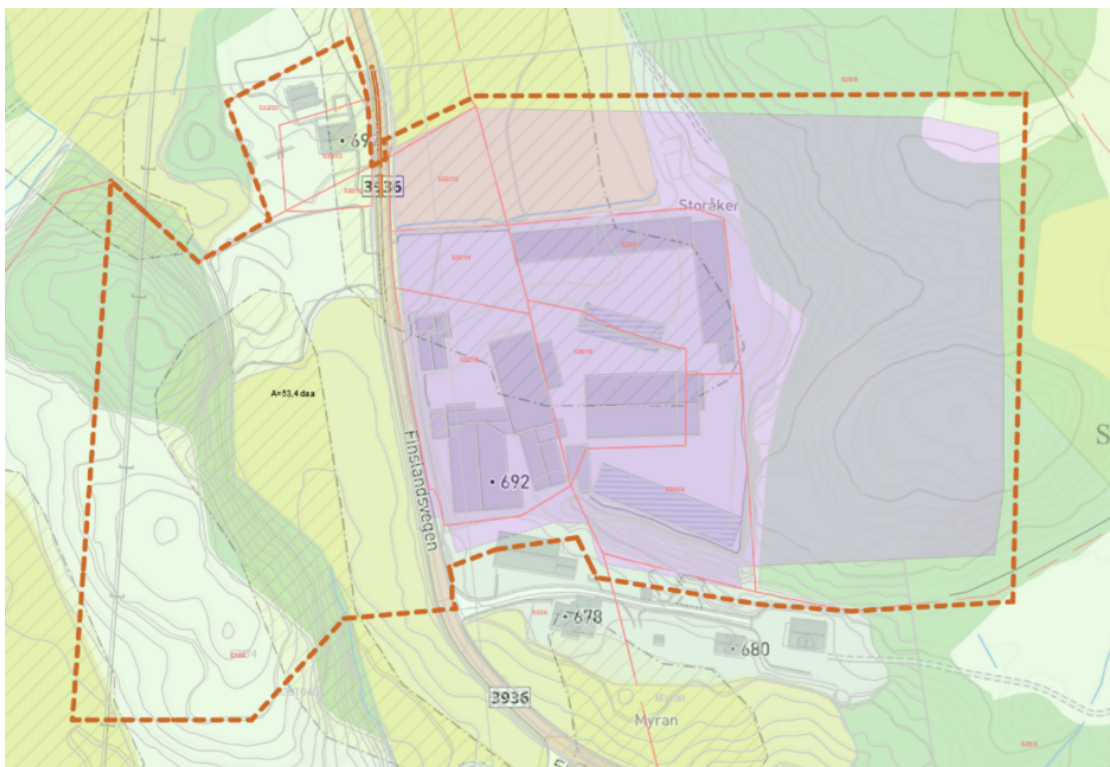
Planområdet ligger omtrent så langt nord man kommer i Kristiansand kommune. Virksomheten produserer tre-emballasje for industrien i Agder, Telemark og Rogaland. De benytter lokalt råstoff, noe som både er bærekraftig og fornybart. De omsetter i dag for ca. 80 millioner og sysselsetter ca. 35-50 ansatte. De bruker minimum 25 000 m³ norsk trelast årlig. Hvert år kommer det ca. 450 vogntog med trelast inn til fabrikk, og ca. 1200 vogntog med ferdige produkter leveres ut til kunder. Nærheten til råstoff, gode veier og infrastruktur er viktig for å få til den store produksjonen Røyrås treindustri AS har.

Virksomheten er arealkrevende, og det er derfor svært viktig at kommunen tilrettelegger for nye næringsarealer. Røyrås Treindustri disponerer i dag ca. 15 000 m² til sin virksomhet, men ser at det i fremtiden vil være behov for ytterligere 20-30 000 m². Det er derfor et ønske å regulere området på vestsiden av veien ovenfor eksisterende næringsområde til næring.



Figur 1: Illustrasjon plassering av Røyrås næringsområde (hentet fra planbeskrivelsen)

Planområdet ligger på hver sin side av fylkesveien. Et opparbeidet næringsområde på østsiden og det fremtidige arealet på vestsiden. Det fremtidige arealet består av et små småkupert landskap med noe skog og landbruksareal av varierende kvalitet. Videre er det i nord noe dyrka mark, og lengst vest et større skogsareal i mer krevende terreng. Sør for planområdet ligger det noe bebyggelse. Skogsarealet i vest og jorden i nord er avsatt til næringsutvikling i gjeldende kommuneplan, mens arealene i vest som de ønsker utviklet er avsatt til LNFR-område og LNFR-område med spredt utvikling.



Figur 2: Planavgrensningen (hentet fra planbeskrivelsen)

Eierforholdene er avklart, og arealene som foreslås til næringsformål eies av forslagstiller. De resterende arealer avsatt til vei eller landbruksformål eies av andre.

Planens innhold

Planforslaget hjemler en utvikling at dagens bedrift i tråd med arealene som bedriftens eiere disponerer. Dette betyr at både dagens arealer og fremtidig arealer reguleres. Det er lagt inn en utnyttelse på 150% BRA på dagens område og 200% BRA på fremtidig areal. Høyden på bebyggelsen er definert til 12 meter over planert terreng. For å få til et godt areal mht. drift og manøvreringsareal går de noe inn i kollen i vest, men deler av denne blir beholdt.



Figur 3: Illustrasjon over forslag til opparbeidelse av det fremtidige næringsarealer BN1 (hentet fra planbeskrivelsen). Parkeringen vil trekke minimum 5 meter inn fra fylkesveien. Deler av kollen som blir liggende i igjen ses vest for høyspentlinjen.

Fylkesveien reguleres inn slik den er opparbeidet og det settes av litt mer areal til annen veigrunn for å sikre arealer til fremtidig utvidelse langs med næringsarealet. Avkjørslene reguleres inn og skal kunne ivareta modulvogntog. Det er satt krav til tekniske planer før opparbeidelse. Utover dette reguleres arealene til landbruksformål. Dette er i tråd med forslaget til ny kommuneplan som definerer arealene som LNFR-formåle med spredt utbygging. I forslaget til kommuneplanen er også ny avgrensing av næringsområdet lagt inn.

PLANPROSESSEN

Nasjonale føringer og retningslinjer

Planforslaget er i strid med den overordnede null-visjonen om tap av matjord og dyrkamark. På grunn av prinsippavklaringen er det likevel gått videre med planprosessen.

Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018) blir utfordret mht. beliggenheten til virksomheten. Samtidig er ikke lokaliseringen nødvendigvis dårlig når man ser på nærhet til ressursene. En økt elektrifisering av transportsektoren vil bidra positivt til virksomheten. Virksomheten er en viktig aktør i et bærekraftig og fornybart treforedlingsmarked.

Planforslaget og virksomheten tilkjennegir ikke større støyproblematikk. Det er minimalt med støysensitive funksjoner i nærområdet. De må forholde seg innenfor de grenseverdier som er angitt i retningslinjen for behandling av støy i arealplanlegging T-1442 (2021).

Regionale føringer

Regionplan Agder 2030 inneholder flere målsetninger knyttet opp mot næringsliv og industri som er relevante for reguleringsplanen for Røyrås. Spesielt viktig er satsingen på lokale kompetansemiljøer knyttet til skogsnæringen som skaper sysselsetting der ressursene er.

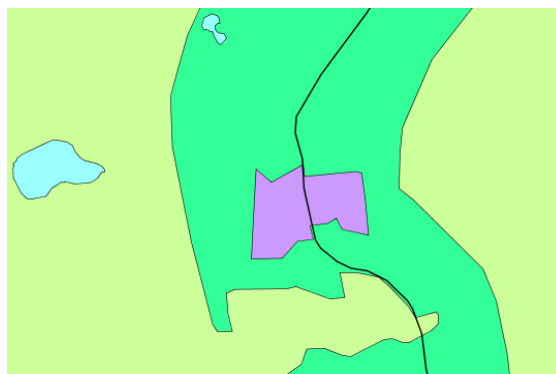
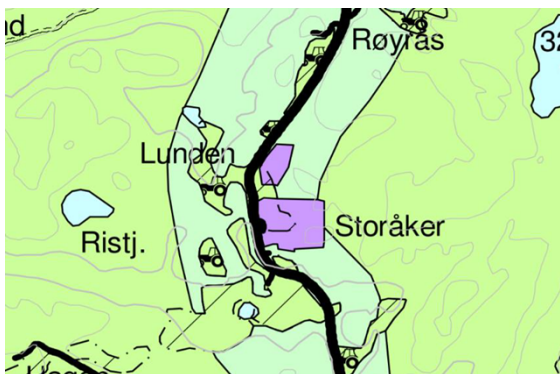
Kommunale føringer

Kommuneplanens samfunnsdel har følgende punkt i arealstrategien som er sammenfallende med planforslaget:

«Sikre tilstrekkelige arealer for utvikling av nye og eksisterende industri- og næringsvirksomheter, og hindre at eksisterende virksomheter fortrenses eller bygges inne. Ivareta næringsareal for virksomheter med behov for sjøtilknytning og tilrettelegge for kystbasert næringsutvikling innenfor omgivelsenes tålegrense.»

Selv om planområdet ligger i utkanten av kommunen er strategien relevant i og med at det er her man befinner seg nærme kilden til råstoff. Det må også vektlegges at virksomheten allerede er etablert på stedet, har behov for arealutvidelser og at de også får hjemlet eksisterende virksomhet i en regulering. En slik hjemmel er viktig uavhengig av om virksomheten befinner seg i Kvadraturen, Tangvall eller Finsland.

I gjeldene arealdel av kommuneplan er den eksisterende delen av virksomheten avsatt til næringsformål sammen med en utvidelse mot øst. I forslag til ny arealdel er næringsformålet justert mht. til planforslaget.



Figur 4: Utsnitt av gjeldende kommuneplanens arealdel (til venstre). Figur 5: Utsnitt av forslag til ny kommuneplanens arealdel for planområdet (til høyre).

Tidligere saksgang

Siden planforslaget er i motstrid med gjeldende kommuneplan og man ønsker å etablere næringsområde på arealer som er definert som LNFR og LNFR-spredd bebyggelse, ble det ved oppstart gjennomført en politisk prinsippavklaring mht. bevaring av dyrka mark. Det ble gjort følgende vedtak:

BY- OG STEDSUTVIKLINGSUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 21.01.2021 SAK 19/21

By- og stedsutviklingsutvalgets vedtak:

1. By og stedsutviklingsutvalget anbefaler at det arbeides videre med planinitiativet for Røyraas Næringsområde 523/4 m.fl.
2. Del av eiendom 532/19, som i dag er dyrka mark, skal reguleres til jordbruk i et videre planarbeid.
(10/1)
3. Eventuell dyrka mark som går tapt, må opparbeides tilsvarende areal i nærområdet. Dette må skje etter plan som godkjennes av kommunen.
(Enst.)

Figur 6: Vedtak fra BSU møte 21.01.21.

På grunnlag av dette vedtaket er det arbeidet videre med planprosessen. Vedtakspunktet nr. 2 og 3 er fulgt opp i plankart og bestemmelser. På grunn av avviket fra kommuneplanen er det utarbeidet planprogram og konsekvensutredning. Temaene som skulle inngå i konsekvensutredningen var jordvern og naturmangfold.

Offentlig ettersyn

Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 11.03.23-29.04.23. Det kom inn fire merknader. Under følger sammendrag av hver enkelt uttalelse og Plan og byggs vurdering.

Agder fylkeskommune, 21.04.23

De har følgende innspill til mht. regulering inntil og av fylkesveien:

- Frisikten i avkjørselen må økes til 6*80 meter og det må tas inn rekkefølgebestemmelse om opparbeidelse før igangsetting av tiltak på BN1 og BN2.
- Avkjørslene må dimensjoneres for modulvogntog og de må tegnes inn på plankartet.
- Byggegrense på 15 meter må være gjennomgående for hele BN1.
- Det åpnes opp for tiltak utenfor byggegrensen, og det er illustrert planering og parkering tett på fylkesveien. Det må være minimum fem meter fra fylkesvei til parkeringsplasser.
- De ber om at areal regulert til annen veigrunn utvides til minimum tre meter på hver side av fylkesveien, pga. fremtidig breddeutvidelse og tilstrekkelig snøopplag.

Plan og byggs kommentar

Forholdene som fylkeskommunen har påpekt er rettet opp i plankart og bestemmelser. På grunn av utvidelse av sone for friskt er planområdet utvidet langs fylkesveien i nord. Dette er avklart med Agder fylkeskommune.

Statens Vegvesen, 28.04.23

- De viser til fylkeskommunens uttalelse og at det er viktig at disse punktene følges opp mht. trafiksikkerhet. De anbefaler at næringsområdet legges minimum fem meter ifra fylkesveien.

Plan og byggs kommentar

Forholdet som påpekes er fulgt opp i plankart og bestemmelser.

Felles uttalelse fra Landbruksrådet i Kristiansand, Jordvern Agder, Bondelaget i Kristiansand, Søgne Bondelag og Songdalen Bondelag, 27.03.23

- De har forståelse for at bedriften har behov for større arealer. Selv om forslaget medfører nedbygging av dyrka mark er dette akseptabelt i og med at matjorden flyttes til et nydyrkingsfelt i nærområdet.

Plan og byggs kommentar

Vi tar merknaden til etterretning.

Norges Handikapforbund Agder, 30.04.23

- De har ingen merknader til planforslaget.

Plan og byggs kommentar

Vi tar merknaden til orientering.

Endringer etter offentlig ettersyn

Følgende endringer er gjort i bestemmelsen:

- Mulighet for mindre tilpasninger av avkjørslene fra fylkesveien innenfor næringsarealet, er lagt inn i bestemmelse 1.1.1.
- Krav til 5 meter avstand fra offentlig vei til parkeringsarealer er lagt til i bestemmelse 1.1.2.
- Presisering om løsning for brannvann er lagt til i bestemmelse 2, andre avsnitt.
- Presisering om opparbeidelse av frisksone er lagt inn i bestemmelse 5.2 b.

Følgende endringer er gjort i plankartet:

- Planområdet er utvidet over fylkesveien i nord og siktsonene er utvidet. Dette er avklart med fylkeskommunen som eier arealene.
- Annen veigrunn er utvidet til tre meter bredde der hvor det reguleres til næringsareal. Langs landbruksarealet forholder planen seg til gjeldende eiendomsgrenser.
- Avkjørsler til BN1 og BN2 er tegnet inn.

Ekstern medvirkning

Det har vært noe dialog mellom bedriften og nabo. Det har ikke blitt vurdert som behov for ytterligere medvirkning.

Intern medvirkning

Oppstarten av plansaken var gjennom en avklaring som politisk prinsippvedtak mht. oppstart av en plan som ville bygge på matjord. Prinsippvedtaket var positivt. Administrasjonen har derfor gått videre med saksbehandling inkludert planprogram og konsekvensutredning. Det er ikke kommet fram større uenigheter i samarbeidsgruppa. Hensynet til landskapsvirkning har vært vurdert, og det er konkludert med at forslaget er akseptabelt.

PLAN OG BYGGS VURDERING AV PLANFORSLAGET

Planforslaget tilrettelegger for å kunne fortsette og å utvide driften av eksisterende virksomhet. Dette er en bedrift som er godt etablert i området og som baserer seg på nærhet til råstoffet.

Den eksisterende virksomheten er avsatt til næringsformål i gjeldende kommuneplan, men arealet er ikke regulert. Videre er det lagt inn en utvidelsesmulighet i kommuneplanen, som ikke passer med hverken virksomheten eller grunneier sine ønsker. Slik sett er det hjemlet en utvidelse i gjeldende kommuneplanen som ikke er gjennomførbar. Plan og bygg mener det derfor er viktig å få vurdert et alternativt areal som vil være gjennomførbart, samtidig som man «avregulerer» utvidelsesmuligheten som ligger i gjeldende kommuneplan.

Plan og bygg mener det er viktig å gi kommunens etablerte virksomheter, også utenfor utpekte sentrumsområder, mulighet til å vokse. Det er videre viktig for byggesaksbehandlingen at det kommer på plass rammer for innhold og volum slik at utviklingsprosessen blir forutsigbar for alle parter. Plan og bygg sin forutsetning i planarbeidet har vært å bidra til utvikling og forutsigbarhet.

Jordvern og matjord

I henhold til prinsippvedtaket og planprogrammet skal jordvern konsekvensutredes. Det er vurdert to forskjellige utbyggingsalternativer i tillegg til null-alternativet.

- Null-alternativet - ingen utvidelse
- Utbyggingsalternativ 1 er utvidelse i nord og øst
- Utbyggingsalternativ 2 er utvidelse i vest



Figur 7: Utbyggingsalternativ 1 - i tråd med kommuneplanen Figur 8: Utbyggingsalternativ 2 - forslagstillers ønske.

Konsekvensutredningen finner at begge alternativene vil gi tap av dyrka eller dyrkbar mark. I alternativ 1 vil det gå med en del av et areal i aktiv drift og del av en større eiendom. I alternativ 2 vil det gå med et litt større areal enn i alternativ 1, men som pr. i dag ikke har en tilsvarende drift. Prøver av jordsmonnet viser at kvaliteten på jordet i alternativ 2 er middels. Konsekvensene oppsummeres i figuren under. Det henvises til planbeskrivelsen for ytterligere omtale av alternativene og detaljer.

Verdi ingen verdi			
Omfang	Liten	Middels	Stor
Stort positivt			Meget stor positiv konsekvens (++++)
			Stor positiv konsekvens (+++)
Middels positivt			Middels positiv konsekvens (++)
Lite positivt			Liten positiv konsekvens (+)
Intet omfang		0	Ubetydelig (0)
Lite negativt			Liten negativ konsekvens (-)
		2	Middels negativ konsekvens (- -)
Middels negativt			1 Stor negativ konsekvens (- - -)
Stort negativt			Meget stor negativ konsekvens (- - - -)

Figur 9: Konsekvensutredningsmatrise jordvern (hentet fra planbeskrivelsen).

Alternativ 2, altså lik planforslaget, vurderes som det mest akseptable «tapet» på grunn av driftsstatus og kvalitet. Det er derfor valgt å gå videre med regulering av utvidelsen på arealet vest for fylkesveien. Som avbøtende tiltak, som vil forhindre et direkte tap av matjord, er det lagt inn bestemmelse og rekkefølgekrav om matjordplan før tiltak igangsettes. Denne matjordplanen er under utarbeidelse, og det er landbruksarealer i nærheten som kan benytte seg av jordsmonnet ved flytting. Videre har planforslaget fulgt opp det politiske prinsippvedtaket om å regulere om arealene som i kommuneplanen er avsatt til næring til landbruksformål, slik at disse ikke kan tas opp til regulering på et senere tidspunkt.

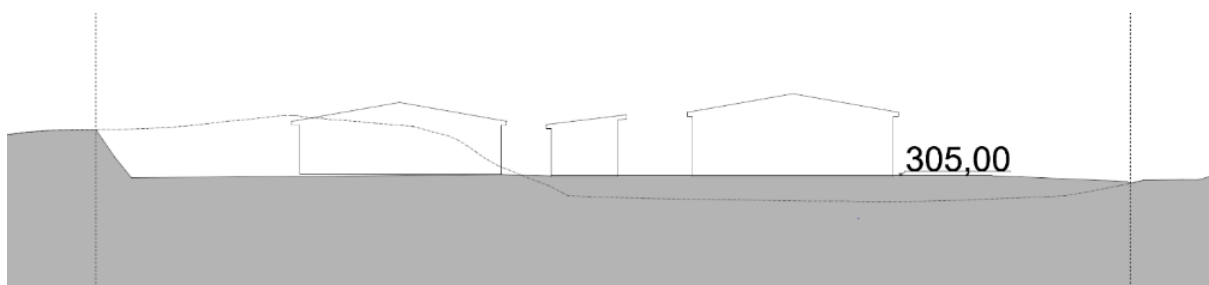
Kulturlandskap, landskap og bebyggelse

Den etablerte delen av næringsarealer (BN2) har ingen verdi som kulturlandskap og innehar ingen landskapsverdier. Området er imidlertid omgitt av et typisk kulturlandskap med spredt bebyggelse langs vei og dalfører omringet av et relativt lavkollet skog- og landbruksareal. Planert terrenghøyde på dette arealet er kote +305.



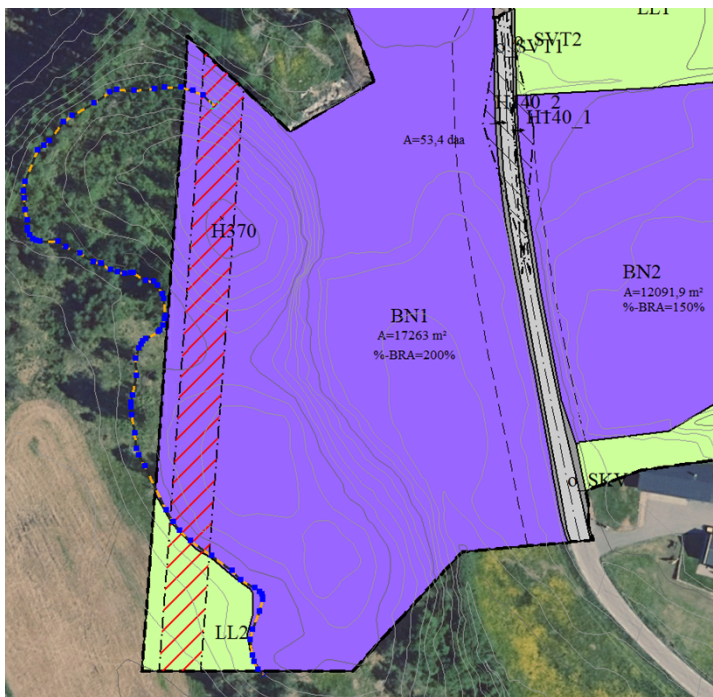
Figur 10: Planområde markert med rødt plassert i landskapet.

Den nye delen BN1 har pr. i dag en mindre del som benyttes til lagring mens størsteparten er natur. I den vestre delen går det et lite høydedrag opp mot en topp i nordvest på kote +315. Kollen vil delvis bli tatt ned i forbindelse med utbyggingen. Dette vil danne en skjæring i bakkant av bebyggelsen. Når terrenget planeres på kote +305, som er illustrert og mest sannsynlig planeringshøyde, vil skjæringen i nord på det meste bli 10 meter, men på store deler av området vil skjæringen være 4–5,5 meter.



Figur 11: Snitt over delfelt BN1.

Det er vurdert en begrensning i delfelt BN1 for å kunne bevare høydedraget som landskapselement og dermed minske høyden på skjæringen. Dette vil gi betraktelig mindre brukbart næringsareal. Virksomheten har også behov for en del arealer til håndtering av internlogistikk, og en terrassering av delfeltet vil dermed gi en dårligere utnyttelse. Alternativet er å se på en utvidelse av arealet mot sør – altså utenfor planområdet, men det vil da gå med mer dyrka mark.



Figur 12: Kote +309 er markert på illustrasjonen. Toppen hvor det står H370 er den høyeste på kote +315.

Selv om inngrepet i høydedraget isolert sett er ødeleggende, er ikke dette et markant landskapselement på stedet. Landskapet rundt er småkupert med mange av disse kollene og dragene på omtrent samme høyde eller høyere, jf. figur 10. Plan og bygg mener at inngrepet er akseptabelt tatt i betraktning av at det er behov for å tilrettelegge med tilstrekkelig arealer for virksomheten. I dette tilfellet anbefaler vi heller inngrep i kollen fremfor å ta ytterligere matjord til utvikling. Høyden på bebyggelsen er satt til maksimalt 12 meter, noe som også vil være med å dempe inntrykket av skjæringen.

Naturmangfold og Naturmangfoldloven §§ 8-12

§ 8 Kunnskapsgrunnlaget

Det er gjort en kartlegging forbindelse med reguleringen, med fokus på de ubebygde arealene, særlig da arealet i utbyggingsalternativ 2. Det er ikke gjort funn i kartleggingen som angir ny informasjon utover det som allerede ligger i offentlige baser. Det er heller ikke funnet at det er forekomster som sammenfaller med NIN2-metodikken.

Tidligere registreringer viser forekomster av fugler i og rundt planområdet. Registreringen av Vipe, i vest, er sett nøyere på, men det framkommer ikke at arealer som tas til utbygging er særlig viktig for forekomsten eller vil forringe dens leveområder. Det er under kartleggingen heller ikke sette konkrete spor etter Vipe.

I vest er vegetasjonen skrinn og lite næringskrevende. De varierer mellom gras- og lyngvekster, buskvegetasjon og småskog. Vegetasjonen på jordet er ikke kvalifisert til naturbeite. I øst er vegetasjonen i all hovedsak skog med innslag av gress- og lyngvekster. Jordbruksarealet i nord er i aktiv bruk til grasproduksjon.

Det er ikke spesielle forhold å ivareta mht. økosystemet i planområdet.

Kunnskapsgrunnlaget vurderes å være ivaretatt.

§ 9 Før-var prinsippet

Konsekvensutredningen påpeker ikke viktige naturtyper eller sårbare arter innenfor planområdet. Begge utbyggingsalternativene vurderes til å ha liten negativ konsekvens for naturmangfoldet. Konsekvensen oppsummeres i figuren under. Det henvises til planbeskrivelsen og rapport om naturmangfold for ytterligere omtale av alternativene og detaljer.

Verdi Omfang	Liten	Middels	Stor
Stort positivt			Meget stor positiv konsekvens (++++)
Middels positivt			Stor positiv konsekvens (++++)
Lite positivt			Middels positiv konsekvens (+++)
Intet omfang		0	Ubetydelig (0)
Lite negativt		1	Liten negativ konsekvens (-)
Middels negativt		2	Middels negativ konsekvens (- -)
Stort negativt			Stor negativ konsekvens (- - -)
			Meget stor negativ konsekvens (- - - -)

Figur 13: Konsekvensutredningsmatrise naturmangfold (hentet fra planbeskrivelsen).

På grunnlag av konsekvensutredningen er det ikke grunnlag for å benytte føre-var-prinsippet for å ivareta naturverdier eller artsmangfoldet. Det er valgt å gå videre med alternativ 2, som er i tråd med forslagstillers ønske. Som avbøtende tiltak er utbyggingsarealet redusert litt i sørvestre hjørne for å bevare sammenhengen med det tilstøtende landbruksarealet.

§ 10 Samlet belastning

Planforslaget vil i liten grad medføre en øking i den samlede belastningen i området. Det er små verdier innenfor planområdet, og omliggende landskapet har tilsvarende kvaliteter som innenfor planområdet. Samlet belastning vurderes til å ikke øke.

§ 11 Kostnader og § 12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetode

Dette vil ikke komme til anvendelse i denne saken. Hvis dette skulle vise seg å bli aktuelt vil kostnadene bæres av tiltakshaver og miljøforsvarlige teknikker og driftsmetode må benyttes.

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

Vannmiljø, vannforskriften § 12

Planområdet vil ikke få en direkte konsekvens for nærliggende vannmiljø. Plan og bygg kan ikke se at det er nødvendig å håndtere vannforskriftens § 12 i denne plansaken.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Det er gjennomført en enkel ROS-analyse til planforslaget. Denne peker på støy og høyspentlinjen som risikofaktorer som må vurderes i planarbeidet. Begge forholdene er ivaretatt med bestemmelser jf. reguleringsbestemmelsene pkt. 1.1.10 og 4.2. Plan og bygg anser plangrepene som tilstrekkelig ut fra risikoen.

Plan og bygg mener at trafikkrisiko med hensyn til kryssingen av fylkesveien burde vært omtalt i analysen. Vi mener forholdet uansett er ivaretatt ved plassering av kryssløsning og siktarealer. Agder fylkeskommune som er veieier har hatt innspill til korreksjoner i høringsperioden. Disse er innarbeidet i plankart og bestemmelser. Plan og bygg anser trafiksikkerhet som tilstrekkelig ivaretatt og hendelsesreduserende tiltak er ivaretatt.

Klima- og miljøkonsekvenser

Planområdet ligger helt nord i kommunen. Dette betyr at området er bilbasert. Kollektivtilgangene er dårlig mht. arbeidsreiser. Likevel er plasseringen, som vi tidligere har nevnt, ikke usentral når det gjelder tilførsel av råvarer og frakt av produkter videre. I og med at virksomheten allerede er etablert i området vil det å sikre fortsatt drift, og å sikre utviklingsmuligheter, gi mindre økt klimagassavtrykk enn om man skal etablere virksomheten på et helt nytt areal. Videre er det også en elektrifisering i transportbransjen som på sikt vil komme denne virksomheten til gode, selv om det ligger noen år fram i tid. Nettselskapet har spilt inn mulighet for uttak av mer strøm som også vil virke positivt inn på elektrifiseringen.

Det nye arealet som bygges ned er forholdsvis skrint og ikke det beste arealet for CO₂-binding. Det bygges heller ikke ned myrarealer. Likevel vil nedbyggingen isolert sett være negativ siden nye naturarealer bebygges. Det er ikke gjennomført klimaregnskap i planprosessen. Virksomheten har bruk for arealer til utvidelse. Det er ikke mulig å gjenbruke bygningsmasse i denne prosessen. Det er mulig at intern omrokering av funksjoner i eksisterende bygg er mulig, men det er usikker hvor mye dette reelt vil påvirke klima- og miljøkonsekvensene

Plan og bygg sin vurdering av planforslaget mht. klima og miljøkonsekvenser hensyntar at dette er en eksisterende og godt etablert bedrift som ikke med enkle grep kan flyttes mer sentralt. Igjen er det viktig at vi opprettholder de virksomheten som har en god distriktstilknnytning og bidrar til lokale arbeidsplasser. Så er det mange pågående parallelle prosesser, særlig med hensyn til grønn kraft, som på sikt kan hjelpe til at virksomhetens klima- og miljøavtrykk reduseres.

Støy

Det er ikke gjennomført støyvurdering, men det ligger i bestemmelsene at T-1442 skal gjelde. Mht. støy er det oppgitt av forslagstiller at de har søkelys på nye driftsmetoder og løsninger som vil medføre at støyen fra bedriften kan reduseres i årene framover. Plassering av den nye bebyggelsen vil også være med på å dempe støyen fra aktiviteten til virksomheten.

I forbindelse med opparbeidelse av arealer kan det bli noe mer støy og støv, men dette vil være midlertidig. Plan og bygg påpeker at det i en anleggsperiode er viktig med god informasjon til naboer for å redusere konfliktnivået.

Kulturminner

Det er ikke registrert kulturminner i planområdet. Forholdet er avklart med fylkeskonservator ved oppstart.

Barn og unges interesser

Planforslaget kommer ikke i konflikt med arealer som er i bruk av barn og unge. Det vil heller ikke virke negativt inn på deres interesseområde. Mht. skolevei benyttes det buss på denne strekningen. Hendelsesreduserende tiltak mht. trafiksikkerhet er ivaretatt.

Teknisk infrastruktur

I denne delen av kommunen er det ikke offentlig vann og avløp, og forholdet løses derfor med privat anlegg. Eksisterende bedrift har eget anlegg, og det forutsettes at dette utvides for også å omfatte de nye næringslokalene. Dette gjelder også brannvann. Det er satt krav til løsningen for brannvann skal fremgå av tekniske planer.

Med hensyn til tilgang på strøm er det ivaretatt i bestemmelsen at det kan etableres ny trafo innenfor næringsarealet ved behov. Dette må avklares med nettselskapet. Når det gjelder faresonen for høyspentlinjen er også dette ivaretatt i plankart og bestemmelser. Det anses ikke for å være hensiktsmessig å regulere inn maksimal høyde på kraner ol. i nærheten av ledningsnett, men forslagstiller må etablere en praksis for dette. Fylkeskommunen som veieier har hatt innspill til regulering av og rundt fylkesveien. Disse innspillene er blitt ivaretatt, se avsnitt om endringer etter offentlig ettersyn. Siden

avkjørslene ikke er detaljprosjektert er det gitt mulighet for å tilpasse plasseringen innenfor arealet som er avsatt til næringsbebyggelse.

Overvannshåndtering og blågrønne løsninger

Det er gjort en flomvurdering som viser at planområdet ikke er i konflikt med eksisterende flomveier, eller at utviklingen vil føre til en forverring i håndtering av flom nedstrøms. Det vil likevel bli en økning i harde flater. Det er satt rekkefølgekrav til plan for håndtering av overvann, og at dette skal skje lokalt på delfeltene.

Eiendomsforhold, veinavn og adresse

Planområdet er delt opp i flere eiendommer. Innenfor arealene som reguleres til næring er det regulert inn mulighet til å slå sammen flere små eiendommer til større enheter.

Det er ikke behov for nytt veinavn. Med hensyn til endring i adresseringen vil dette ses på i sammenheng med eiendomssammenføyningen før sluttbehandling.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Dette planforslaget vil ikke påvirke kommunalteknisk infrastruktur eller grønnstruktur som normalt ivaretas av ingeniør- og parkvesenet. Forslaget vil ikke ha økonomiske konsekvenser for kommunen.

Det er ikke behov for utbyggingsavtale mellom utbygger og kommunen i denne saken.

Oppsummering

Planforslaget gjelder videreutvikling av en eksisterende virksomhet som er godt etablert i området. Den utvidelsesmuligheten som ligger i gjeldende kommuneplan, er ikke gjennomførbar på grunn av privatrettslige forhold. Det er derfor fremmet et planforslag med et fremtidig næringsområde på vestsiden av fylkesveien, samtidig som arealene avsatt til utvidelse i kommuneplanen reguleres til landbruksformål – altså «avreguleres» som næringsområde.

Planforslaget strider med null-visjonen om omdisponering av matjord og å gjøre et inngrep i urørt natur og landskap. Samtidig er det gjort avbøtende tiltak med krav om matjordplan. Utbygging i henhold til kommuneplanen ville også gjort tilsvarende inngrep i matjord og urørt natur og landskap.

Det er viktig å ivareta distriktsutvikling, også i Kristiansand kommune, og videreutvikle de lokale arbeidsplassene. Planforslaget gir en hjemmel til utvidelse av virksomheten så vel som til den eksisterende virksomheten. En detaljregulering vil være et viktig verktøy for å avklare innhold og volum og skape framtidige forutsigbare prosesser. Plan og byggs anbefaling er at planforslaget vedtas.

Ellinor Borgi, 08.05.23

Punkt 98/23: Vertskommunesamarbeid

Bilag

Vertskommuneavtale Hægebostad



SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2023002607
Saksbehandler Bjørn Harald Sandvik

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 By- og stedsutviklingsutvalget	01.06.2023	98/23
2 Bystyret	21.06.2023	

VERTSKOMMUNESAMARBEID

BY- OG STEDSUTVIKLINGSUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 01.06.2023 SAK 98/23

By- og stedsutviklingsutvalgets innstilling:

Kristiansand kommune inngår avtale om vertskommunesamarbeid i henhold til kommuneloven § 20-2 jf. § 20-1, for oppgaver knyttet til det interkommunale skadefellingslaget, og vedtar vertskommuneavtalen som ligger vedlagt saken.
(Enst.)

05.06.2023

Punkt 99/23: Fornybarregionen - Verdiskapingsstrategi for Kristiansandsregionen

Bilag

Vedtak NÆR, 16052023, Sak 27/23, Fornybarregionen – strategi for verdiskaping i Kristiansandsregionen

Fornybarregionen – strategi for verdiskaping i Kristiansandsregionen

Vedlegg til strategi for verdiskaping i Kristiansandsregionen



SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2023010585
Saksbehandler Susanne Lende

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Nærings- og eierskapsutvalget	16.05.2023	27/23
2 By- og stedsutviklingsutvalget	01.06.2023	99/23
3 Formannskapet	14.06.2023	87/23
4 Bystyret	21.06.2023	

FORNYBARREGIONEN - VERDISKAPINGSSTRATEGI FOR KRISTIANSANDSREGIONEN

BY- OG STEDSUTVIKLINGSUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 01.06.2023 SAK 99/23

By- og stedsutviklingsutvalgets innstilling:

1. Bystyret vedtar strategi for verdiskaping i Kristiansandsregionen.
2. Strategien følges opp av handlingsplaner; en felles del for alle kommunene og en lokal for hver kommune.

(9/1)

10 av 11 representanter til stede. Repr. Odd Nordmo (H) perm.

Forslag:

Kommunedirektøren fremmet følgende innstilling:

- «1. Bystyret vedtar strategi for verdiskaping i Kristiansandsregionen.
2. Strategien følges opp av handlingsplaner; en felles del for alle kommunene og en lokal for hver kommune.»

Voteringer:

Kommunedirektørens innstilling ble vedtatt med 9 mot 1 stemme (PP)

05.06.2023

Punkt 100/23: Sak om salg av parkeringshus



Dato 2. mai 2023
Saksnr.: 2023012465-1
Saksbehandler Wibekke Syvertsen
Godkjent av Tone Iglebæk
Camilla Bruno Dunsæd

Saksgang

By- og stedsutviklingsutvalget
Nærings- og eierskapsutvalget
Formannskapet
Bystyret

Møtedato

01.06.2023
06.06.2023
14.06.2023
21.06.2023

Sak om salg av parkeringshus

Forslag til vedtak

Bystyret vedtar at det ikke skal avhendes kommunalt parkeringshus i Kvadraturen nå.

Dette av hensyn til kommunens mulighet til å drive en aktiv og situasjonstilpasset parkeringspolitikk som støtter opp under ønsket byutvikling, og en markedsmessig vurdering av det fremtidige inntekstpotensialet.

Sammendrag

Bystyret vedtok i forbindelse med budsjettbehandlingen i desember 2021 å selge et parkeringshus (Slottet) for å nedbetale kommunens gjeld. Denne posten ble lagt inn for budsjettåret 2024.

Det er viktig at parkeringspolitikken henger sammen med den øvrige byutviklingen. Hovedmålene i Kvadraturplanen for utvikling av city-delen er flere arbeidsplasser, butikker og byliv og mindre biler på gateplan. Grepene med en høyere andel kontor, handel og annen publikumsrettet virksomhet i city-delen av Kvadraturen er i ferd med å bli realisert. Utviklingen i kvartal 1, 2, 7, 8, 14, 21, Quadrum og Nybyen bidrar til mange nye kontorarbeidsplasser og handelslokaler og trøkket på parkering vil øke. Av større virksomheter som er lokalisert her kan Å energi, Telia, Rambøll og fylkeskommunen nevnes. Til sammen er det regulert for anslagsvis 5000 nye arbeidsplasser i city-delen. I tillegg kommer nye boliger. Når kanalbyen er ferdig utbygd, vil det komme rundt 800 nye boliger. Vi kan forvente tilsvarende antall på Lagmannsholmen gitt bystyrets ambisjon om at det også skal tilrettelegges for mange arbeidsplasser og byliv.

Selv om kommunen har en tydelig policy på at parkering i sentrum skal være for handel, service og byliv vil det være behov for parkering til bolig og arbeidsplasser (besøkende og tjenestebiler). Slottet og Gyldengården har en god beliggenhet for disse kundegruppene og spiller en stadig viktigere rolle. Husene har godt belegg og det forventes at presset på husene blir større. Ved et eventuelt salg mister kommunen muligheten til å holde andelen besøkparkering oppe.

Et annet viktig element i byplanleggingen er at sentrale områder (nær inn-/utganger i eller en etasje) i dagens parkeringshus eller et av de mindre husene i sin helhet kan tilrettelegges for sykkelparkering. Det bør tilrettelegges for låsing og lademuligheter. Dette vil sannsynligvis ikke være så inntektsbringende som parkering for privatbiler, men vil kunne få flere til å velge et miljøvennlig fremkomstmiddel som er kommunens overordnede mål.

Med mange kontorarbeidsplasser lokalisert tett ved hverandre øker sannsynligheten for at man kan få til bilpoolordninger for bedrifter i nærheten av virksomhetene. Offentlig eide parkeringshus sentralt gir mulighet for å tilrettelegge dette på en effektiv og publikumsvennlig måte.

Kommunedirektøren anbefaler å ikke selge parkeringshus i Kvadraturen nå. Hovedbegrunnelsen for det er at man ved salg av parkeringshus svekker muligheten til å utøve en aktiv parkeringspolitikk. I tillegg gir parkering årlige inntekter til bykassa.

For å kunne drive aktiv parkeringspolitikk må man kunne styre pris, tidspunkt for innkreving og hvor stor andel av plassene som skal være kundeparkering (korttidsparkering) og hvor mye som skal være faste leieplasser (næring og boliger).

Dette kan gjøres gjennom eierskapet til parkeringshus og gateparkering, og kommunen må ha en forholdsmessig stor andel av den offentlige parkeringen i Kvadraturen for å kunne påvirke politikken. Erfaringsmessig har vi sett at når politikerne mener parkeringsregimet har blitt for dyrt for innbyggerne, eller bystyret ønsker å stimulere til annen bruk, vedtar bystyret føringer for politikken. De allmenne tilgjengelige kommunale parkeringsplassene er med andre ord kommunens eneste dynamiske virkemiddel innen parkeringspolitikken for å regulere tilgjengelighet med privatbil på et politisk akseptabelt nivå.

Dersom bystyret likevel ønsker å gjennomføre salg har kommunedirektøren rangert husene etter betydning for parkeringspolitikken (1 har størst betydning for parkeringspolitikken og sikre publikum god tilgjengelighet og akseptabel pris):

1. Slottet
2. Gyldengården
3. Kilden

De øvrige parkeringshusene i kommunalt eie er:

- Tangvall (del av offentlig tilgjengelig kjøpesenterparkering)
- Børsen (arbeidsplasser)
- Elvegata (arbeidsplasser og boligparkering)
- Kongens senter (arbeidsplasser og boligparkering)

Et eventuelt salg av parkeringshus for å betale ned på den kommunale gjelden, vil gi en kortsiktig gevinst. Ser man inntjeningen i et 20 års perspektiv, vil netto inntekt overskride dagens salgsverdi med 60 mill. kroner på foreslått parkeringshus Slottet. I tillegg er også Slottet parkeringshus det mest økonomisk lønnsomme parkeringshuset i kommunen i dag. Slottet parkeringshus har årlig en netto inntjening på 6,2 mill. kroner.

Saksutredning

Bakgrunn for saken

Bystyret vedtok følgende tiltak i desember 2021 i forbindelse med økonomiplan 2022-2025: *Kristiansand – et godt sted å leve for alle:*

Salg av kommunalt p-hus, i 2024, for 100 mill. kroner

Gatebruks- og parkeringspolitikken er ganske lik i alle de største byene i Norge. Gateparkering fjernes og erstattes med mer miljøvennlige formål. Gateparkeringen erstattes med å plassere disse inn i hus eller under bakken. Kristiansand og Kvadraturen skiller seg noe ut, med i tillegg å satse målrettet med stor utvikling innen arbeidsplasser/næring og boliger med minimale etableringer av parkeringsplasser. Dette medfører ytterlig press på parkeringsbehovet samelignet med andre byer. Kristiansand kommune har i dag hånd om 62 % av parkeringsplassen for allmenheten. Noe som er noe lavere enn de største byene i Norge med unntak av Oslo. Oslo har hatt en utvikling der private aktører har styring på pris, noe som gjør at det lønner seg ikke å betale parkeringsavgiften, da sannsynligheten for å få en parkeringsbot er mer lønnsomt for kunden. Parkeringsforvaltningen har da ingen intensjon og prisene er usosiale.

Dagens situasjon/status:

Dagens parkeringsmuligheter i kvadraturen for allmenheten:

	Parkeringsplasser som forvaltes av kommunen	Parkeringsplasser som forvaltes av private	Sum totalt for allmenheten
Gateparkering	1386		1386
Parkeringsstomter	434	360	794
Parkeringshus	1522	1686	3208
Sum	3342	2046	5388

Antall private parkeringsplasser som er en del av bygårder og kvartaler er ikke kartlagt.

Ca.17 % av plassene kommunen forvalter på tomter og i hus, gjør kommunen for andre. Eksempelvis: 140 parkeringsplasser i Gyldengården eies av andre, men forvaltes av kommunen som ett helhetlig anlegg.

Administrasjonen har fulgt opp bystyrets vedtak om å redusere antall gateparkering jf. gatebruksplanen. Videre er antall offentlige parkeringstomter redusert, grunnet transformasjon gjennom byggeprosjekter. Antall parkeringsplasser i og rundt kvadraturen, som forvaltes av kommunen, er redusert med 629 plasser fra 2020 til 2022. Ytterlig reduksjon jf. gatebruksplanen vil forekomme i årene fremover.

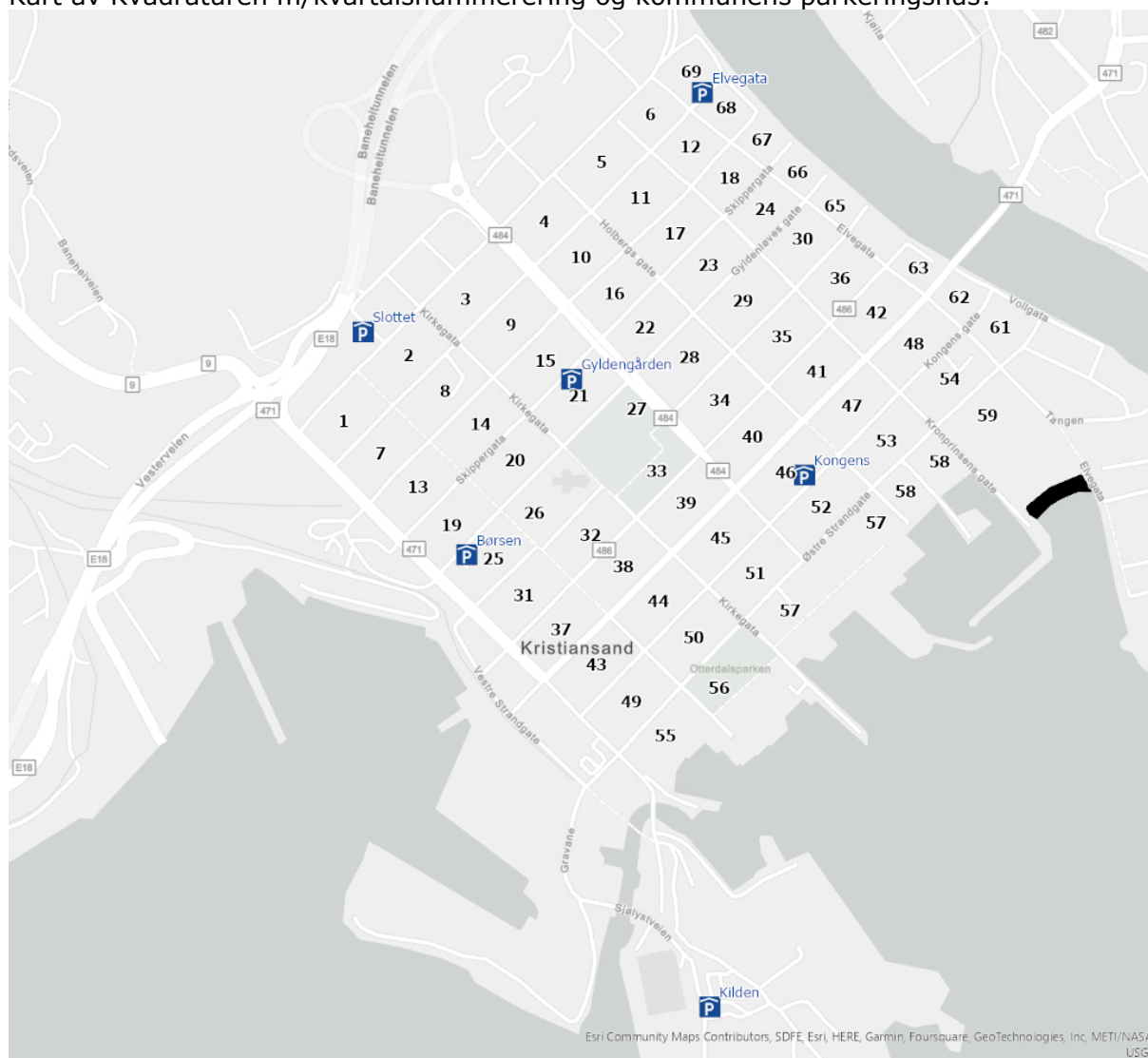
Økt og endret aktivitet i kvadraturen samt lovendringer, har også medført endringer på gateparkering. Mange parkeringsplasser er de senere år omdisponert til: varelevering, nedgravde avfallscontainere, samt HC-, MC-, Taxi-, sykkel- og ladeplasser.

I samme periode har bilbruken og presset på alle parkeringsplasser økt.

Alle kommunens leieplasser i parkeringshusene er utleid, og er i dag fordelt slik:

	Kommunens tjenestebiler	Næringskunder	Private kunder og beboer	Sum leieplasser	Totalt antall plasser
Slottet	2	140	17	159	395
Gyldengården	78	21	5	104	311
Kilden		52	8	60	381
Elvegata og Kvartal 6	48	53	250	351	356
Børsen		55	4	59	59
Kongensgate senter		4	16	20	20
Sum	128	325	300	753	1522

Kart av Kvadraturen m/kvartalsnummerering og kommunens parkeringshus:



Parkeringshusene Elvegata (inkludert Kvartal 6), Børsen og Kongensgate senter er lukkede parkeringsanlegg, og er i dag forbeholdt til leietakere. Parkeringshusene Slottet, Gyldengården og Kilden er åpne hus for kortidsparkerende, og har derfor en mindre andel leieplasser.

Gyldengården og Slottet er mest sentralt for kortidsparkerende i Kvadraturen, og er tidvis fullt på dagtid og nærmer seg sin maksgrense på belegg. Kilden har nylig fått avgift for el-biler og harmoniserte timesatser. Kilden har i en overgang noe kapasitet.

Dagens priser i parkeringshus i Kvadraturen, inklusiv merverdiavgift:

		Måned	% diff	Døgn	% diff	Time	% diff
Kommune	Lavest	1 165	0	175	0	26	0
	Høyest	1 690	45	175	0	26	0
Privat	Lavest	1 570	35	165	-6	30	15
	Høyest	2 950	153	295	69	64	146

Inntekspotensialet med dagens priser, belegg og antall lang- og korttidsleie for Gyldengården og Slottet, sammenlignet med Torvet parkering er:

	Dagens inntekt i mill.	Inntekspotensialet dagens pris private i mill.
Slottet	8,2	12,9
Gyldengården	7,3	11,1

Juridisk grunnlag

Dagens delegasjonsmyndighet gir Kristiansand kommune ved Parkeringsenheten, myndighet til å forvalte og kontrollere parkering langs offentlige gater og vei (gateparkering).

Private parkeringsforvaltere har kun myndighet til å forvalte på avgrensede parkeringsplasser og -hus, og kan derfor sees på som privatrettslig eierinteresse.

Offentlig parkeringsforvaltning har et større ansvar for å ivareta tilgjengelighet og sirkulasjon, slik at flest mulig brukergrupper i samfunnet får tilgang til parkeringstjenesten. Privatrettslig eierinteresse kombineres derfor med offentlig forvaltning langs gater og vei, for å skape denne tilgjengeligheten for allmenheten.

Private har ikke samme ansvar for helheten i samfunnet, og kan fint privatisere egne parkeringsplasser. Det er derfor ingen garanti for fremtiden hvordan private ønsker å forvalte dagens og fremtidig plasser for allmenheten.

Kommuneplanens arealdel setter overordnede maksimumkrav til parkering. Videre setter plan- og bygningsloven krav om parkering i regulering- og byggesaker.

Økonomiske konsekvenser

Dagens markedspris for parkeringsplasser i hus, forventes å ligge på ca. kr. 335.000, - per plass.

Parkeringshusene som kommunen forvalter i dag har noe ulik kvalitet, grunnet byggeår og vedlikehold. Vider foreligger det ulike særegenheter som tinglyste heftelser, delt eierskap og avtaler med lengre oppsigelsestid, som vil svekke markedsinteressen samt redusere forventet markedspris. Forventet markedspris på kommunens parkeringshus vil være fra ca. 315.000, - eller lavere per plass.

Med dette som bakgrunn anslås forventet markedspris i dag per hus å være:

	Antall plasser	Pris per plass i kroner	Forventet markedspris totalt i kroner
Store parkeringshus med høy forventet salgsverdi			
Slottet	395	278.478, -	110.000.000, -
Gyldengården, kommunens eierandel	171	263.158, -	45.000.000, -
Kilden	381	314 960,-	120.000.000, -
Parkeringshus med lav forventet salgsverdi			
Elvegata			
Kvartal 6			
Børsen			
Kongensgate senter			
Tangvall Arena			

Samlet sett for øvrige parkeringshus anslås markedspris å være opp til 150 mill. kroner. Det forventes høyere aktivitet og økt innbyggertall i Kvadraturen og senterområdene i årene fremover. Selv om det er ønskelig at bilbruken reduseres er det derfor grunn til å tro at parkeringsarealene vil bli et knapphetsgode. Markedsverdien på parkeringsarealer forventes derfor å stige mer enn andre formålsarealer.

Forventet inntekt i et 20 år perspektiv, i mill. uten merverdiavgift:

	Budsjetter inntekt 2023	Inntekter 2024-2044, prisvekst 2,5% pr. år	Netto budsjettet 2023	Netto 2024-2044, prisvekst 2,5% pr. år
Slottet	8,25	223	6,19	170
Gyldengården	7,31	196	2,88	83
Kilden*	2,77	*200	1,79	*150
Elvegata og Kvartal 6	2,82	80	1,63	51
Børsen	1,11	33	0,94	30
Kongensgate senter	0,25	7	0,15	4,5
Sum	22,51	739	13,58	387

*Kilden parkeringshus har nylig fått avgift også for el-biler, samt harmonisert timesatser. Grunnet generelt press på parkeringsplasser samt utbygging i området, så forventes det at Kilden parkeringshuset vil ha sammenlignbare inntekter som Gyldengården og Slottet.

Et eventuelt salg av parkeringshus for å betale ned på den kommunale gjelden, vil gi en kortsiktig gevinst. Ser man inntjeningen i et 20 års perspektiv, vil netto inntekt overskride dagens salgsverdi med 60 mill. kroner på foreslått parkeringshus Slottet. I tillegg er også Slottet parkeringshus det mest økonomisk lønnsomme parkeringshuset i kommunen i dag. Slottet parkeringshus har årlig en netto inntjening på 6,2 mill. kroner.

Kommunen bestemmer selv prisene på offentlige parkering, og vil ved et eventuelt salg miste kontroll over tilgjengelighet og priser. Det må også forventes en økning av pris for parkering ved salg til private.

Om kommunen selger med forbehold om offentlig forvaltning for å sikre tilgjengelige plasser, vil kommunen ikke sitte igjen med betydelig overskudd. Overskuddet som årlig bidrar inn til bykassa, er hovedsakelig der kommunen selv er eier.

Budsjettet overskudd på parkeringstjenesten for 2023 er kroner 16.178.780, -. Fram til nå i 2023 er det forventet ytterlig overskudd med kroner 4.100.000, -, det vil gi et bidrag til bykassen med kroner 20.278.780, -.

Med dagens prismodell på kommunal parkering, vil alltid kortidsparkerende gi mer inntekt enn langtidsleie. Etablering av næringskunder i Kvadraturen har behov for en forutsigbarhet for sin etablering, da spesielt om næringen har behov for kjøretøy for sitt virkeområde (tjenestebiler). Det er en målsetting for kommunen å ha en rett miks av korttid og langtidsplasser. Allmenne hensyn som kundeparkering og eventuelle bildeleordninger blir prioritert.

Kommunens innbyggere og næringsliv vil være bedre tjent i fremtiden, med at kommunen har tilgjengelig parkeringsplasser og at prisene ikke blir usosiale. Videre er kommunen tjent med å sikre inntekter som enten kan forvaltes til andre nødvendige offentlige formål, eller ha mulighet til å omdisponere arealene til andre viktige samfunnsformål.

Parkeringsenheten har daglig/ukentlig henvendelser vedørende ønske om leie av parkeringsplasser, eller frustrasjon over å lete etter parkeringsplasser i bybildet.

Vurdering og konklusjon

Det er viktig at parkeringspolitikken henger sammen med den øvrige byutviklingen. Hovedmålene i Kvadraturplanen for utvikling av city-delen er mer arbeidsplasser, butikker og byliv og mindre biler på gateplan. Grepene med en høyere andel kontor, handel og annen publikumsrettet virksomhet i city-delen av Kvadraturen er i ferd med å bli realisert. Utviklingen i kvartal 1, 2, 7, 8, 14, 21, Quadrum og Nybyen bidrar til mange nye kontorarbeidsplasser og handelslokaler og trøkket på parkering vil øke. Av større virksomheter som er lokalisert her kan Å energi, Telia, Rambøll og fylkeskommunen nevnes. Til sammen er det regulert for anslagsvis 5000 nye arbeidsplasser i city-delen. I tillegg kommer nye boliger. Når kanalbyen er ferdig utbygd, vil det komme rundt 800 nye boliger. Vi kan forvente tilsvarende antall på Lagmannsholmen gitt bystyrets ambisjon om at det også skal tilrettelegges for mange arbeidsplasser og byliv. Selv om kommunen har en tydelig policy på at parkering i sentrum skal være for handel, service og byliv vil det være behov for parkering til bolig og arbeidsplasser (besøkende og tjenestebiler). Slottet og Gyldengården har en god beliggenhet for disse kundegruppene og spiller en stadig viktigere rolle. Husene har godt belegg og det forventes at presset på husene blir større. Ved et eventuelt salg mister kommunen muligheten til å holde andelen besøksparkering oppe.

Et annet viktig element i byplanleggingen er at sentrale områder (nær inn-/utganger i eller en etasje) i dagens parkeringshus eller et av de mindre husene i sin helhet kan tilrettelegges for sykkelparkering. Det bør tilrettelegges for låsing og lademuligheter. Dette vil sannsynligvis ikke være så inntektsbringende som parkering for privatbiler, men vil kunne få flere til å velge et miljøvennlig fremkomstmiddel som er kommunens overordnede mål.

Med mange kontorarbeidsplasser lokalisert tett ved hverandre øker sannsynligheten for at man kan få til bilpoolordninger for bedrifter i nærheten av virksomhetene. Offentlig eide parkeringshus sentralt gir mulighet for å tilrettelegge dette på en effektiv og publikumsvennlig måte.

Dersom bystyret likevel ønsker å gjennomføre salg har kommunedirektøren rangert husene etter betydning for parkeringspolitikken (1 er høyeste betydning for parkeringspolitikk):

1. Slottet fordi lokasjonen er sentral til næring og handel i city-delen
2. Gyldengården fordi lokasjonen er sentral til næring og handel i city-delen
3. Kilden fordi lokasjonen betjener kulturinstitusjoner, aktivitet- og turområdet på Odderøya, samt etter hvert stort boligområde

De øvrige parkeringshusene i kommunalt eie er:

- Tangvall (del av offentlig tilgjengelig kjøpesenterparkering)
- Børsen (arbeidsplasser)
- Elvegata (arbeidsplasser og boligparkering)
- Kongens senter (arbeidsplasser og boligparkering)

Kommunedirektøren anbefaler å ikke selge parkeringshus i Kvadraturen nå.

Hovedbegrunnelsen for det er at man ved salg av parkeringshus svekker muligheten til å utøve en aktiv parkeringspolitikk. For å kunne drive aktiv parkeringspolitikk må man kunne styre pris, tidspunkt for innkreving og hvor stor andel av plassene som skal være kundeparkering (korttidsparkering) og hvor mye som skal være faste leieplasser (næring og boliger).

Dette kan gjøres gjennom eierskapet til parkeringshus og gateparkering, og kommunen må ha en forholdsmessig stor andel av den offentlige parkeringen i Kvadraturen for å kunne påvirke politikken. Erfaringsmessig har vi sett at når politikerne mener parkeringsregimet har blitt for dyrt for innbyggerne, eller bystyret ønsker å stimulere til annen bruk, vedtar bystyret føringer for politikken. De allmenne tilgjengelige kommunale parkeringsplassene er med andre ord kommunens eneste dynamiske virkemiddel innen parkeringspolitikken for å regulere tilgjengelighet med privatbil på et politisk akseptabelt nivå.

Punkt 101/23: Kjerrheibakken 64, 14/178/0/2, klage på innvilgelse av dispensasjon for oppføring av platting

Bilag

Søknad om dispensasjon og tillatelse til oppføring av platting

507

Bilde1

Bilde2

Bilde3

Kommentar til nabomerknad

Nabomerknad

Samtykke fra sameiet

Situasjonskart med snitt tegning

Dispensasjonssøknad

Klage på vedtak_BYGG-21_03521-8

Kjerrheibakken 64, godkjent terrasse



Dato 8. mai 2023
Saksnr.: KLAGE-22/01405-5
Saksbehandler Gudveig Tønnesøl Dalaker
Godkjent av Arne Kjell Brunnes
Venke Moe

Saksgang

By- og stedsutviklingsutvalget

Møtedato

01.06.2023

Klage - Kjerrheibakken 64, 14/178/0/2, klage på innvilgelse av dispensasjon for oppføring av platting

Forslag til vedtak

By- og stedsutviklingsutvalget opprettholder plan- og bygningssjefens vedtak av 19.4.2022. Klager fra nabo datert 8.5.2022 og 15.7.2022 tas ikke til følge. Saken oversendes statsforvalter i Agder for endelig klagebehandling

Sammendrag:

Tiltakshaver: Bashiti Anas, Kjerrheibakken 64, 4621 KRISTIANSAND S

Advokat: Advokatfirmaet Kjær DA, Rådhusgata 3, 4611 KRISTIANSAND S

Klager: Ose Gunnhild Norstrand, Kjerrheibakken 62, 4621 KRISTIANSAND S

Klager 2: Marinho Miralva, Kjerrheibakken 62, 4621 KRISTIANSAND S

Saken gjelder klage på plan- og bygningssjefens vedtak av 19.4.2022 vedr. terrasse med tilhørende dispensasjoner fra utnyttelsegrad og avstandsbestemmelser.

Søknad om terrasse med tilhørende dispensasjoner ble mottatt 2.11.2021 med tilleggskommunikasjon i flere omganger, sist mottatt 18.3.2022. Søknaden omfattet ettergodkjenning av en terrasse på ca. 60m². Terrassen er plassert en meter fra eiendomsgrense mot gbnr. 14/192. Det er ikke gjort terrenginngrep i forbindelse med terrassen, men denne er bygd «rundt» fjellformasjon under tiltaket. Tiltaket er sammenkoblet med boligens eksisterende terrasse.

Søknaden ble godkjent i vedtak datert 19.4.2022.

Vedtaket er påklaget av naboene Gunnhild Ose og Miralva Marinho i epost av 8.5.2022.

Klagen går ut på at plattingen er til sjenanse for Kjerrheibakken 62. Det opplyses at de ikke er mot plattingen, men reagerer på kommunens argumentasjon i vedtaket. Det vises til at terrassen er av dårlig byggeskikk.

Plan- og bygningssjefen kan ikke se at det fremkommer argumenter i klagen som ikke var kjent ved førstegangsbehandling av saken.

Plan- og bygningssjefen har ikke gitt utsatt iverksetting da tiltaket allerede var utført på søknadstidspunktet.

Venke Moe
Plan- og bygningssjef
Sign.

Arne Kjell Brunnes
Byggesaksleder
Sign.

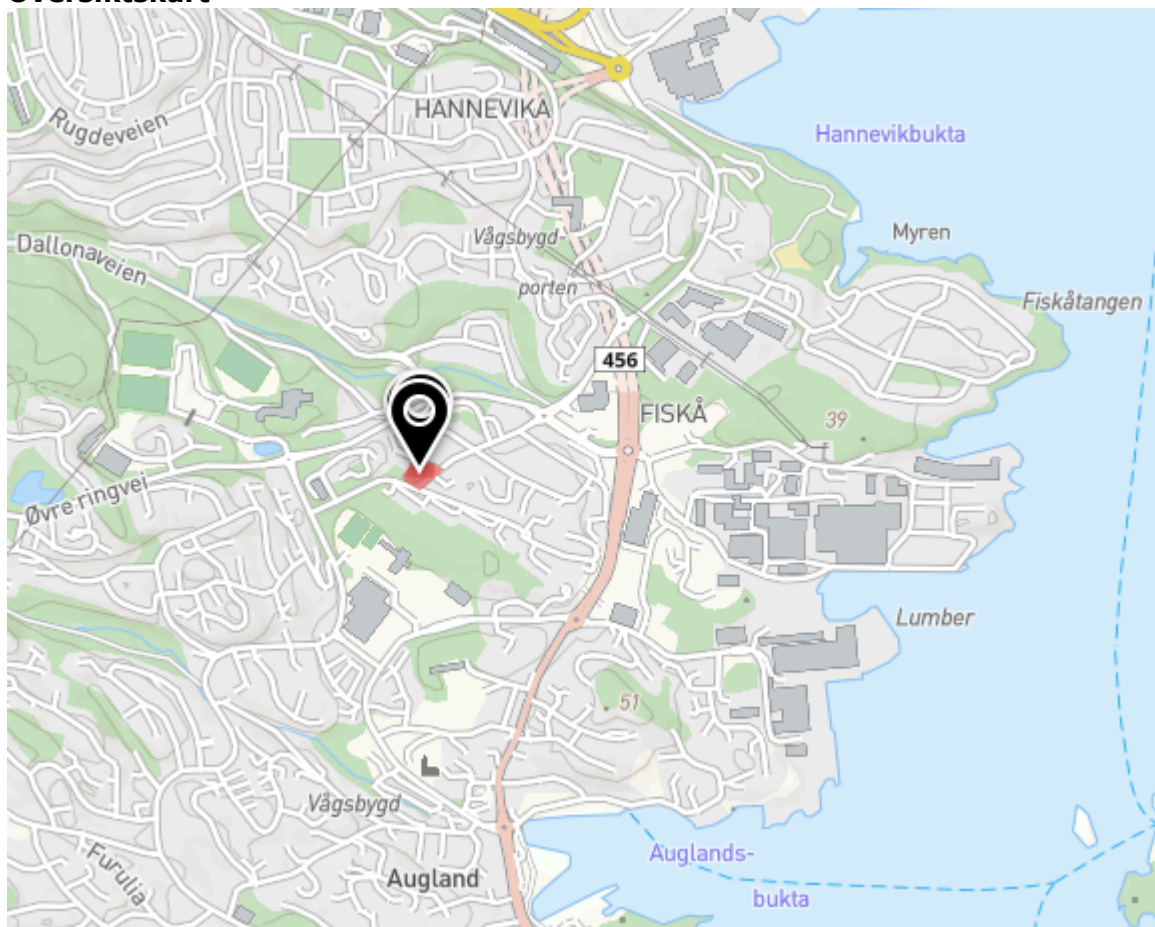
Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift

Vedlegg:
Søknad om dispensasjon og tillatelse til oppføring av platting.msg
507.pdf
Bilde1.jpg
Bilde2.jpg
Bilde3.jpg
Kommentar til nabomerknad.pdf
Nabomerknad.pdf
Samtykke fra sameiet.pdf
Situasjonskart med snitt tegning.pdf
Dispensasjonssøknad.pdf
Klage på vedtak_BYGG-21_03521-8.msg
Kjerrheibakken 64, godkjent terrasse

Saksutredning

Bakgrunn for saken

Oversiktskart



Oversiktskart med tiltakseiendommen markert.

Gjeldende plangrunnlag

Området omfattes av reguleringsplan for Dalona – Fiskå, vedtatt 2.10.1953.



Reguleringsbestemmelser med betydning for saken:

«§ 2 – tomt nr. 15

2.1 På tomt nr. 15 kan det innenfor byggegrensen oppføres en tomannsbolig med inntil to boenheter.

2.2 Utnyttelsen skal være maks 290 m² BYA inkludert garasje og boder med takvinkel fra 0 til 25 grader.»

Eksisterende forhold

Tiltakseiendommen er i matrikkelen oppgitt til å være 1617m². Det er oppført en tomannsbolig, horisontaldelt på eiendommen med total BRA 461m² fordelt på fire etasjer og to godkjente boenheter. Eiendommen er seksjonert.

Saken startet som en ulovlighetsoppfølging i juni 2020 etter at kommunen mottok henvendelse fra publikum at det var oppført terrasse med hagestue på eiendommen. Hagestuen er fjernet, og terrassen ble omsøkt.

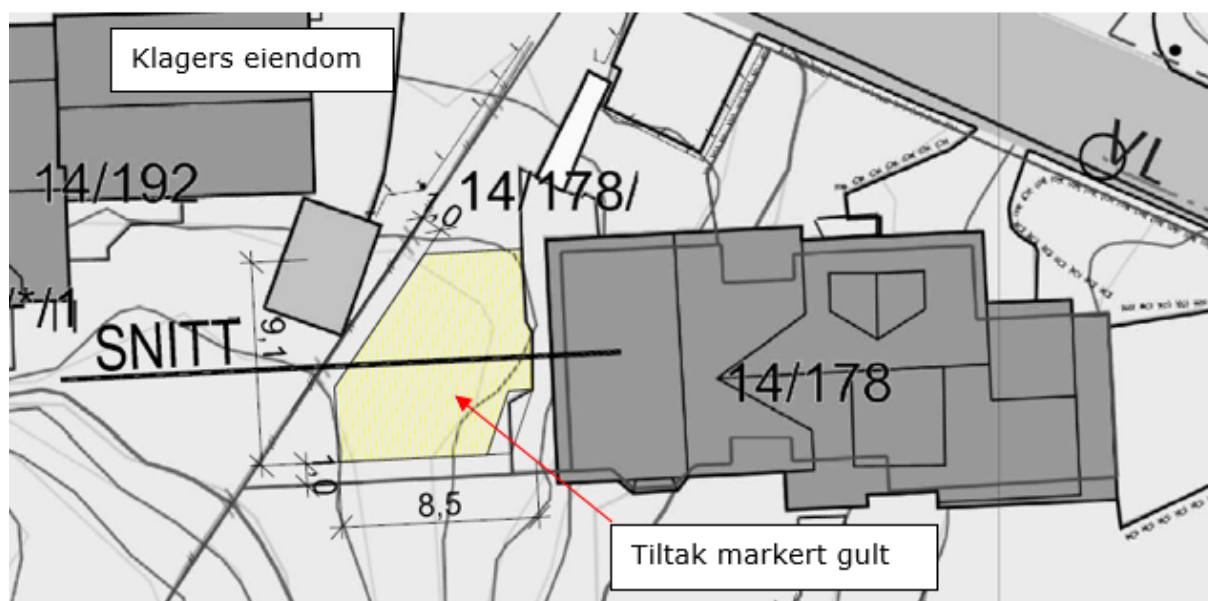
Det er i ettertid av gitt tillatelse den 19.4.2022 søkt om endring for å tilpasse seg nabos klage. Endringstillatelse ble gitt den 17.8.2022. Endringen bestod i å sette en levegg på terrassen mot klagende nabo. Vedtaket datert 17.8.2022 er ikke påklaget.

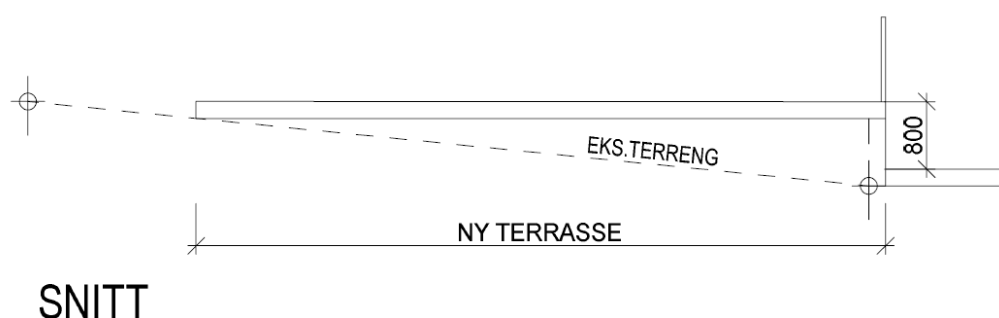
Plan- og bygningssjefen beklager at klagen datert 8.5.2022 ikke er blitt behandlet før. Da klagen ble oversendt tiltakshaver og hans advokat, ble det opplyst at de ville prøve komme til enighet med nabo og ba derfor om at saken ble stilt i bero. Da kommunen mottok søknad om endring, sammen med samtykkeerklæring signert av klagende nabo, oppfattet plan- og bygningssjefen saken som løst. Dette viste seg imidlertid ikke stemme da nabo fremdeles ønsker opprettholde sin klage og få saken klagebehandlet.

Søknaden

Søknad om tiltak er mottatt 2.11.2021 med tilleggsdokumentasjon i flere omganger, sist mottatt 18.3.2022. Søknaden omfatter ettergodkjenning av en platting på ca. 60m². Plattingen er plassert en meter fra eiendomsgrense mot gbnr. 14/192. Det er ikke gjort terrenginngrep i forbindelse med plattingen, men denne er bygd «rundt» fjellformasjon under tiltaket. Tiltaket er sammenkoblet med boligens eksisterende terrasse.

Tiltaket søkes oppført 1 meter fra nabogrense. I denne saken er det snakk om et mindre tiltak som etter plan- og bygningsloven § 29-4, tredje ledd, bokstav b, kan tillates oppført nærmere felles eiendomsgrense enn fire meter. Plasseringsbestemmelsen er gitt for å ivareta sikt, romfølelse og sikkerhet mot brann. Denne saken er en platting som ligger på det høyeste 0,8m over bakkenivå. Det er ikke oppbygg på plattingen ut over et gjerde for å sikre mot fall. Gjerdet er transparent.





EKS.BOLIG

Merknader/protester

Det er mottatt en merknad til tiltaket fra tilgrensende naboeiendom gbnr 14/192, Sameiet Kjerrhei gbnr. 14/192. I deres merknad vises det til at saken har pågått i to år og det påstås at kommunen har anbefalt at tiltaket fjernes. Det tilkjennegis at de er svært negative til at det skal innvilges dispensasjon fra utnyttelsesgrad for å beholde et ulovlig tiltak. Merknadshaver viser samtidig til at det har vært en uheldig tomtedeling i området tidligere og situasjonen blir enda verre med en stor platting.

Tilsvar til merknader/protester

Søker har kommentert merknaden i dokument datert 1.11.2021. I kommentaren vises det til at søknaden er et resultat av tilsynsrapporten fra kommunen med adgang til å omsøke tiltaket. Søker viser til at alle eiendommene i området, uten unntak, har større utnyttelse enn det reguleringsplanen åpner for. Det vises også til at plattingen er valgt for å skåne terrenget i forhold til annen opparbeidelse av uteoppholdsareal som søker mener hadde vært til større ulempe for naboeiendom.

Plan- og bygningssjefens vedtak av 19.4.2022

Plan- og bygningssjefen ga den 19.4.2022 ettergodkjenning av terrasse med tilhørende dispensasjon fra utnyttelsesgrad i plan. Det ble også gitt godkjenning av plasseringen i henhold til plan- og bygningsloven § 29-4 bokstav b. Begrunnelsen for tillatelsen var at plan- og bygningssjefen ikke kunne se at omsøkte tiltak ville ta sol eller utsikt for nabo. Terrassen er i tillegg plassert bak nabos garasje \

bod i eiendomsgrense og i så måte kunne ikke plan- og bygningssjefen se at tiltaket vesentlig ville berøre nabo.

Klager

Vedtaket er påklaget av Gunnhild Norstrand og Miralva Marinho i epost av 8.5.2022. De to eier hver sin seksjon i direkte tilgrensende eiendom gbnr 14/192 og begge har således partroller i saken. Klagen tilkjennegir at de ønsker kommunen skal foreta en befaringsfor at en skal kunne få bedre innsikt i sjenansen tiltaket har for 2 etasje i Kjerrheibakken 62. Det opplyses at de ikke er mot terrasse, men at denne er stor, høy og prangende. Den er også preget av dårlig byggeskikk.

Tilsvar til klagen

Klagen er oversendt til tiltakshaver og tiltakshavers advokat. Kommunen ble i ettertid kontaktet av advokaten med forespørsel om klagebehandling kunne stilles i bero da det pågikk kommunikasjon med klagerne for å finne en løsning som begge parter kunne akseptere. Den 5.7.2022 mottok kommunen søknad om endring av omsøkte tiltak. Endringen omfattet en levegg som skulle monteres på terrassen mot klagerens eiendom. Klager hadde skriftlig samtykket til endringen. Både tiltakshavers advokat og kommunen oppfattet dette som om det var blitt en enighet mellom partene.

Utsatt iverksetting av vedtak

Klagen er ikke gitt oppsettende virkning da tiltaket allerede var utført før det ble omsøkt.

Plan- og bygningssjefens vurdering

Plan- og bygningssjefen kan ikke se at det fremkommer opplysninger i klagen som ikke allerede var kjent ved førstegangsvedtak. By- og stedsutviklingsstyret anbefales å opprettholde vedtak datert 19.4.2022 og endringstillatelse datert 17.8.2022. Saken oversendes statsforvalter i Agder for endelig klagebehandling.

Punkt 102/23: Hølleveien 14, 472/17/0/0 - Dispensasjon for tilbygg til våningshus

Bilag

Kristiansand kommune - Hølleveien 14 - gnr-bnr 472-17 - Anmodning om uttalelse fra arkeolog 3132828_1_1

Hølleveien 14 - GB 472/17 - Dispensasjonsbehandling - riving av låve - oppføring av bygg til kombinert bruk

VS_ Sak 2022022531

D_Kart rev. 19.04.2023

B_Følgerev+disp - ny sak

Plantegninger

Snitt

Fasader

Arealsummering

Brev fra tiltakshaver

Dispensasjon fra byggegrense mot fv. 456 - oppføring av driftsbygning - 472-17 - Kristiansand kommune

Søknadstegninger (2)



SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2022022531
Saksbehandler Elin Pettersen

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 By- og stedsutviklingsutvalget	01.06.2023	102/23
2 By- og stedsutviklingsutvalget		

HØLLEVEIEN 14, 472/17/0/0 - DISPENSASJON FOR TILBYGG TIL VÅNINGSHUS

**BY- OG STEDSUTVIKLINGSUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 01.06.2023
SAK 102/23**

By- og stedsutviklingsutvalgets vedtak:

Saken utsettes for befarng.
(10/1)

Forslag:

Plan- og bygningssjefen fremmet følgende innstilling:

«By- og stedsutviklingsutvalget avslå søknad om dispensasjon fra LNF-formål og arealformål *annen veigrunn* for oppføring av nytt tilbygg til våningshus, som vist på plantegninger mottatt 21.11.2022 og situasjonskart mottatt 21.04.2023. Det gis dispensasjon fra LNF- formål og annen veigrunn for rivning av eksisterende låve.»

FRP fremmet følgende forslag:

«By- og stedsutviklingsutvalget godkjenner dispensasjoner som omsøkt og viser til plan- og bygningslovens §19-2. Utvalget mener at fordelene ved å innvilge dispensasjon er klart større enn ulempene og at hensynene bak bestemmelsene ikke blir vesentlig tilsidesatt. Utvalget mener at tiltaket har tilstrekkelig areal til driftsdelen av gården og at arkitekturen er tilpasset landbrukseiendommen. Som betingelse for dispensasjon settes at tiltakshaver selv tar eventuell kostnad av fjerning og remontering om støyskjerm står i veien for realisering av reguleringsplanen.»

Høyre fremmet følgende utsettelsesforslag:

«Saken utsettes for befarng.»

Voteringer:

Høyres forslag til utsettelse ble vedtatt med 10 mot 1 stemme (SV).

05.06.2023

Punkt 103/23: Prestevikveien - 152/1220 - Klage på avslag på søknad om anleggelse av flytebrygge

Bilag

KLAGE-22_03112_7 - Vedtak BYSTED 12012023

KLAGE-22_03112_6 - Parkvesenets uttalelse til klage

KLAGE-22_03112_5 - Saksfremlegg klage på vedtak av 290922

KLAGE-22_03112_3 - Kommentar til klage på vedtak av 290922

KLAGE-22_03112_1 - Klage på vedtak av 290922

BYGG-22_00742_12 - Vedtak BYSTED 29092022

BYGG-22_00742_12 - Rammetillatelse

BYGG-22_00742_10 - Saksfremlegg førstegangsvedtak

BYGG-22_00742_9 - Dispensasjon fra avstandskrav mot kommunale va-ledninger

BYGG-22_00742_7 - Uttalelse fra Kristiansand Havn

BYGG-22_00742_6 - Uttalelse fra ingeniørvesenet

BYGG-22_00742_1_12 - Oversiktsbilde

BYGG-22_00742_1_10 - Situasjonsskart 2

BYGG-22_00742_1_9 - Situasjonsskart 1

BYGG-22_00742_1_8 - Kommentar til nabomerknad

BYGG-22_00742_1_7 - Nabomerknad

BYGG-22_00742_1_4 - Dispensasjonssøknad

BYGG-22_00742_1_3 - Vedlegg til søknad_brev fra tiltakshaver

BYGG-22_00742_1_2 - Følgebrev

BYGG-22_00742_1_1 - Søknad

BYGG-20_04541_11 - Uttalelse fra miljøvernavdelingen hos fylkesmannen i forbindelse med opprinnelig søknad

KLAGE-23_00424_4 - Kommentarer til klage på vedtak av 120123

KLAGE-23_00424_2 - Klage på vedtak av 120123_vedlegg

KLAGE-23_00424_2 - Klage på vedtak av 120123



Dato 24. april 2023
Saksnr.: KLAGE-23/00424-6
Saksbehandler Lise Grundeland
Godkjent av Arne Kjell Brunnes
Venke Moe

Saksgang

By- og stedsutviklingsutvalget

Møtedato

01.06.2023

Prestevikveien - 152/1220 - Klage på avslag på søknad om anleggelse av flytebrygge

Forslag til vedtak

By- og stedsutviklingsutvalget viser til begrunnelsen i administrasjonens saksfremlegg til møte 29.09.2022, samt til parkvesenets uttalelse, og opprettholder sitt vedtak av 12.01.2023. Klagen fra søker datert 08.02.2023 tas ikke til følge. Saken oversendes Statsforvalteren for endelig klagebehandling.

Sammendrag

Kommunens avslag på søknad om anleggelse av flytebrygge er påklaget av ansvarlig søker Bico Bygg og Innredning AS på vegne av tiltakshaver.

Omsøkt tiltak (flytebrygge) ble i første omgang godkjent at By- og stedsutviklingsutvalget. Vedtaket ble påklaget av naboer. Klagen ble tatt til følge, og By- og stedsutviklingsutvalget omgjorde sitt vedtak. Søknad om flytebrygge ble dermed avslått.

I klagen på avslaget anføres det at naboklagen på opprinnelig godkjenning er behandlet på bakgrunn av feil premisser, og at klagen ikke burde vært tatt til følge. Det anføres videre at vedtaket er mangelfullt begrunnet.

Plan- og bygningssjefen kan ikke se at det fremkommer nye momenter i klagen som gjør at vedtaket av 12.01.2023 må endres. By- og stedsutviklingsutvalget anbefales å opprettholde sitt vedtak med henvisning til begrunnelse i saksfremlegg til møte 29.09.2023 samt parkvesenets uttalelse.

Venke Moe
Plan- og bygningssjef
Sign.

Arne Kjell Brunnes
Byggesaksleder
Sign.

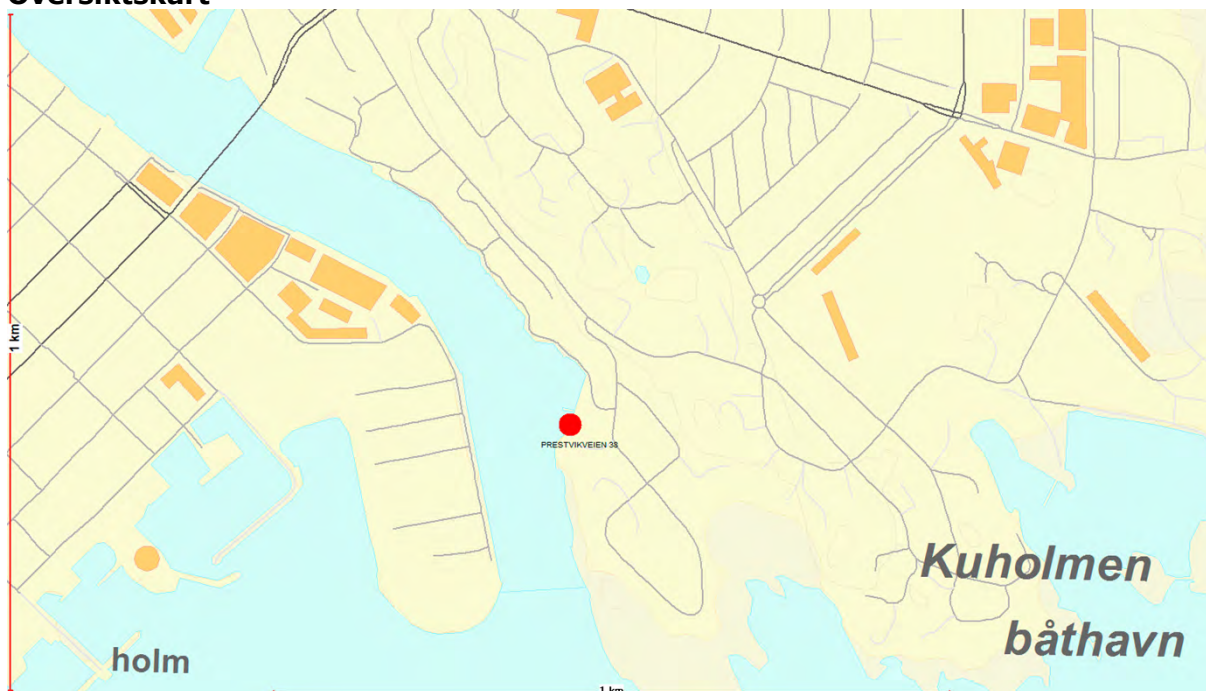
Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift

Vedlegg:

BYGG-22_00742_1_1 - Søknad
BYGG-22_00742_1_2 - Følgebrev
BYGG-22_00742_1_3 - Vedlegg til søknad_brev fra tiltakshaver
BYGG-22_00742_1_4 - Dispensasjonssøknad
BYGG-22_00742_1_7 - Nabomerknad
BYGG-22_00742_1_8 - Kommentar til nabomerknad
BYGG-22_00742_1_9 - Situasjonsskart 1
BYGG-22_00742_1_10 - Situasjonsskart 2
BYGG-22_00742_1_12 - Oversiktsbilde
BYGG-22_00742_6 - Uttalelse fra ingeniørvesenet
BYGG-22_00742_7 - Uttalelse fra Kristiansand Havn
BYGG-20_04541_11 - Uttalelse fra miljøvernavdelingen hos fylkesmannen i forbindelse med opprinnelig søknad
BYGG-22_00742_9 - Dispensasjon fra avstandskrav mot kommunale va-ledninger
BYGG-22_00742_10 - Saksfremlegg førstegangsvedtak
BYGG-22_00742_12 - Vedtak BYSTED 29092022
BYGG-22_00742_12 - Rammetillatelse
KLAGE-22_03112_1 - Klage på vedtak av 290922
KLAGE-22_03112_3 - Kommentar til klage på vedtak av 290922
KLAGE-22_03112_6 - Parkvesenets uttalelse til klage
KLAGE-22_03112_5 - Saksfremlegg klage på vedtak av 290922
KLAGE-22_03112_7 - Vedtak BYSTED 12012023
KLAGE-23_00424_2 - Klage på vedtak av 120123
KLAGE-23_00424_2 - Klage på vedtak av 120123_vedlegg
KLAGE-23_00424_4 - Kommentarer til klage på vedtak av 120123

SAKSFREMSTILLING

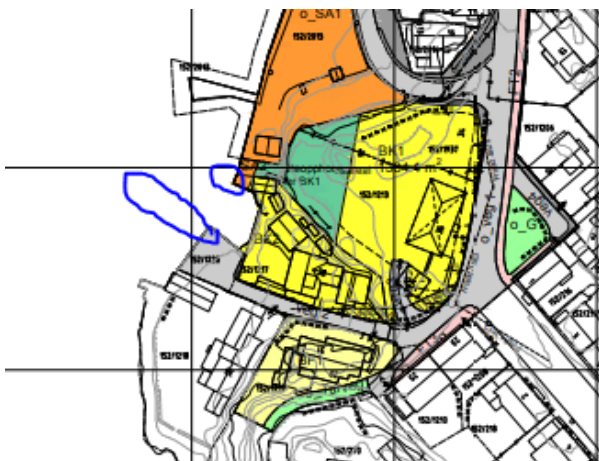
Oversiktskart



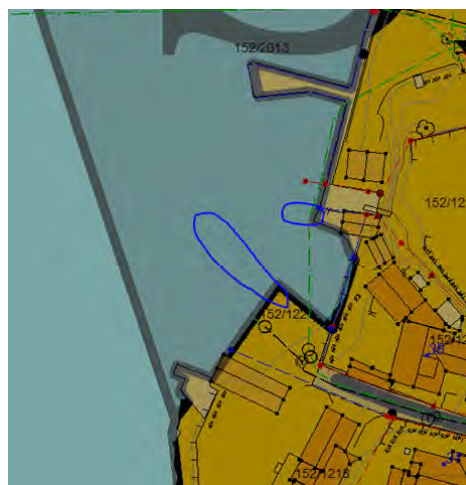
Gjeldende plangrunnlag

Eksisterende brygge omfattes av reguleringsplan for Prestvikveien 34, 36 m.fl. Godkjent: 25.4.2012. Formål: Småbåtanlegg i sjø og vassdrag.

Området der det ønskes anlagt flytebrygge omfattes av kommuneplan for Kristiansand 2011-2022, arealdelen (gamle Kristiansand kommune). Godkjent: 22.6.2011. Formål: Småbåthavn.



Utsnitt reguleringskart



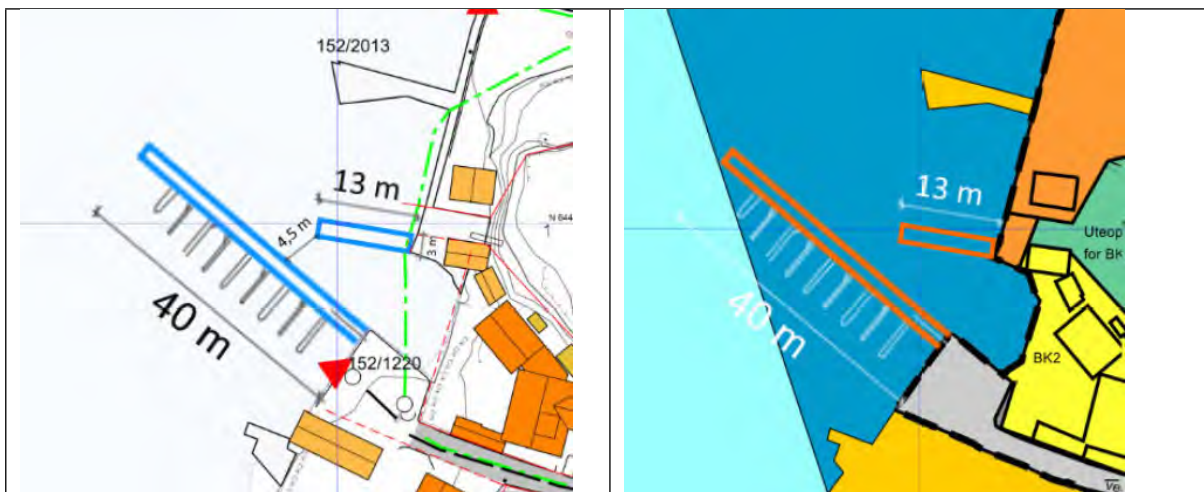
Utsnitt kommuneplan

Søknaden

Søknad om anleggelse av to flytebrygger ble mottatt 09.03.2022 (komplett 08.06.2022).

Den ene bryggen er $13 \times 2,3$ m² og plasseres på nordsiden av eiendommen, inn mot 152/1213. Det er plass til to båter langs flytebryggen.

Den andre bryggen er $40 \times 2,3$ m² og plasseres ut fra eksisterende brygge på sydden av eiendommen. Det er plass til 10 båter langs denne bryggen.



Uttalelser/samtykke/tillatelse fra annen myndighet

Søknaden har i denne omgang vært oversendt Kristiansand Havn, park- og ingeniørvesenet for uttalelse.

Kristiansand Havn KF skriver:

«Kristiansand Havn har i utgangspunktet ingen innsigelser til dette tiltaket hvis det er i tråd med kommunens gjeldende planverk, og ikke kommer i konflikt med Havne- og farvannsloven hvor det blant annet settes krav om at tiltaket ikke er til hinder for allmenn ferdsel.»

Ingeniørvesenet skriver:

«Det ligger VA-ledninger i området. Plassering av brygger over eller nærmere enn 4m fra ledningene må avklares med ledningseier - vann- og avløpsavdelingen, abonnent.»

Viderer skriver vann- og avløpsavdelingen hos ingeniørvesenet:

«Vann- og avløpsenheten godkjenner omsøkt løsning i sin helhet angående forholdet til Ø160 spillvannsledning.»

Parkvesenet kom ikke med uttalelse.

Statsforvalteren:

Som følge av DISPRIK-prosjektet ble saken ikke sendt til Statsforvalteren denne gangen. De fikk oversendt kopi av vedtak i saken. Uttalelse fra forrige søknad gjengis i det følgende:

«Rett sør for omsøkt brygge ligger det en liten bukt som potensielt kan være egnet for bading. Miljøvernabdelingen er ikke kjent med hvordan denne bukta brukes i dag, men vil påpeke at dette er et av få gjenværende steder hvor det er mulig komme helt ned til vannkanten langs denne delen av Otra. Det bør derfor vurderes hvordan en brygge vil virke inn på frilufts- og rekreasjonsinteresser knyttet til bukta.

Ved vurdering av om det bør innvilges dispensasjon for omsøkte tiltak, finner vi det videre relevant legge vekt på konsekvenshensyn. I denne forbindelse bemerkes at standsonen sentralt i Kristiansand er utsatt for et meget sterkt byggepress. Vi kan ikke se at denne saken skiller seg vesentlig fra andre saker vedrørende etablering av flytebrygge, og dersom det gis dispensasjon i aktuell sak, vil dette kunne skape uheldige presedensvirkninger i forhold til senere liknende saker. I sum vil en rekke slike dispensasjoner kunne føre til en uheldig praksis, som igjen kan medføre at hensynene bak byggeforbudet i strandsonen eller andre arealdisponeringshensyn blir skadelidende.

Konklusjon: På bakgrunn av vurderingen over, fraråder vi kommunen å gi dispensasjon for omsøkt tiltak. Vi ber om kopi av kommunens vedtak.»

Merknader/protester

Khalid Hakkam, Eivind Myhre, Renee Rasmussen og Anne Charlotte Olsen, Prestvikveien 34 og 36, sendte inn felles protest til søknaden. I protesten vises det til tidligere innsendte merknader (i forbindelse med de opprinnelige søknadene). Det anføres at de varslede tiltakene fremstår som store og massive inngrep i strandsonen, og at de vil være en betydelig ulempe for beboere i Sameiet i Prestvikveien 34-36 (gnr. 152 bnr. 1213). Det uttrykkes også bekymring for støy, redusert tilflott til egen brygge, og redusert frivann rundt kommunal brygge.

Det vises til merknader og protest i sin helhet.

Tilsvar til merknader/protester

Ansvarlig søker har kommet med tilsvar til merknadene/protesten. Det anføres at flytebryggene er lydløse, og at tiltakshaver eventuelt kan demontere uttriggerne utenfor sesongen. Videre skriver ansvarlig søker at bryggene ikke vil hindre eller sperre atkomsten til kommunal brygge fra sjøsiden, samt at bryggen vil kunne virke som en bølgebryter. Tiltaket plasseres innenfor formål småbåthavn.

Det vises til kommentaren i sin helhet.

By- og stedsutviklingsutvalgets vedtak av 29.09.2022

Søknad om flytebrygger ble fremmet for politisk behandling. Søknaden ble behandlet i møte 29.09.2022. Følgende vedtak ble fattet:

«By- og stedsutviklingsutvalget gir i medhold av plan- og bygningsloven §§ 19-2 og 19-3 dispensasjon for anleggelse av flytebrygge på 40 metere. Dispensasjonen gis på følgende vilkår:

- 1) Dispensasjonen er midlertidig i 10 år.*
- 2) Flytebryggens uttrigger skal fjernes når det ikke er sesong (mellom 1. oktober og 1. april).*
- 3) Bukt skal være urørt (badebukten som omtales av fylkeskommunen).*
- 4) Ny flytebrygge skal etableres innenfor område regulert småbåthavn.*
- 5) Det skal tilrettelegges for allmenn bruk av kajakk på bryggen.*

Når disse vilkår stilles, så finner utvalget at hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. Utvalget legger vekt på at tiltaket ikke vil endre uttrykket av kystlinjen, og enkelt kan fjernes. Det har heller ikke kommet innvendinger mot tiltaket fra verken Kristiansand Havn eller Parkvesenet. Utvalget finner videre at fordelene er klart større enn ulempene. Det vises til at flytebryggene vil gi enkelt tilgang til sjøen for bading, båtliv, fiske mv. Det er videre fordelaktig å samle flere båtplasser, enn å ha mange små enkeltbrygger. Det gis ikke dispensasjon for flytebrygge på 13 meter.»

Rammetillatelse til anleggelse av 40m lang flytebrygge ble gitt i vedtak av 14.10.2022.

Klage på vedtak av 29.09.2022 (jf. rammetillatelse av 14.10.2022)

By- og stedsutviklingsutvalgets vedtak av 29.09.2022 ble påklaget av naboene Eivind S.P. Myhre og Paul A. Frikstad, hjemmelshavere i Prestvikveien 34 og 36, i brev datert 25.10.2022. I klagen anføres det at saken ble behandlet uten faglig vurdering av hvorvidt allmenn ferdsel påvirkes. Det anføres videre at det ikke er omtalt hvordan en brygge på 40 meter vil påvirke strøm og bølger i elveoset.

Det vises til klagen i sin helhet.

By- og stedsutviklingsutvalgets vedtak ble oversendt sakens parter som vedlegg til rammetillatelsen datert 14.10.2022. Bygningsmyndigheten har lagt dato for

rammetillatelsen til grunn ved vurdering av klagefrist. Klagen er vurdert å være rettidig innkommet.

Tilsvar til klagen

Ansvarlig søker har kommet med kommentar til klagen. Det anføres bl.a. at tiltaket er plassert innenfor areal avsatt til småbåthavn, utenfor hovedfartsåren til Otra. Videre skriver ansvarlig søker at bryggen vil ikke hindre atkomsten til kommunal brygge. Det påpekes også at Kristiansand Havn ikke har vært negativ til tiltaket, og at parkvesenet ikke har hatt merknader.

Uttalelse fra parkvesenet

Parkvesenet hadde ikke kommet med uttalelse til den nye, felles søknaden for de to flytebyggene ved førstegangs-vedtak. Ettersom det i klagen fra naboene anføres at søknaden er behandlet uten faglig vurdering av hvorvidt allmenn ferdsel påvirkes, ble klagen forelagt parkvesenet. De kom med følgende uttalelse til klagesaken:

«Tiltaket berører seilingsled til småbåthavna. Denne forvaltes av småbåthavnavdelingen og ikke parkvesenet. Med hensyn til tiltakets størrelse ut i elva, så kommer denne inn i areal som i kommuneplanen er avsatt til friluftsområde. Tiltaket snevrer inn OTRAS friluftsområde, og er til visuell og funksjonell ulempe for friluftsbruk av elva - og til ulempe for landskapsbilde i elva. Parkvesenet fraråder tiltaket.»

By- og stedsutviklingsutvalgets vedtak av 12.01.2023

Ettersom parkvesenet hadde kommet med uttalelse i forbindelse med klagesaken, ble den fremmet for by- og stedsutviklingsutvalget for behandling. Plan- og bygningssjefen bemerket i sitt saksfremlegg at parkvesenet i sin uttalelse feilaktig har lagt til grunn at bryggen plasseres i arealformål friluftsområde. Bryggen er i sin helhet omsøkt innenfor arealformål småbåthavn.

By- og stedsutviklingsutvalget fattet 12.01.2023 følgende vedtak:

«By- og stedsutviklingsutvalget mener at brygga kan påvirke allmenn ferdsel i Otra. Det er ikke utredet tilstrekkelig hvordan tiltaket vil påvirke trafikkavvikling og strømforhold i elva. By- og stedsutviklingsutvalget finner at vilkårene for å gi dispensasjon ikke er oppfylt, og omgjør sitt vedtak av 29.09.2022. Klage fra nabo datert 17.10.2022 tas til følge. Søknaden om dispensasjon avslås.»

By- og stedsutviklingsutvalgets vedtak ble oversendt sakens parter i brev datert 18.01.2023. Det ble i samme brev gjort oppmerksom på at rammetillatelsen datert 14.10.2022 etter By- og stedsutviklingsutvalgets vedtak lider av en innholdsmangel, og ikke lenger er gyldig.

Klage på vedtak av 12.01.2023

Ansvarlig søker har på vegne av tiltakshaver påklaget By- og stedsutviklingsutvalgets vedtak av 12.01.2023 i brev mottatt 08.02.2023. Klagen anses rettidig innkommet ettersom By- og stedsutviklingsutvalgets vedtak ble oversendt 18.01.2023.

I klagen anføres det at naboklagen ble behandlet på bakgrunn av feil premisser, og at klagen ikke burde blitt tatt til følge. Det vises videre til at vedtaket er mangelfullt begrunnet.

Søker skriver at de i sin søknad og senere kommentar til klage har gitt en grundig redegjørelse for hvordan tiltaket vil påvirke trafikkavvikling og strømforhold i elva. Det vises til at bryggen ikke vil påvirke atkomst til kommunal brygge, at det vil være rikelig med plass i elvemunningen, at bryggen plasseres innenfor arealformål småbåthavn, at bryggen kan virke som en bølgebryter, samt at bryggen ikke vil ha noen påvirkning på miljøet eller andre viktige hensyn. Anlegget krever ingen terrenginngrep, og vil kunne fjernes uten spor.

Videre anføres det at tiltaket medfører at man kan fiske lenger ut i elva uten bruk av båt. I tillegg vil det kunne medføre økt friluftaktivitet ved at flere kan få båt plass, samt at bryggen kan benyttes til utsett/opptrekk av kajakk. Tiltakshaver opplyser også at fiskebestanden de siste 25-30 årene har gått oppover.

Ansvarlig søker mener by- og stedsutviklingsutvalgets vedtak ikke er tilstrekkelig begrunnet, og at det i stor grad baserer seg på parkvesenets uttalelse i saken. Det fremkommer ikke tilstrekkelig informasjon til å forstå vedtaket eller problemstillingen vedtaket bygger på.

Det vises til klagen i sin helhet.

Naboers kommentarer til klagen

Eivind S.P. Myhre og Paul A. Frikstad har kommet med kommentar til klagen. Det anføres bl.a. at klagen ikke bringer inn nye momenter vedrørende tilflot til offentlig brygge, samt at forholdet til allmenn ferdsel fortsatt ikke er avklart. Premissene for protest til tiltaket i utgangspunktet opprettholdes.

Det vises til kommentaren i sin helhet.

Plan- og bygningssjefens vurdering

Søknaden har vært fremmet for politisk behandling i tre omganger – i forbindelse med to separate søknader i 2020, ved behandling av foreliggende søknad 29.09.2022 samt ved behandling av klage 12.01.2023.

Plan- og bygningssjefen legger til grunn at politikerne i sin vurdering av klagesaken 12.01.2023 har vurdert alle sakens dokumenter, og at de har lagt administrasjonens saksfremlegg i forbindelse med både førstegangs-vedtak og klagesaken til grunn for sin behandling. Plan- og bygningssjefen anbefalte By- og stedsutviklingsutvalget i sitt saksfremlegg ved førstegangs-vedtak ikke å gi dispensasjon som omsøkt.

Plan- og bygningssjefen mener det er uheldig at det ikke er henvist til vurderingene i saksfremleggene i vedtaket av 12.01.2023. Dette ville gitt et tydeligere vedtak for de ulike partene i saken.

Ansvarlig søker skriver at tiltaket ikke vil påvirke atkomsten til kommunal brygge, at tiltaket *kan* fungere som en bølgebryter, og at produsenten sier at tiltaket ikke vil påvirke miljø eller andre hensyn. Naboene på sin side mener at tiltaket vil påvirke allmenn ferdsel. Kristiansand Havn har akseptert tiltaket på vilkår om at det *ikke er til hinder for allmenn ferdsel*. Parkvesenet har uttalt at de mener at *tiltaket snevrer inn Otras friluftsområde, og er til visuell og funksjonell ulempe for frilftsbruk av elva - og til ulempe for landskapsbilde i elva*.

Både miljøvernavdelingen hos Statsforvalteren og parkvesenet fraråder at det gis dispensasjon. Det er i søknaden ikke fremlagt noen form for dokumentasjon på hvordan tiltaket vil påvirke strømninger eller atkomst til kommunal brygge. Vurderingene av tiltakets påvirkning på området rundt og bruken av dette er i hovedsak påstander uten dokumentert faglig grunnlag. Det er ikke fremlagt faglige vurderinger/analyser/beregninger som understøtter argumentasjonen i den ene eller andre retningen.

Plan- og bygningssjefen vurderer at By- og stedsutviklingsutvalgets vedtak er basert på innsendt dokumentasjon og uttalelser fra aktuelle fagmyndigheter. Det fremkommer ikke nye momenter i klagesaken. By- og stedsutviklingsutvalget anbefales å opprettholde sitt vedtak med henvisning til begrunnelse i saksfremlegg til møte 29.09.2022 samt parkvesenets uttalelse.

Lise Grundeland, 19.04.2023

Punkt 104/23: Årsrapport for 2022 - Avfallsplan for Kristiansand og Vennesla kommuner



Dato 20. april 2023
Saksnr.: 2020083388-18
Saksbehandler Terje Lilletvedt
Godkjent av Tone Iglebæk

Saksgang

By- og stedsutviklingsutvalget

Møtedato

01.06.2023

Årsrapport fra Avfall Sør for 2022 - Avfallsplan for Kristiansand og Vennesla kommuner

Forslag til vedtak

[Årsrapport for 2022, avfallsplan for Kristiansand og Vennesla kommuner, tas til orientering](#)

Sammendrag

Avfallsplanen «Ressurser i omløp» for perioden 2021-2024 ble vedtatt av eierkommunene, Kristiansand og Vennesla ved årsskiftet 2020/2021.

Planens hovedmål er å øke materialgjenvinningsgraden til 55 % innen utgangen av 2024. Det er vurdert som realistisk, samtidig som det krever at innbyggerne tar i bruk sorteringsløsningene i enda større grad.

Arbeid pågår innen de fleste av tiltakene. Hovedtrenden for 2022 er at avfallsmengdene er betydelig redusert i forhold til året før, noe som er positivt i et miljø- og ressursperspektiv. Samtidig er også materialgjenvinningsgraden redusert noe siden 2021 (til 49,8%).

Ny gjenvinningstasjon i Sørlandsparken Øst – åpnet 27. juni 2022. Anlegget driftes uten bruk av fossildrevne maskiner inne på stasjonen. Adgangskontrollsystemet ble tatt i bruk sommeren 2022, og etter litt innkjøringsproblemer, så fungerer dette nå tilfredsstillende.

Vedlegg: Ingen

Saksutredning

Bakgrunn for saken

Styret i Avfall Sør AS godkjente årsrapporten 14.2.2023 og Avfall Sør Holding AS, 8.3.2023 og har oversendt rapporten til behandling i eierkommunene.

Avfallsplanen er et styrende dokument for hvordan Avfall Sør skal jobbe på avfallsområdet, og hva som skal leveres av tjenester til eierkommunene innen husholdningsrenovasjon. Planperioden går over 4 år, og gjeldende avfallsplan, «Ressurser i omløp», for perioden 2021-2024 ble vedtatt av eierkommunene ved årsskiftet 2020/2021.

Hovedmålet for denne perioden er å øke materialgjenvinningsgraden til 55% innen 2025.

For 2022 endte materialgjenvinningsgraden på 49,8% som dessverre er en nedgang fra 2021. Det har vært en økning fra 39% i 2019 som i all hovedsak skyldes materialgjenvinning av treavfall og gips, og som var i henhold til planen. Til tross for konkrete tiltak som at all gips ble sendt til materialgjenvinning gjennom hele året, ble resultatet en reduksjon i oppnådd materialgjenvinningsprosent i 2022.

Avfallsmengdene er totalt redusert med 10%, noe som er positivt i et miljø- og ressursperspektiv.

For å nå hovedmålet, og for å bygge opp under visjonen om «Smarte løsninger for ansvarlig avfallshåndtering», er det identifisert ulike tiltak som sorteres under følgende fire satsingsområder:

- 1 - Gode tjenester med lav gebyrvekst
- 2 - Mindre avfall til energiutnyttelse og deponi
- 3 - Mer til ombruk
- 4 - Aktivt samfunnsansvar

Oppsummert status og aktivitet per satsingsområde

1. Gode tjenester med lav gebyrvekst

Status: Samme tjenesteleveranse som i 2021, og heller ingen gebyrøkning for 2023.

Tiltak: Flere av tiltakene på dette området ivaretas gjennom ordinær drift. «Min side» er satt i drift, og Adgangssystem etablert. I tillegg er ny gjenvinningsstasjon på Sørlandsparken åpnet.

2. Mindre avfall til energiutnyttelse og deponi

Status: Mengden til energiutnyttelse og deponi er redusert med 9000 tonn (24%) fra 2019.

Tiltak: Det er overgang til materialgjenvinning av tre og gips som har gitt det store bidraget på økt gjenvinningsgrad. Strukturert arbeid for å vurdere materialgjenvinning av flere avfallstyper er påbegynt. Innen innsamling har det ikke vært noe reduksjon i mengden til energiutnyttelse, så på dette området er det behov for nye tiltak. Julekampanje med fokus på bioavfall og utdeling av gratis biobøtte var en mer offensiv kommunikasjonsform som administrasjonen i Avfall Sør har tro på at gir resultater. Konseptet videreføres i forbindelse med prøveprosjekt for redusert hentefrekvens.

3. Mer til ombruk

Status: Registrert mengde til ombruk er betydelig redusert siden 2019. Årsaken er en kombinasjon ulike grunner: Det er en nedgang i mengde tekstiler levert til ombruk til de aktørene som Avfall Sør har tall for (UFF og Fretex), men det er også kommet flere andre aktører på markedet. Mengdene omsatt gjennom bruktbutikken er gått noe ned, men en del av nedgangen skyldes en endring i beregningsmåte.

Tiltak: Avfall Sør inngikk fra 2022 en samarbeidsavtale med Blå Kors, der de håndterer mottak av ombruksvarer på Mjåvann og i nye Sørlandsparken og drifter bruktbutikken på Mjåvann. Første driftsår har ikke gitt den økning i mengder som anslått, men det gjøres flere grep for å endre dette i 2023. Gjennom Blå kors' givertjeneste er det, i tillegg til butikken, gått ut ca. 10 tonn varer som ellers sannsynligvis ville havnet i restavfallet.

4. Aktivt samfunnsansvar

Status: Ivaretatt i henhold til plan.

Tiltak: Videreføring av lærlingeplasser, samarbeid med NAV og tilrettelegging for strandrydding og redusert marin forøpling, samt arbeid knyttet til reduksjon og bedre oversikt over klimagassutslipp. Økt samarbeid med Blå Kors hvor de har flere i ulike arbeidstreningensordninger for unge, personer som av ulike grunner står utenfor arbeidslivet, samt lærling i butikkfag.

Status for hvert enkelt tiltak er beskrevet i tabellen under, med kategorisering god/grønn, nøytral/gul og ikke oppnådd/rød. Oppdaterte kommentarer for 2022 er merket blå skrift.

Tabell 1: Status gjeldende avfallplan pr januar 2023

1 - Gode tjenester med lav gebyrvekst	
Videreføre innsamling av de fem viktigste avfallstypene hjemme.	Ivaretatt
Videreføre at standard bruk av gjenvinningsstasjon dekkes over fastgebyret.	Ivaretatt
Vurdere mini-/mobil gjenvinningsstasjon, eventuelt grovavfalls-innsamling, inkludert løsning for farlig avfall.	Igangsatt. Satt av budsjett for planlegging i 2023, inkludert gjennomførings-, og framdriftsplan.
Evaluerer 2020-løsning for kildesortering i hytterrenovasjon og vurdere videre tilbud.	Tilbyr kildesortering med plast- og glass- og metallemballasje på egnede punkter. Prosjekt for å vurdere helhetlig utvidelse pågår.
Nye digitale løsninger for kundebehandling.	Chat-løsning på nettsiden har vært i drift siden i februar. «Min Side» ble tatt i bruk i slutten av april 2022, og gir oversikt over tømninger og mulighet til å administrere tilgang til gjenvinningsstasjonene som kundene administrerer her. Prosjekt for videreutvikling pågår.
Innføre digitalt adgangssystem på gjenvinningsstasjonene, med prøveperiode uten begrensning	Gjennomført. Innført på alle tre gjenvinningsstasjonene i mai/juni 2022. Evaluering skal gjennomføres.
Vurdere struktur og antall gjenvinningsstasjoner.	Gjennomført. Drift ved Høllen Vest avvirket fra 2022. Øvrige tre gjenvinningsstasjoner beholdes.
Maks 1,5 % økning i gebyr, i snitt per år.	Ivaretatt. Ingen økning for 2023. Det er gitt signaler på gebyrøkning for 2024.

2 - Mindre avfall til energiutnyttelse og deponi	
Oppfølging av materialgjenvinning i neste behandlingsledd	Kontinuerlig oppfølging av kvalitet og avsetningsavtaler.
Materialgjenvinning av flere avfallstyper; tre og gips (planlagt 2020), vurdere andre muligheter fortløpende.	Igangsatt. Materialgjenvinning av treavfall og gips realisert. Strukturert arbeid for å vurdere andre muligheter er påbegynt, herunder utsortering av "Annen plast" som gjennomføres fra 1.2.2023. En egen gruppe ser på mulighetene for å materialgjenvinne deponi-massene fra husholdningene.
Utrede innsamlings- og gebyrmodell. Del av forberedende arbeid for ny innsamlingskontrakt.	Igangsatt. Prosjektet Smart sortert 2.0 er etablert. Prøveprosjekt for redusert hentefrekvens er lansert, med prøveperiode mars-august 2023. Oppstart arbeid med revidert gebyrmodell er planlagt tidlig 2023.
Kommunikasjonstiltak for riktig sortering på gjenvinningsstasjonene.	Igangsatt. Har utarbeidet opplæringsmateriale i form av filmer for ansatte. Skilting forbedres stadig, og det er laget kart som viser plassering av containerene, slik at kundene kan forberede besøk bedre.
Informasjonskampanje per avfallstype med henteordning.	Gjennomført kampanje for glass- og metallemballasje 2021. Julekampanje om bioavfall i 2022. Fokus på restavfallet fremover.
Økt bruk av sosiale medier og interaksjonsformer for økt sortering og avfallsreduksjon.	Igangsatt. Ekstra ressurs har vært ansatt på deltid. Fra 1. september 2022 ble det ansatt en ekstra fulltids medarbeider innen kommunikasjon. Bruk av ambassadører planlegges i forbindelse med prøveprosjekt for redusert hentefrekvens.
Tettere kundeoppfølging.	Igangsatt. Kontakt med borettslag og kunder med avvik på sortering av glass- og metallemballasje er gjennomført. Dør-til-dør-besøk for å informere og engasjere for bedre sortering i forbindelse med prøveprosjekt for redusert hentefrekvens.

3 - Mer til ombruk	
Omsette bruktvarer gjennom Mjøvann Bruktbutikk.	Ivaretas av drift, gjennom samarbeid med Blå Kors. Det forventes betydelig økning i mengden varer som faktisk gjenbrukes.
Utrede og etablere løsning for flere ombruksvarer og tilgjengeliggjøring for ombruk på ny gjenvinningsstasjon.	Igangsatt. Arbeidet tas videre av Blå Kors, og følges opp gjennom samarbeidsavtalen.
Økt samarbeid om tekstilinnnsamling (dialog/kommunikasjon).	Igangsatt. Deltatt i Avfall Norge prosjekt, i arbeidsgruppe for Innsamling og logistikk.

4 - Aktivt samfunnsansvar	
Gradvis overgang til nullutslippskjøretøy og -maskiner.	Ivaretas av drift. Kontinuerlige vurderinger og overgang til flere elektriske varebiler og komprimator-containere. Ny gjenvinningsstasjon driftes uten bruk av fossildrevne maskiner.
Utarbeide klimaregnskap inkludert klimanytte-beregninger for 2020 og videre.	Igangsatt. Utarbeidet rapport for 2020 og 2021. 2022-rapport skal utarbeides.
Vurdere tiltak for å redusere utslipp av deponigass.	Gjennomført. Undersøkelser viser at utslippene er tilnærmet null, så eneste aktuelle tiltak er fortsatt visuell overvåking for å avdekke eventuelle lekkasjer.
Videreføre samarbeidet med NAV og attføringsbedrifter for å tilby arbeidstrening/praksisplasser for personer som av ulike grunner faller midlertidig ut av arbeidslivet.	Ivaretatt.
Videreføre lærlingeplasser.	Ivaretatt.
Vurdere samarbeid for å kombinere sosial bærekraft og å øke materialgjenvinning/ombruk.	Igangsatt. Ivaretas i stor grad gjennom samarbeidet med Blå kors. Utvidet med god dialog om samarbeidsmuligheter med enhet for arbeidsforberedende tjenester i Kristiansand kommune.
Videreføre tilrettelegging for strandrydding og redusert marin forøpling.	Ivaretatt.

Punkt 105/23: Navneforslag Ann-Kristin Olsens plass

Bilag

Ann-Kristin Olsens plass – forslag til navn

Om Ann-Kristin Olsen



SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2023007520
Saksbehandler Else Reither

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 By- og stedsutviklingsutvalget	04.05.2023	90/23
2 By- og stedsutviklingsutvalget	01.06.2023	105/23

NAVNEFORSLAG ANN-KRISTIN OLSENS Plass

BY- OG STEDSUTVIKLINGSUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 01.06.2023 SAK 105/23

By- og stedsutviklingsutvalgets vedtak:

By- og stedsutviklingsutvalget sender saken tilbake til administrasjonen for å høre navnene Mathilde Henriksens plass, Ann-Kristin Olsens plass og Carl M. Rynning-Tønnesens plass og eventuelle andre forslag.
(Enst.)

Forslag:

Plan- og bygningssjefen fremmet følgende innstilling:

«By- og stedsutviklingsutvalget vedtar at plassen foran det nye politihuset får navnet Ann-Kristin Olsens plass.»

Kleppelista fremmet følgende forslag:

«By- og stedsutviklingsutvalget vedtar at plassen foran det nye politihuset får navnet Carl M. Rynning-Tønnesens plass.»

MDG fremmet følgende forslag:

«By og stedsutviklingsutvalget vedtar at plassen foran det nye politihuset får navnet Mathilde Henriksens plass.»

Venstre fremmet følgende utsettelsesforslag:

«By- og stedsutviklingsutvalget sender saken tilbake til administrasjonen for å høre navnene Mathilde Henriksens plass, Ann-Kristin Olsens plass og Carl M. Rynning-Tønnesens plass og eventuelle andre forslag.»

Voteringer:

Venstres forslag til utsettelse ble enstemmig vedtatt.

05.06.2023

Punkt 106/23: Referatsaker til møte i by- og stedsutviklingsutvalget 1.6.2023

Bilag

del av Andøyveien fortau - varsel om igangsetting av planarbeid

Detaljregulering for Andøyveien 14-16 m.fl. - beslutning om at planinitiativ stoppes

E39 Kristiansand Vest - Søgne Øst - varsel om utvidelse av planområdet og reguleringsendring

Justnesskauen 130 - varsel om igangsetting av planarbeid

Kristen Flagstads vei 43 - varsel om oppstart

Marviksveien 98 - Varsel om oppstart av detaljregulering for Roligheden Panorama

Slettheia V - fortau - mindre reguleringsendring - høring

Varsel om oppstart av detaljregulering for Hamrevann felt 1D



Dato 10. mai 2023
Saksnr.: 2023000017-47
Saksbehandler Thore Granheim
Godkjent av Venke Moe

Saksgang
By- og stedsutviklingsutvalget

Møtedato
01.06.2023

Referatsaker til møte i by- og stedsutviklingsutvalget 1.6.2023

Forslag til vedtak

[By- og stedsutviklingsutvalget tar referatsakene til orientering.](#)

Sammendrag

- R-38/23 Del av Andøyveien fortau – varsel om igangsetting av planarbeid. Plan- og bygningssjefens skriv 26.4.2023.
- R-39/23 Detaljregulering for Andøyveien 14-16 m.fl. – beslutning om at planinitiativet stoppes. Plan- og bygningssjefens skriv 8.5.2023.
- R-40/23 E39 Kristiansand vest – Søgne øst – varsel om utvidelse av planområdet og reguleringsendring. Nye Veiers skriv 6.5.2023.
- R-41/23 Varsel om oppstart av detaljregulering for Justnesskauen 130. Planfolkets skriv 5.5.2023.
- R-42/23 Detaljregulering for Kirsten Flagstads vei 43. Varsel om oppstart. Asplan Viaks skriv 19.4.2023.
- R-43/23 Varsel om oppstart av detaljregulering for Roligheden Panorama. WSP Norges skriv 25.4.2023.
- R-44/23 Mindre reguleringsendring for Slettheia V – fortau – høring. Plan- og bygningssjefens skriv 25.4.2023.
- R-45/23 Varsel om oppstart av detaljregulering for Hamrevann felt 1D. WSP Norges skriv 25.4.2023.

Venke Moe
Plan- og bygningssjef
Sign.

Thore Granheim
Utvalgssekretær
Sign.

Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift