

REFERAT |KRS| Byutviklingsstyret (2007-2011) d. 25-09-2008

Mødedato Torsdag d. 25. september 2008 kl. 09:00

Mødested Formannskapssalen

Indholdsfortegnelse

Protokoll fra møte i byutviklingsstyret 11.09.08.....	3
Rv 456/457 Vågsbygdveien - tilfartskontroller for å bedre fremkommeligheten for kollektivtrafikke	5
Orientering om avtaleforhold på tidligere forsvarseiendom på Flekkerøya.....	8
Fastsetting av planprogram for konsekvensutredning og reg.plan for Travparken, F/K 16, T1 m.fl.....	11
§ 30 behandling av spørsmål om planavgrensning.....	18
Forslag til bebyggelsesplan for Kongsgård/Vige havne- og industriområde - felt B3. Offentlig ettersyn	27
Holskogen Industriområde.....	34
Tryms vei 1 - 11 - reguleringsplan. Offentlig ettersyn.....	40
Forslag til bebyggelsesplan for Dalaneveien IN4 og del av IN5. Sluttbehandling.....	48
Gimlemoen 7 - 40/507 - Ridehuset - gjenoppbygging/ hovedombygging.....	56
Herøya 68 - gnr.94 bnr.45 - søknad om dispensasjon for riving av gammelt anneks og oppføring av	62
Hamrehiea 22 - klager på vedtak.....	66
110/47, Topdalsveien 241. Dispensasjon / fradeling av boligtomt - Klage på avslag.....	71
Meldinger til møte i byutviklingsstyret 25.09.08.....	76
Referatsaker til møte i byutviklingsstyret 25.09.08.....	79
Grimsmoen m.m. - opphevelse av eldre reguleringsplaner. Sluttbehandling.....	81
Forslag til reguleringsplan for Rådhuskvartalet, plan 1148, offentlig ettersyn.....	88
Forslag til reguleringsplan for Myra/Kårholmsveien. Sluttbehandling.....	104
2. tertial 2008 - Sektor 5.1 Teknisk.....	112

Punkt 251/08: Protokoll fra møte i byutviklingsstyret 11.09.08



Dato: 09.09.08
Saksnr.: 200800007-51
Arkivkode E: 033
Saksbehandler: Grete Skoland Kaspersen

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
25.09.2008

Protokoll fra møte i byutviklingsstyret 11.09.08

Forslag til vedtak:

Byutviklingsstyret godkjenner protokollen fra møte i byutviklingsstyret 11.09.08

Grete Skoland Kaspersen
Utvalgssekretær

Punkt 252/08: Rv 456/457 Vågsbygdveien - tilfartskontroller for å bedre fremkommeligheten for kollektivtrafikken

Bilag

Brev av 03.09.08 fra politiet til Statens vegvesen

Rapport fra ViaNova datert 26.08.08

Kart teg

Rapport fra ViaNova datert 26.08.08

Kart teg



Dato: 08.09.2008
Saksnr.: 200811489-2
Arkivkode E: N02
Saksbehandler: Per Kjelsaas

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
25.09.2008

Rv 456/457 Vågsbygdveien - tilfartskontroller for å bedre fremkommeligheten for kollektivtrafikken

Statens vegvesen har hatt idédugnad og møter med bl.a. politiet og kommunen om tiltak for å bedre bussfremkommelighet på Vågsbygdveien. Ett foreslått tiltak som kan gjennomføres forholdsvis raskt og rimelig er tilfartsregulering av sideveier til Vågsbygdveien. Dette innebærer at lyssignaler i sideveiene begrenser innkjøring på hovedveien når denne har stor belastning.

Ett av problemene for busstrafikken i morgenrushet er at lav hastighet på hovedveien medfører at trafikk fra sideveier lett slippes inn. Dermed blir bussene stående i lange køer, mens mange privatbilister tar av fra hovedveien og bruker sideveiene for å unngå køer. Dette er særlig et problem ved Trekanten, der sideveistrafikken fra Åsane mot sentrum får forkjørsrett i forhold til trafikk på Vågsbygdveien mot sentrum pga rundkjøringen.

Konsulentfirmaet ViaNova har utredet tilfartsregulering langs Vågsbygdveien (se vedlegg) og foreslår at dette innføres i kryssene ved Andøyveien og Vågsbygd ringvei ved Trekanten. I tillegg foreslås stenging av Linnkjellveien for utkjøring på Vågsbygdveien i morgenrushet og stenging av Gamle Andøyvei for utkjøring uten tidsbegrensing. Ved Trekanten vil kollektivfeltet i Vågsbygd ringvei bli lagt i midtre kjørefelt, og utstyres med kollektivsignal som alltid viser klarpil.

Detektorer vil registrere trafikkvolum på Vågsbygdveien og hvor mye som kan tillates inn fra sideveiene. Grønntid og rødtid for Andøyveien vil variere mellom henholdsvis 2-4 sekunder og 3-16 sekunder. For Vågsbygd ringvei vil intervallene ligge på 2-4 og 3-5 sekunder. Signalanleggene vil bli plassert 30-40 m inn fra Vågsbygdveien.

Vi har ingen erfaringer med tilfartskontroll i Kristiansand, men mener dette kan være et tiltak for å begrense forsinkelsene for busstrafikken i morgenrushet. Den foreslåtte stengingen av

Gamle Andøyvei for utkjøring til Vågsbygdveien vil være nødvendig for å unngå trafikkfarlig gjennomkjøring fra Andøyveien.

Tidsbegrenset stenging av Linnkjellveien er foreslått ved skilting, og vil medføre opptil 800 m omvei for bebyggelsen nærmest Vågsbygdveien og økt trafikk i Voieåsen og Voielia. En må forvente reaksjoner både fra brukere av Linnkjellveien og beboere i Voieåsen og Voielia, samt at mange bilister vil ignorere skiltingen. Politiet vil ha begrensede muligheter for å håndheve denne type skilting. Vi foreslår at en i første omgang gjennomfører tilfartskontrollene og stenging av Gamle Andøyvei. Dersom utkjøring fra Linnkjellveien fortsatt vil være et problem i morgenrushet, bør tidsbegrenset utkjøring og andre tiltak vurderes i samråd med velforeningen for området. Politiet skriver i brev av 03.09.08 til vegvesenet at de går i mot skiltingen av Linnkjellveien.

Forslag til vedtak:

1. Byutviklingsstyret støtter vegvesenets forslag om tilfartskontroll langs Vågsbygdveien ved Andøyveien og Vågsbygd ringvei, samt stenging av Gamle Andøyvei for utkjøring til Vågsbygdveien.
2. Byutviklingsstyret går inn for at tidsbegrenset stenging av Linnkjellveien og andre tiltak vurderes senere i samråd med bl.a. velforening dersom utkjøring til Vågsbygdveien blir et problem i morgenrushet.

Terje Lilletvedt
byingeniør

Per Kjelsaas

Trykte vedlegg: brev av 26.08.2008 fra Statens vegvesen
rapport fra ViaNova datert 26.08.2008
brev av 03.09.2008 fra politiet

Utrykte vedlegg: ingen

Punkt 253/08: Orientering om avtaleforhold på tidligere forsvarseiendom på Flekkerøya

Bilag

Aktivitetsplan - Jeger- og fiskeforeningen

Oversiktskart

Notat om Rislevika 14 på Flekkerøya

Ang. gammel vaktmannsbolig

Skriv fra William Engesland

Avslag på søknad, brev fra Direktoratet for Naturforvaltning



Dato: 02.09.2008
Saksnr.: 200705054-5
Arkivkode O: GNBN: 6,75
Saksbehandler: Trond Johanson

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
25.09.2008

Orientering om avtaleforhold på tidligere forsvarseiendom på Flekkerøya

Forsvarets virksomhet på Flekkerøya er avviklet. Eiendommene og arealene er i all hovedsak solgt til Direktoratet for Naturforvaltning og er klausulert til friluftsbuk. Kommunen har inngått en forvaltningsavtale som innebærer ansvar for forvaltning og drift av områdene.

Det aller meste av eiendommene inngår i det store landskapsvernområdet som strekker seg fra Oksøy i Kristiansand til Ryvingen i Mandal.

På eiendommen står det en vaktmannsbolig som også ble overtatt av Direktoratet for naturforvaltning. Det er inngått avtale med Kristiansand Jeger- og fiskerforening om å disponere denne. I første omgang gjelder avtalen for et år, med mulighet for forlengelse dersom bruken er i tråd med den øvrige forvaltningen av området. Jeger- og Fiskerforeningen har også fått avtale om jaktretten på eiendommen. Huset blir brukt til foreningsvirksomhet.

Forsvaret kjøpte i sin tid en del eiendommer på Flekkerøy av privatpersoner. Slektning av tidligere eiere av eiendommen hvor vaktmannsboligen står oppført, ønsker at eiendommen skal komme tilbake i familiens eie. Slektningen foreslår et makeskifte av areal. Formål med makeskifte er oppføring av bolighus.

Søknad om makeskifte er sendt Direktoratet for Naturforvaltning som er grunneier. Søknad om makeskifte er avslått derfra. Søker henvender seg til kommunen med anmodning om henstilling til Direktoratet om at avgjørelsen omgjøres.

Kommunen er svært fornøyd med den avtalen som er inngått med Kristiansand Jeger- og Fiskerforening. De har en utadrettet virksomhet og har bla opplæringsjakt for ungdom på eiendommen, fiskeskole og en rekke andre aktiviteter. Jaktutøvelsen fungerer bra i sameksistens med friluftsbukken. Kommunen planlegger å etablere en parkeringsplass ved huset, som også skal være hovedparkeringsplass for friluftsbukken av området. Denne vil bli finansiert av Direktoratet. Gjeldende vaktmannsbolig er eneste bygning på denne siden av

veien. Veien utgjør derved et naturlig skille for boligmessig utvikling. Søkers areal som tilbys som makeskifte er et ubebygde svaberg som er av interesse for allmennheten, men som allerede er tilgjengelig gjennom allemannsretten, jfr. fri ferdsel i utmark. Søkers areal er avsatt som LNF-område med spesielle naturvern og friluftsinnteresser i Flekkerøyplanen. Direktoratets areal har samme arealkategori, men med tilleggskategori ”-av særlig høy verdi”. Det vil være lite aktuelt å utvikle dette område til boligformål.

Parkvesenet og Kristiansand eiendom anbefaler at dagens leieforhold med Kristiansand Jeger- og Fiskerforeing videreføres, slik det legges opp til i leieavtalen.

Forslag til vedtak:

1. Saken tas til orientering

Ragnar Evensen
Teknisk direktør

Svein Ole Breland
Parksjef

Trykte vedlegg:

Notat fra Kristiansand eiendom
Oversiktskart
Aktivitetsplan fra Jeger- og fiskerforeningen
Svarbrev fra Kristiansand eiendom
Henvendelse fra William Engesland
Avslag på søknad, brev fra Direktoratet for Naturforvaltning

Punkt 254/08: Fastsetting av planprogram for konsekvensutredning og reg.plan for Travparken, F/K 16, T1 m.fl.

Bilag

A F 01 Fasader_modell1

08-07-23_Sammendrag-utalelser_Travparken1

08-08-05_Forslag planprogram Travparken1

oversiktskart



Dato: 09.09.2008
Saksnr.: 200804267-14
Arkivkode O: PLAN: 1199
Saksbehandler: Jøran Syversen

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
25.09.2008

Fastsetting av planprogram for konsekvensutredning og reg.plan for Travparken, F/K 16, T1 m.fl.

Sammendrag

Planprogrammet setter rammer for de utredninger som skal foretas for større utbygginger fastsatt i forskrift om konsekvensutredning i forbindelse med utarbeidels av reg.plan. Det foreligger konkrete planer for etablering av et aktivitets/lekesenter for barnefamilier. Dette er tenkt som en videreutvikling og utvidelse av dagens travparkbygg mot nordøst. I tilknytning til travparkbygget mot sørvest, ble det 13.2.08 vedtatt reguleringsplan for Sørlandsparken felt F/K-16 med formål travpark, kontor, forretning, hotell. Denne planen vil bli tatt opp til revidering i nytt planforslag. Gjennom planarbeidet vil det bli jobbet med utforming av byggene i tilknytning til travparkbygget for å skape en sammenheng og for å gi området et helhetlig arkitektonisk uttrykk. I dette arbeidet er det også naturlig å inkludere vurderinger av utnyttelsesgrad. En viktig del av planarbeidet vil også være å vurdere arealbruk i området mht. å sikre Travparken nok arealer til videreføring og utvikling av eksisterende virksomhet. Dette vil dreie seg om både videreutvikling av relaterte virksomheter samt å sikre tilstrekkelig areal for aktiviteter i tilknytning til driften.

Området er i kommuneplanen satt av til eksisterende bebygd område. Det er viktig å utrede muligheter for utvikling av område med tanke på opplevelser/turisme samtidig som det legges til rette for å styrke travparkens virksomhet. Trafikkavikling mellom Sørlandsparken øst og vest er en sentral problemstilling. Felles parkeringsløsninger som kan benyttes av flere som tilgrenser området er også en viktig del av utredningene.

Forslag til vedtak:

1. Forslag til planprogram for Travparken, F/K 16, T1 m.fl, datert 07.05.2008, rev. 22.07.2008, godkjennes.

Gunnar Stavrum
Plan- og bygnings sjef

Jøran Syversen
Saksbehandler

Trykte vedlegg

- 1.1 Oversiktskart over planområdet
- 1.2 Forslag til planprogram, datert 07.05.2008, rev. 22.07.2008
- 1.3 Notat, kommentarer av innkomne forhåndsmerknader fra konsulent.
- 1.4 Skisse fra volumstudie som viser mulige løsninger for bebyggelse

Utrykte vedlegg

Sakspermen

BAKGRUNN FOR SAKEN

Rambøll Norge er engasjert av Sørlandets Travpark AS og Kristiansand næringssselskap AS, KNAS, for å utarbeide reguleringsplan for Travparkområdet i Lillesand og Kristiansand kommuner. En ønsker gjennom planarbeidet å se på en videreutvikling av dagens aktiviteter og tilbud i travparkområdet som kan støtte opp om Travparkens virksomhet og styrke den. Konkret er det planer om å tilrettelegge for et lekeland, som ligger inntil Travparkbygget. Samtidig er det ytret ønske om en høyere utnyttelse på hotellområdet som tidligere har vært under regulering, da økt aktivitet i området fører til ytterligere etterspørsel.

Tidligere saksgang

Reg.plan for Sørlandsparken Øst som er under regulering i Lillesand kommune har vært oppe til orientering for byutviklingsstyret, hvor det er påpekt i vedtak den 11.09.2008 viktigheten av bl.a. å tilrettelegge for god kollektivdekning. En god løsning for kollektivtraseen er en viktig oppgave i det pågående reguleringsarbeidet for å binde Sørlandsparken Øst sammen med resten av Sørlandsparken.

Reguleringsplan for Sørlandsparken felt F/K-16 med formål travpark, kontor, forretning, hotell ble vedtatt 13.2.08. Dette området vil gå inn i nytt forslag med vurdering av en høyere utnyttelse.

Planens omfang

Utarbeidelse av reguleringsplan for Travparken utløser krav om konsekvensutredning (KU). Kravet om konsekvensutredning følger av forskrift 1.4.2005 (FOR 2005-04-01 nr 276) om konsekvensutredninger etter plan og bygningsloven § 33-5. I vedlegg I til forskriften er oppfangingskriteriet følgende:

"Industri-, nærings-, lager- og kontorbygg samt offentlige bygg og bygg til allmennyttige formål med en investeringskostnad på mer enn 500 mill kr eller et bruksareal på mer enn 15.000 m²".

INNSPILL TIL PLANARBEIDET

Melding om oppstart

Melding om oppstart av reguleringsarbeid ble varslet 08.05.2008, samtidig som forslag til planprogram ble lagt ut på offentlig ettersyn. Det kom inn 8 merknader. Disse er oppsummert og kommentert av forslagsstiller i eget notat som følger saken.

Samarbeidsgruppa for bydelen

Planprogrammet ble diskutert i samarbeidsgruppa og innspill derfra er innarbeidet i planprogrammet.

Oppsummering

Følgende tema skal utredes og belyses videre i forslag til konsekvensutredning med påfølgende reg.plan.

3. Program for plan og utredninger

3.1 Arbeidsopplegg

Planprogrammet baseres på KU-forskriften etter PBL (01.04.05) og inneholder et program for reguleringsplan med konsekvensutredning.

Hovedkapitelene vil være:

1. Bakgrunn og begrunnelse for planen
2. Planbeskrivelse
3. Konsekvenser (knyttet til beslutningsrelevante tema) evt. med avbøtende tiltak
4. Nødvendige offentlige tiltak og tillatelser
5. Sammenstilling av konsekvenser og avbøtende tiltak (kvalitativt)
6. Forslag til oppfølgingsprogram

Plankart og bestemmelser utarbeides som vedlegg til plandokumentet.

Det vil bli benyttet temakart for tema der det er relevant, og andre typer illustrasjoner der dette kan klargjøre presentasjonen.

3.2 Reguleringsplan

Forslag til reguleringsplan med bestemmelser utarbeides på bakgrunn konklusjoner fra temautredninger og analyser i en samordnet prosess. Planen utarbeides med formål ihht. SOSI standard.

3.3 0-alternativ

Konsekvensutredningene tar utgangspunkt i et null-alternativ som vil være å la området ligge som i dag med utvikling i tråd med eksisterende planer. Dette er ikke en ventet utvikling mht behov for utvikling av Travparken og stor etterspørsel etter arealer sentralt i Sørlandsparken. Enkelte vurderinger som gjøres i konsekvensutredningen vil imidlertid kunne refereres til 0-alternativet.

3.4 Aktuelle utredningstemaer

3.4.1. Trafikk og transportsystem

Konsekvensutredningen vil inneholde trafikkanalyser knyttet opp mot atkomstforhold, vegstandard, logistikk, internt vegsystem, med mer. Beregningene vil knyttes opp mot eksisterende virksomheter innenfor området og nye tiltak/ utbyggingspotensiale reguleringsplanen hjemler. Det vil bli beskrevet løsninger for kollektivdekning til området inkludert kapasitet og trasèføring, samt tilknytning mot eksisterende kollektivnett. Utredningen vil også inkludere kapasitetsberegning av rundkjøring i E 18 planen som vil knytte planområdet opp mot øvrig vegnett.

Det vil bli gjort en egen vurdering av mulighet for en trase mellom rundkjøring ved travparken som inngår i E 18 planen og rundkjøring i syd i forslag til reguleringsplan for Sørlandsparken Øst. Traseen vil bli vurdert ut fra muligheten til å fungere som kollektivtrase, gang- og sykkelveg mellom Sørlandsparken og Sørlandsparken Øst. Utgangspunktet for trasevalg er kommunale vegstandarder. Det vil også bli vurdert mulighet for vegstandard som har kapasitet også for ventet privattrafikk mellom de to handelsområdene.

Utredningen vil også beskrive tilrettelegging for gående og syklende. ViaNova har utarbeidet oversikt over sammenhengende gang- og sykkelveg fra Timenes til Dyreparken og Sørlandsparken Øst. Denne vurderingen vil benyttes som utgangspunkt for å anbefale tilknytning og tilrettelegging for gående og syklende i det aktuelle planområdet. Anbefalingene ang tilrettelegging for gående og syklende vil bli fulgt opp gjennom bestemmelser til planen.

Det blir laget egne temakart for de ulike utredningene. Vurderingene vil danne et viktig grunnlag for utarbeidelse av reguleringsplanen.

3.4.2. Parkering

Som utgangspunkt for vurderinger av parkering vil det bli utarbeidet full oversikt over alle avtaler ulike virksomheter (innenfor og utenfor området?) har vedr parkering innenfor planområdet. Parkeringsdekning vil bli analysert ut fra gjeldene avtaler, samt parkeringsbehov som følge av reguleringsplanen. Analysen må ta utgangspunkt i fordelig

av parkeringsbehov gjennom året og døgnet. I analysen vil det også bli gjort beskrivelser av aktuelle løsninger for best mulig utnyttelse av parkeringsarealet. Utredningen vil i tillegg peke på ulike alternativer for å utvide parkeringskapasiteten i området. Til disse alternativene vil det bli gjort enkle økonomiske analyser av utbyggingskostnader basert på erfaringstall fra sammenlignbare prosjekter.

3.4.3. Geologi/geoteknikk og vannmiljø

De geologiske forholdene i området samt risiko for sur avrenning mv for område er beskrevet i undersøkelser utført av NIVA (Kaste, Frigstad, Hindar, 1995), Jordforsk (Roseth, Hindar, 2004), og Agder Naturmuseum (Frigstad, 2006).

Disse undersøkelsene vil bli benyttet som grunnlag for vurderinger av potensial for sur avrenning ved gjennomføring av tiltak reguleringsplanen hjemler. I utredningene vil det bli beskrevet generelle avbøtende tiltak for å hindre sur avrenning og anbefalt metoder for det aktuelle planområdet. Det vil bli lagt spesiell vekt på å beskrive løsninger for å hindre sur avrenning mot Ånavassdraget.

De endelige løsningene for håndtering av mulig sur avrenning må vurderes ifm det enkelte tiltak og de arbeider som skal gjennomføres. Det vil bli stilt rekkefølgekrav om utarbeidelse av en miljøplan for hele område som beskriver hvordan vurderinger og tiltak for enkelte tiltak følges opp. I denne sammenheng må det også avklares med miljøvernmyndighetene behov for utarbeidelse av en utslippstillatelse.

Vurderinger og evt avbøtende tiltak ifm sulfidholdige bergarter vil bli sett i sammenheng med pågående planarbeider i Sørlandsparken Øst.

3.4.4. Kommunaltekniske anlegg

Det vil bli gjort vurderinger av nødvendig kapasitet for anlegg knyttet til teknisk infrastruktur inn i området, herunder vann, avløp, tele/kabel, el med mer. Forhold knyttet til behandling av overvann vil bli vurdert ihht flomfarevurderinger som gjøres ifm ROSanalysen (Jfr. kap. 3.4.9).

3.4.5. Samfunnmessige virkninger

Det vil bli ikke blir utført en egen analyse av de samfunnmessige virkningene av planen. Det vil imidlertid bli gjort beskrivelser av forventet sysselsettingsvirkning og for enkelte tiltaks forhold til eksisterende næringer i Sørlandsparken, Dyreparken med mer. Det vil også bli redegjort for planens (tiltak og formål) forhold til fylkesdelplaner for lokalisering av handel og tjenester i begge fylker. Redegjørelsen vil inneholde vurdering fra utreder om planens konsekvenser ift bestemmelser i fylkesdelplanene. Tidligere godkjente planer og utredninger ifb disse vil bli benyttet som grunnlag for vurderingene.

3.4.6. Landskap, grønnstruktur og estetikk

Det vil utarbeides en landskapsanalyse ved hjelp av enkle beskrivelser av landskapsmessige og estetiske kvaliteter i området. Grønn Strek AS vil gjøre vurderinger og gi anbefalinger om tilpasning til landskap og omkringliggende grønnstruktur. I dette vil beskrivelser av tilrettelegging for rekreasjon og evt friluftsliv inkluderes. Anbefalingene vil bli benyttet som grunnlag for utforming av reguleringsplanen. Vurderingene vil ta utgangspunkt i visualiseringer fra en digital 3D modell. Det blir benyttet illustrasjoner ved behov. Landskapsanalysen som er gjort ifb reguleringsplan for Sørlandsparken Øst vil bli benyttet som grunnlag.

Tiltakets sentrale beliggenhet i forhold til E18 stiller krav til arkitektonisk utforming samt utforming av uteområder og grøntarealer. Det vil være naturlig å stille strenge krav til utforming og eksponering mot E18.

Landskapsanalysen vil danne grunnlag for å beskrive konsekvenser av planen. Det vil bli beskrevet avbøtende tiltak og anbefalt løsninger for avslutning av evt skårninger, avslutning mot terreng med mer dersom dette kan redusere evt negative konsekvenser.

3.4.7. Rekreasjon

Det blir gjort en enkel vurdering av områdets rekreasjonsverdi. Utredningen må ta utgangspunkt i opplysninger om eksisterende bruk, hovedsakelig ift Travparken og Eponas virksomhet. Det vil bli gitt anbefalinger for tilrettelegging for å benytte beskrevne rekreasjonskvaliteter. Spesielt gjelder dette for hotellet og for Epona Ryttersenter.

3.4.8. Universell utforming

Det vil bli vurdert og beskrevet hvordan utforming av bebyggelse og anlegg skal utformes for å tilfredsstille kravene til universell utforming. Krav til universell utforming vil bli fastsatt i reguleringsbestemmelsene.

3.4.9. Anleggsfasen

Konsekvenser i anleggsperioden vil bli beskrevet på et overordnet nivå. En detaljert plan for gjennomføring av anleggsperioden med avbøtende tiltak må utarbeides når de

aktuelle tiltakene er kjent. Det kan i forbindelse med konsekvensutredningen bli lagt generelle føringer for gjennomføring av anleggsarbeider i området, f eks for å håndtere sure bergarter.

3.4.10. Risiko og sårbarhet (ROS)

Det utarbeides en risiko- og sårbarhetsanalyse for planområdet. Veileder for kommunale risiko- og sårbarhetsanalyser benyttes som utgangspunkt for analysemetodikken. Denne angir de aktuelle tema som skal vurderes.

3.4.11. Barn og unge

Det blir gjort en beskrivelse av evt kvaliteter for barn og unge i området. Barn og unges bruk utover organiserte aktiviteter vurderes i utgangspunktet som lite relevant da området ligger fjernt fra boligområder og domineres av næringsvirksomhet og E18 motorvei. Evt behov for tilrettelegging vil bli beskrevet. Det vil bli gitt anbefalinger om etablering av lekeplass osv ifb hotellet ihht kommunens retningslinjer. Anbefalingene følges opp i bestemmelser til planen.

3.4.12. Støy

Det blir utført en støyanalyse vha godkjent digital modellering der alle kjente støykilder i området er inkludert. Det blir gjort vurderinger av støysituasjonen for hotellet og hoppeloppeland mht regelverket i retningslinje T-1442. Evt behov for støyreduserende tiltak identifisert gjennom analysen følges opp i bestemmelser til planen som krav til utbyggingen.

3.5 Sammenstilling av utredningstemaene

Det blir gjort en sammenstilling og samlet vurdering av konsekvensene. Det blir også beskrevet aktuelle avbøtende tiltak. Følgende kategorier vil bli benyttet for å vurdere konsekvenser:

Positiv konsekvens

Ingen konsekvens

Liten negativ konsekvens

Middels negativ konsekvens

PLAN- OG BYGNINGSETATENS SAMLEDE VURDERING

I denne fasen er det viktig å påpeke de utredninger som skal utføres for å få et best mulig beslutningsgrunnlag som skal vises i forslag til reg.plan.

Under er det listet opp de viktigste tema som det bør være fokus på i det videre planarbeidet. Disse skal være ivare tatt i planprogrammet.

Trafikk/parkering

Med de nye planer som foreligger for utvikling av Travparken i tillegg til et regnskogsakavrium på Sørsiden av Sørlandshallen, vil trafikken i området øke. Samtidig skal det tilrettelegges for en kollektivtrase gjennom området, og Dyreparken med sine utvidelser skal også benytte seg av området til parkering. Det er viktig at trafikkanalysen tar hensyn til all den økning i aktivitet som er planlagt, og viser hvordan denne aktiviteten skal styres både for de gående/syklende og biltrafikk.

Analysen av parkeringskapasitet må vise hvordan alle som benytter seg av Travparken til parkering, får dekt sine behov på de dagene med høyest aktivitet.

En ny veitrase mellom Sørlandsparken Øst og gjennom området til dagens Sørlandspark, må også vise utredninger med muligheten av å føre noe internttrafikk mellom disse områdene sammen med kollektivtrafikken.

Volum/høyder

Det er vist noen skisser av volumstudie, hvor dagens Travparkbygg er bundet sammen med et hotell og et nytt næringsbygg. Det er viktig å vise flere alternative løsninger for volumer og høyder og hvordan dette estetisk kan gjennomføres. Området er veldig eksponert fra E 18, og er ikke skjermet av annen bebyggelse. Det er ytre ønske om et noe høyere bygg for

hotelldelen, og utredningene må vise hvordan nabobebyggelse og områder rundt blir påvirket av dette.

Forhold til fylkesdelplan for senterstruktur og lokalisering av handel og tjenester

Det er gitt klare tilbakemeldinger på at det ikke aksepteres noen økning i forretningsandelen innenfor næringsområdet, da dette vil stride mot fylkesdelplan. Det må også redegjøres for hvordan en ytterligere økning i volum, av de enkelte reguleringsformål (hotell, travpark osv.) forholder seg til den samme planen.

Saksbehandler: Jøran Syversen

Dato: 10.09.2008

Punkt 255/08: § 30 behandling av spørsmål om planavgrensning

Bilag

8. Saksprotokoll § 30-sak 2004
7. Saksprotokoll § 30-sak 2006
6. Saksprotokoll § 30-sak 2007
5. Saksfremstilling § 30-sak 2007
4. Brev fra VAF
3. Brev datert 14.07.08
2. Situasjonsskart
1. Oversiktskart



Dato: 01.09.08
Saksnr.: 200601407-27
Arkivkode O: PLAN: 925
Saksbehandler: Heidi Johannessen

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
25.09.2008

Henrik Wergelands gate 70-74 & Holbergs gate 37A & 39 i Kvartal 16.
- § 30 behandling av spørsmål om planavgrensing. 2 gang.

Sammendrag:

Det har vært, og er fortsatt stort press for å bebygge eiendommene i det indre av kvartalene i Kvadraturen. Det som har vært bakhager og gårdplasser blir gjerne felles adkomst og uteareal for flere leiligheter. For å komme utviklingen i møte setter kommunedelplanen for Kvadraturen krav om utarbeidelse av bebyggelsesplan for hele det indre av blant annet Kvartal 16. Hensikten med bestemmelsen er å tilrettelegge for utarbeidelsen av en samlet plan som kan kombinere rasjonell arealbruk med håndtering av behov for parkering, gangadkomst, lekeareal og møteplasser.

Forslagsstiller har på plan- og bygningsetatens oppfordring forsøkt å finne løsninger for hvordan en kan få til interne gangforbindelser i bakgården. Det er også lagt ned et arbeid i å sannsynliggjøre muligheten for å få finansiert opparbeidelse av lekeplass og p-anlegg på kommunenes eiendom i den sørvestre enden av kvartalet. Det viser seg at en har svært begrensede muligheter for å få dette til ettersom Fylkeskommunen mener at bevaringsstatusen for Festningsgata 36 og Skippergata 65 bør bestå. Komplekse eierforhold gjør at det også vurderes som vanskelig å åpne opp bakgården, og få til interne gangforbindelser.

Det er fullt mulig å legge inn rekkefølgebestemmelser for opparbeidelse av lekeplass og parkeringsanlegg på kommunens eiendom, men det synes lite hensiktsmessig å gjøre dette da det ikke virker sannsynlig at det vil oppføres ny bebyggelse som det er rimelig å hekte disse rekkefølgebestemmelsene opp mot. Det er også mulig å regulere inn gangveiforbindelser i det indre av kvartalet, men for å få åpnet bakgården må man rive både gamle og nye bygg, og komme til enighet med flere grunneiere om rettighet til å legge gangvei over deres private tomter. Plan- og bygningsetaten anser det ikke som sannsynlig at Kristiansand kommune vil vurdere ekspropriasjon for å få åpnet opp bakgården i Kvartal 16, og det er lite hensiktsmessig å regulere inn en gangforbindelse som antagelig aldri vil bli

opparbeidet. En ny plan vil med andre ord ikke løse noe mer enn det som allerede er hjemlet i gjeldene reguleringsplan for Posebyen.

Plan- og bygningsetaten vil påpeke at de problemene forslagstiller har støtt på ikke er unike for Kvartal 16. De fleste kvartaler i Kvadraturen har kompleks eierstruktur og mange andre forhold som gjøre det vanskelig å utarbeide en felles reguleringsplan. Forslagsstiller har synliggjort at en omregulering av Kvartal 16 gir svært begrensede muligheter for å få til bedre løsninger enn de som allerede er hjemlet i den gjeldende reguleringsplanen. Plan- og bygningsetaten presiserer at det er viktig å holde fast på prinsippet om å utarbeide samlet plan for det indre av kvartalene, men slik denne saken stiller seg vurderer vi at en omregulering synes unødvendig ettersom den kun vil stadfeste dagens regulering. Plan- og bygningsetaten vil derfor anbefale at byutviklingsstyret omgjør vedtaket om å utarbeide reguleringsplan for hele kvartalet.

Forslag til vedtak:

Byutviklingsstyret vedtar at det skal arbeides videre med reguleringsplan for Henrik Wergelands gate 70-74, Holbergs gate 37A & 39, og Skippergata 91.

Gunnar Stavrum
Plan- og bygningssjef

Heidi Johannessen
Saksbehandler

Trykte vedlegg

1. Oversiktskart over planområdet. 1:2000
2. Situasjonsskart. 1:1000
3. Brev fra Torleif Repstad, datert 14.07.08
4. Brev fra Vest Agder Fylkeskommune angående endring av bevaringsstatus.
5. Saksfremstilling til BUS sak 176/07.
6. Saksprotokoll, BUS sak 176/07, den 07.06.07 (§ 30 – planavgrensing).
7. Saksprotokoll, BUS sak 263/06, den 17.08.06: (§ 30 – moderne formspråk).
8. Saksprotokoll, BUS sak 427, den 11.11.04 (§ 30 – oppstart av planarbeid, og rammer for utformingen).

Utrykte vedlegg
Sakspermen

BAKGRUNN FOR SAKEN

Planarbeidet ble startet opp av Strek Arkitekter v/Tor Linge Tønnesen i 2003, i samarbeid med Hanche Olsen Stiftelsen, og på vegne av grunneier Ånund Lunde. Formålet var å tilrettelegge for leilighetsbygg med 35-40 boenheter i Lundegården i Kvartal 16. Siden 2003 har byutviklingsstyret behandlet 3 prinsipsaker angående reguleringen, hvor det blant annet er vedtatt at det skal utarbeides plan for hele kvartalet. Torleif Repstad arbeider nå med reguleringsplanen på vegne av Ånund Lunde.

Tidligere saksgang

Det ble varslet oppstart av planarbeid for Henrik Wergelands gate 70-74 & Holbergs gate 37A & 39 (Lundeeiendommen), 21.08.03. Det kom inn 7 merknader til oppstartsvarselet, og det kom frem at det er stor motstand mot utbygging av leilighetsbygg i denne skalaen i Posebyen.



Plan- og bygningsetaten vurderte på grunnlag av gjeldende reguleringsplan (Posebyplanen), at planforslaget som ble levert inn tøyde grensene langt i forhold til høyde og utnyttingsgrad. Rammene for det videre planarbeidet ble derfor avklart i en § 30 sak:

BUS sak 427 i møte 11.11.04:

Byutviklingsstyret råder til at det blir utarbeidet reguleringsplan for Kvartal 16, del av. Plan- og bygningssjefens oppsummerende punkt 1 – 6 skal være styrende for planutformingen med følgende endringer:

(8/1)

1. Under plan- og bygningssjefens oppsummerende punkt skal det under punkt 1 stå
Maksimalt 2 etasjer + loft.

(8/1)

2. Gjeldende arealplaner følges forøvrig.
(Enst)
3. Livsløpsstandard skal innpasses i boligprosjektet.
(Enst)

I vedtaket henvises det til plan- og bygningssjefens oppsummerende punkter 1 – 6. Disse lyder som følger:

1. Ny bebyggelsen skal i høyder, volum og formspråk tilpasses Posebyens bebyggelse. Moderne formspråk tillates i den grad antikvarisk myndighet godkjenner dette, når disse hensynene er ivaretatt. Maksimalt 3 etasjer + loft?
2. Vurdere regler for tak, tette tak ut mot gate?
3. Den gamle eiendomsstrukturen skal være synlig i fasade og tak, med sprang i gesimser og takflate.
4. Høyde skal avpasses mot nabobebyggelse slik at skjemmende gavler unngås, og i forhold til sol og skygge i kvartalets indre.
5. Takterrasser inn mot kvartalets indre skal begrenses slik at folk som oppholder seg der, eller innredning, ikke kan være synlig fra gate. Utsikt til naboers gårdsrom skal unngås / minimaliseres.
6. Økning av mulighet for åpning mot resten av indre kvartal må vurderes. Legge til rette for atkomst til kommunalt areal, bnr. 1204.

Forslagsstiller fortsatte planarbeidet med utgangspunkt i disse retningslinjene. Forslaget la rammer for et prosjekt med moderne formspråk, og dette skapte sterke negative reaksjoner. En ville derfor ha klarhet i byutviklingsstyrets syn på dette før en gikk videre med arbeidet, til tross for at det gikk tydelig frem i vedtaket fra 11.11.04 at moderne formspråk kunne tillates. Byutviklingsstyrets syn ble stadfestet i en § 30 sak:

BUS sak 263/06 i møte 17.08.06:

Byutviklingsstyret hilser velkomment framlagte forslag til moderne formspråk ved nybygg i kvartal 16. Det er en forutsetning at forslaget utvikles etter styrende prinsipp vedtatt av byutviklingsstyret 11.11.04 og i nært samarbeid med plan- og bygningsetaten og byantikvaren.
(7/2)

25.10.06 ble det varslet utvidelse av planområdet. Det skulle i tillegg til Henrik Wergelands gate 70-74 & Holbergs gate 37A & 39, også omfatte Skippergata 91.

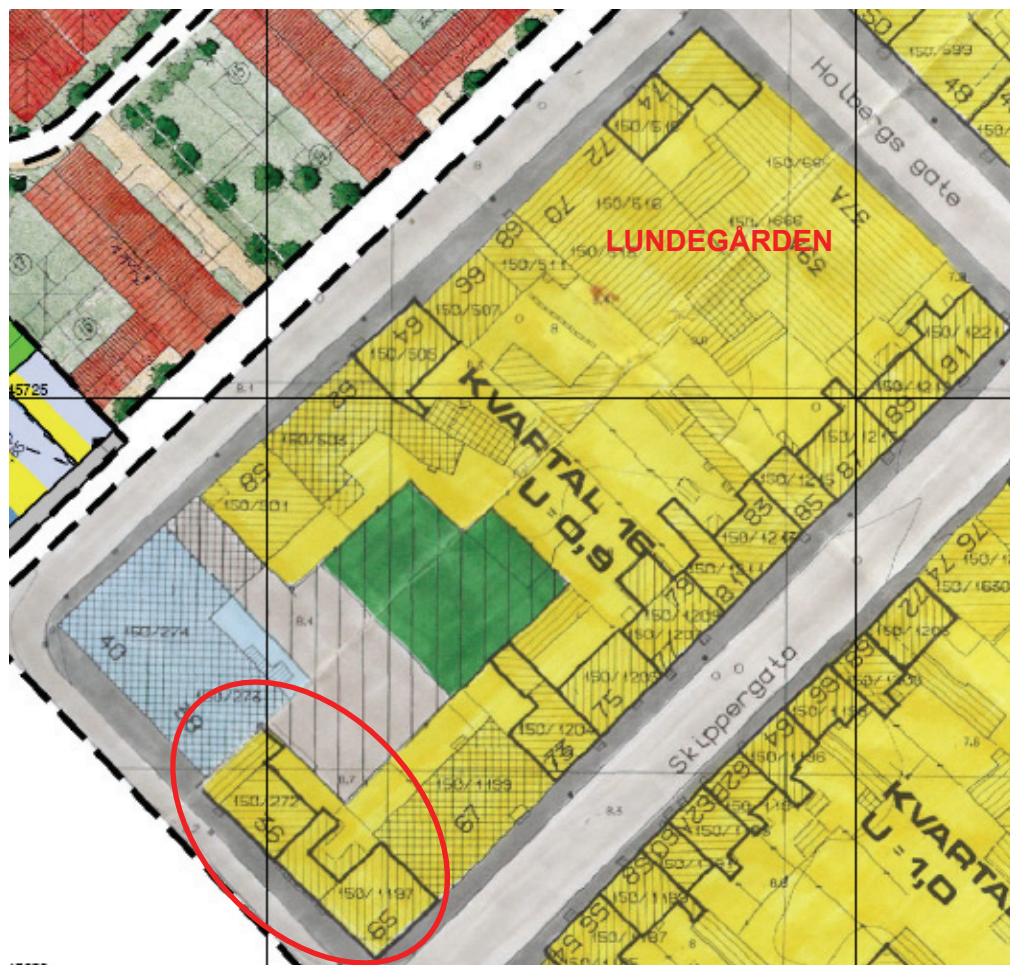


Det kom inn 3 merknader, hvorav en fra plan- og bygningsetaten hvor det påpekes av forslagsstiller hadde fått råd om å enten melde oppstart for hele kvartalet, eller holde seg til gjeldende regulering (Posebyplanen). Grunnlaget for rådet om å utvide planområdet var at en ønsket å sikre en helhetlig utvikling av hele kvartalet. Plan- og bygningsetaten foreslo i merknaden at spørsmålet om planavgrænsning skulle tas opp i en § 30 sak, dersom forslagsstiller ikke ønsket å følge plan- og bygningsetatens råd. Forslagsstiller ønsket avklaring i en § 30 sak:

BUS sak 176/07 av 07.06.07:

1. Byutviklingsstyret råder til at det blir utarbeidet reguleringsplan for Kvartal 16 og legge vekt på å at parkering skal bort fra bakkeplan og at det knyttes rekkefølgebestemmelser til utvikling i kvartalet som sikrer etappevis opparbeiding av fellesareal.
(Enst)
2. a. Ny bebyggelsen skal i høyder, volum og formspråk tilpasses Posebyens bebyggelse, med maksimalt 2 etasjer + loft.
(Enst)
b. Moderne formspråk tillates i den grad antikvarisk myndighet godkjenner dette.
(6/3)
3. Den gamle eiendomsstrukturen skal være synlig i fasade og tak, med sprang i gesimser og takflate.
4. Høyde skal avpasses mot nabobebyggelse slik at skjemmende gavler unngås, og i forhold til sol og skygge i kvartalets indre.
5. Takterrasser inn mot kvartalets indre skal begrenses slik at folk som oppholder seg der, eller innredning, ikke kan være synlig fra gate. Utsikt til naboers gårdsrom skal unngås / minimaliseres.
6. Det planlegges mulighet for åpning mot resten av indre kvartal og gangforbindelse mellom lekeplasser.
7. Mindre justering av verneobjekt i kvartalet vurderes.
8. Gjeldende arealplaner følges forøvrig.
9. Livsløpsstandard innpasses i boligprosjekt.
(Enst)

Ny utvidelse av planområdet ble varslet den 19.12.07, og planområdet omfatter hele kvartal 16. Det kom inn merknad fra Gunvald Opstad i Holbergs gate 50, som mener at den planlagte utbyggingen av Lundegården går på tvers av prinsippene for bevaring av Posebyen.



Utsnitt av reguleringsplan for kvartal 16, 17, 18, 22, 23, 24, 28, 29, 30 & 35. (Posebyplanen).

Posebyplanen har bestemmelser om parkeringsanlegg under bakken og friareal med lekeplass i sørvestre del av Kvartal 16. Det finnes ingen rekkefølgekrav som sikrer opparbeidelse av p-anlegg og lekeplass, og arealet er i dag en asfaltert plass som benyttes til parkering. Arealet er eid av Kristiansand kommune. Som det fremgår av vedtaket fra 07.06.07 legges det vekt på at parkering skal bort fra bakkeplan, og at det skal utarbeides rekkefølgekrav som sikrer opparbeidelse av fellesareal. Det skal også planlegges mulighet for åpning mot resten av indre kvartal, og gangforbindelse mellom lekeplasser. Dette forutsetter enighet mellom en rekke grunneiere, og riving av både gamle og nye bygg i bakgården. Erfaring tilsier at dette kan være svært vanskelig å gjennomføre.

Opparbeidelse av parkeringsanlegget og lekeplassen som er hjemlet i Posebyplanen, vil i en ny reguleringsplan kunne knyttes til oppføring av ny bebyggelse i den sørvestre enden av kvartalet. Dette innebærer et behov for å tilrettelegge for ny bebyggelse her, og det vil være naturlig at eventuelle tiltak retter seg mot Festningsgata, hvor arkitekturen i de siste årene har endret karakter mot en tyngre, mer urban bebyggelse. Festningsgata nr. 38 & 40 har fått ny bebyggelse, og det samme har Skippergata nr. 67. Festningsgata nr. 36 og Skippergata nr. 65 står igjen mellom disse forholdsvis store og moderne byggene, og er regulert til bevaring i Posebyplanen. Plan- og bygningssetaten mener at endringen i bygningsmiljøet, i kombinasjon med trafikken i Festningsgata, tilsier at det bør gjøres en ny vurdering i forhold til bevaringsstatus på disse tre byggene.



Festningsgata nr. 36 og Skippergata nr. 65 sett fra Festningsgata, og fra bakgården

Byantikvaren har bedt om signaler fra Vest Agder Fylkeskommune angående spørsmålet om endring av bevaringsstatus. I svaret fra Fylkeskommunen står blant annet følgende: "... *Bevaringsstatusen for Festningsgata 36 og Skippergata 65 bør primært opprettholdes. Da vi ikke har befart disse bygningene mht tilsandvurdering etc, må vi komme tilbake til henvendelsen når/hvis spørsmålet om riving blir aktuelt...*". Fylkeskommunen har ikke varslet innsigelse, men gir tydelige signaler om at bevaringsstatusen bør bestå.

Dersom bevaringsstatusen opprettholdes mister en muligheten for å knytte opparbeidelse av p-anlegg og fellesareal til en utbygging som kan finansiere tiltakene. Forslagsstiller mener at tilbakemeldingen fra Fylkeskommunen tilsier at det er lite sannsynlig at de vil akseptere at bevaringsstatusen oppheves.

PLAN- OG BYGNINGSETATENS VURDERING

Det har vært, og er fortsatt stort press for å bebygge eiendommene i det indre av kvartalene i Kvadraturen. Det som har vært bakhager og gårdplasser blir gjerne felles adkomst og uteareal for flere leiligheter. For å komme utviklingen i møte setter kommunedelplanen for Kvadraturen krav om utarbeidelse av bebyggelsesplan for hele det indre av blant annet Kvartal 16. Hensikten med bestemmelsen er å tilrettelegge for utarbeidelsen av en samlet plan som kan kombinere rasjonell arealbruk med håndtering av behov for parkering, gangadkomst, lekeareal og møteplasser.

Forslagsstiller har på plan- og bygningsetatens oppfordring forsøkt å finne løsninger for hvordan en kan få til interne gangforbindelser i bakgården. Det er også lagt ned et arbeid i å sannsynliggjøre muligheten for å få finansiert opparbeidelse av lekeplass og p-anlegg på kommunenes eiendom i den sørvestre enden av kvartalet. Det viser seg at en har svært begrensede muligheter for å få dette til ettersom Fylkeskommunen mener at bevaringsstatusen for Festningsgata 36 og Skippergata 65 bør bestå. Komplekse eierforhold gjør at det også vurderes som vanskelig å åpne opp bakgården, og få til interne gangforbindelser.

Det er fullt mulig å legge inn rekkefølgebestemmelser for opparbeidelse av lekeplass og parkeringsanlegg på kommunens eiendom, men det synes lite hensiktsmessig å gjøre dette da det ikke virker sannsynlig at det vil oppføres ny bebyggelse som det er rimelig å hekte disse rekkefølgebestemmelsene opp mot. Det er også mulig å regulere inn gangveiforbindelser i det indre av kvartalet, men for å få åpnet bakgården må man rive både gamle og nye bygg, og komme til enighet med flere grunneiere om rettighet til å legge gangvei over deres private tomter. Plan- og bygningsetaten anser det ikke som sannsynlig at Kristiansand kommune vil vurdere ekspropriasjon for å få åpnet opp bakgården i Kvartal 16, og det er lite hensiktsmessig å regulere inn en gangforbindelse som antagelig aldri vil bli opparbeidet. En ny plan vil med andre ord ikke løse noe mer enn det som allerede er hjemlet i gjeldene reguleringsplan for Posebyen.

Plan- og bygningsetaten vil påpeke at de problemene forslagstiller har støtt på ikke er unike for Kvartal 16. De fleste kvartaler i Kvadraturen har kompleks eierstruktur og mange andre forhold som gjøre det vanskelig å utarbeide en felles reguleringsplan. Forslagsstiller har synliggjort at en omregulering av Kvartal 16 gir svært begrensede muligheter for å få til bedre løsninger enn de som allerede er hjemlet i den gjeldende reguleringsplanen. Plan- og bygningsetaten presiserer at det er viktig å holde fast på prinsippet om å utarbeide samlet plan for det indre av kvartalene, men slik denne saken stiller seg vurderer vi at en omregulering synes unødvendig ettersom den kun vil stadfeste dagens regulering. Plan- og bygningsetaten vil derfor anbefale at byutviklingsstyret omgjør vedtaket om å utarbeide reguleringsplan for hele kvartalet.

Heidi Johannessen
Dato 01.09.08

Punkt 256/08: Forslag til bebyggelsesplan for Kongsgård/Vige havne- og industriområde - felt B3. Offentlig ettersyn

Bilag

Bestemmelser

Planbeskrivelse

Plankart

Illustrasjoner

RIG01

C-rap-001 Støyutredning Vige Felt B3

ROS-analyse

Gjeldende regulering

Situasjonskart

Oversiktskart



Dato: 11.09.08.
Saksnr.: 200807846-10
Arkivkode O: PLAN:
Saksbehandler: Aina Nyhus

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
25.09.2008

Forslag til bebyggelsesplan for Kongsgård/Vige havne- og industriområde - felt B3. Offentlig ettersyn

1. Sammendrag

Planområdet er lokalisert i Vige og omfattes av reguleringsplan for Kongsgård/Vige- havne og industriområde, plan 975, vedtatt 30. mars 2005. Reguleringsplanen hjemler krav om bebyggelsesplan for hvert enkelt delfelt eller flere felt sett under ett, før tiltak kan godkjennes. Planområdet legger til rette for forretning/kontor/industri. I byggeområdet skal forretningsarealet ikke overstige 30 % av bruksarealet. Forretningsarealet skal kun benyttes til forretningsvirksomhet i tilknytning til grossist-/lagervirksomhet.

Området reguleres til formålene, offentlig trafikkområde; kjørevei og gang- og sykkelvei, spesialområde; frisiktsone, fellesområde; felles avkjørsel og kombinert formål; forretning/kontor/industri.

Forslagstiller og plan- og bygningsetaten har ulik forståelse av § 3 i bestemmelsene til reguleringsplan for Kongsgård/Vige. Denne bestemmelsene sier: *"I byggeområde B1, B2 og B3 skal forretningsarealet ikke overstige 30 % av bruksarealet (T-BRA). Forretningsarealet skal kun benyttes til forretningsvirksomhet i tilknytning til grossist-/lagervirksomhet"*.

Forslagstiller mener det ikke fremkommer noe krav i bestemmelsen om at forretningsarealet må ligge på samme eiendom, eller samme felt i planen. I planbeskrivelsen til planforslaget står det følgende under forslagstillers vurdering: "Optimera Industri har i dag tilholdsted i Vigeveien 50. Dette er ca 150 m fra der Montér ønsker å etablere seg i Vige (FKI-1 på plankartet). Vigeveien 50 og Optimera Industri sitt arealer utgjør over 15. 000 m². I den forbindelse ønskes det en forretningsvirksomhet i tilknytning til lager/grossistvirksomheten som er der".

Plan- og bygningsetaten mener bestemmelsene er tydelige på at kravet om at forretningsarealet ikke skal overstige 30 % av bruksarealet gjelder for hele B3 og tomter innenfor B3. Det vil derfor ikke være i samsvar med reguleringsplanens intensjon å etablere en forretning på FKI-1 i tilknytning til et lager som er plassert 150 m unna. Bestemmelsene sier også at forretningsarealet kun skal benyttes til forretningsvirksomhet i tilknytning til

grossist- og lagervirksomhet. Det må derfor stilles krav om at eventuell forretning fremmer mest mulig salg til storkunder og bruk av tungtransport, og ikke legger opp til direktesalg til forbrukere, som vil fremme større bruk av personbil i området. Det vil kunne gi dårlig trafikkavvikling i området om det blir en stor sammenblanding av personbiler og tungtransport.

Forslagstiller redegjør for kundefordelingen på eksisterende utsalg på Montér på Kjøya og Optimeras lager på Vige, og antar at ved etablering av Montér på Vige vil detaljhandel fra privatkunder utgjøre godt under 50 % av total handel. De mener dette antyder at Montér ikke er en butikk for private kunder, men mer et lager/engrossalg.

Plan- og bygningsetaten mener etablering av et rent forretningsbygg ikke bygger opp om den ønskede havnevirksomheten, og at planforslaget ikke samsvarer med formålet i overordnet reguleringsplan.

Planforslaget er godt gjennomarbeidet, men på bakgrunn av manglende samsvar med reguleringsplanens formål og bestemmelser, mener plan- og bygningsetaten at planen ikke kan legges ut til offentlig ettersyn. Planen bør sendes tilbake til forslagstiller for justering slik at den samsvarer med overordnet plan. Forslagstiller kan også søke endring av reguleringsplanen for å løse ønsket arealbruk.

Forslag til vedtak:

1. Byutviklingsstyret legger ikke forslag til bebyggelsesplan for Kongsgård/Vige havne- og industriområde – felt B3 sist datert 05.09.08, med bestemmelser sist datert 05.09.08, ut til offentlig ettersyn.

Gunnar Stavrum
Plan- og bygningssjef

Aina Nyhus
Saksbehandler

Trykte vedlegg

1. Oversiktskart over planområdet
2. Situasjonsskart
3. Gjeldende regulering
4. Forslag til bebyggelsesplan for Kongsgård/Vige, felt B3, sist datert 05.09.08.
5. Forslag til reguleringsbestemmelsene for Kongsgård/Vige, felt B3, sist datert 05.09.08.
6. Planbeskrivelse, sist datert 19.08.08.
7. Illustrasjoner
8. ROS-analyse
9. Støyutredning Vige felt B3
10. Stabilitet av skjæringer og geotekniske vurderinger

BAKGRUNN FOR SAKEN

AROS arkitekter Kristiansand AS fremmer på vegne av Byggmo Holding AS forslag til bebyggelsesplan for Kongsgård/Vige B3. Det er konkrete planer om etablering av nytt Montér bygg på eiendommen FKI-1 på plankartet.

Tidligere saksgang

Det ble meldt oppstart av planarbeid 26.05.2008 med frist for merknader 20.06.2008.

Innkommne merknader er referert og kommentert av tiltakshaver i vedlegg.

Det ble avholdt oppstartmøte 18.06.2008.

2. Planens innhold

Planforslaget legger til rette for forretning/kontor/industri. Felt B3 er på totalt 22 223 m². Planområdet er delt inn i tre delområder, FKI-1, FKI-2 og FKI-3a og 3b. Området har en maks BYA = 50 %. Maks gesimshøyde er satt til 15 meter, mens maks mønehøyde er satt til 20 meter. Innenfor område FKI-1 foreslås det etablering av nytt Montér bygg.

3. Dagens situasjon

Planområdet ligger i Vigebukta i Kristiansand kommune. Planområdet ligger på en opparbeidet flate avgrenset av Vigeveien i sør, grøntområde og Vige boligområde i vest, E-18 i nord og Vige havnevei i øst. Området består i dag av enkelte næringsbygg, lager og sementsiloer etc. B3 ligger eksponert i forhold til E-18 og innfartsveien til Kristiansand. Atkomst til området er gjeldende offentlig veg i området. Alle tomtene i feltet er fradelt og opparbeidet terrengmessig. Svært få av tomtene er bebyggt fullt ut, bortsett fra sementsiloene på eiendommen gnr/bnr 47/60.

VURDERING AV PLANFORSLAGET

Planstatus

Kommuneplan

I gjeldende kommuneplan er planområdet avsatt til fremtidig havn.

Reguleringsforslaget er i tråd med arealbruk og bestemmelser i gjeldende kommuneplan, 2005-2016.

Kommunedelplan

I kommunedelplan for Lund er planområdet avsatt til kontor/industri.

Kommunedelplanens bestemmelser sier: § 4.3 Byggeområde erverv (forretning/kontor/industri). Bebyggelsen kan brukes til forretning (F), kontor (K) og lettindustri (I) med tilhørende lager. Det fremgår av plankartet hvilke underformål (F,K,I) som tillates på de enkelte delområder.

Retningslinjer: For områdene tillates et bebyggt areal (BYA) på inntil 30 % av netto tomt. Tillatt utnyttelse TU skal ikke overstige 120 %. Parkeringskjellere under gateplan vil kunne komme i tillegg.

Reguleringsstatus

Reguleringsplan for Kongsgård/Vige havne- og industriområde, vedtatt 30.03.2005 i BS, har avsatt området til kontor/industri/lager/forretning, med maks BYA=50%. Forretningsarealet skal ikke overstige 30 % av bruksarealet (T-BRA). Forretningsarealet skal kun benyttes til forretningsvirksomhet i tilknytning til grossist-/lagervirksomhet.

Det foregår annet planarbeid i område B5 og B2.

4. Tematisk vurdering

Næringsareal

Planforslaget hjemles på vedtatt reguleringsplan for Kongsgård/Vige havne- og industriområde som legger opp til en viktig utvidelse for å opprettholde en av landets viktigste havner i Kristiansand.

Miljøvern

Støy: Det er foretatt støyberegninger, og det er høye støynivåer i området pga trafikken på E-18. Det er ikke krav til minimum støynivå for utendørsområder ved næringsarealer. Det må allikevel gjøres støytiltak i forbindelse med støynivået innendørs. I bestemmelsene stilles det krav om at innendørs støy fra utendørs kilder må ivaretas for lokaler med innendørs lydkrav. Det må tas hensyn til støy ved valg av vinduer, lufteluker og andre konstruksjoner i fasaden.

Forurensning

Det stilles rekkefølgekrav hvor det skal foretas geotekniske grunnundersøkelser før det kan gis igangsettingstillatelse for nye bygg innenfor FKI-1, FKI-2, FKI-3a og FKI-3b, samt at det skal utføres miljøtekniske undersøkelser. I tilleggsutredning til konsekvensutredning for Vige, februar 2004, er det kun gjort undersøkelser på naturmiljøet på land i forbindelse med utfylling. Det er derfor viktig at det gjøres undersøkelser på landområde B3 i forbindelse med arbeidet med bebyggelsesplanen

Energi: Etter vedtak i bystyret, 13.02.2008 kan Kristiansand kommune kreve at byggetiltak innenfor et område i Kristiansand som omfattes av fjernvarmekonsesjon gitt til KEV Varme A/S etter Energiloven, tilknyttes fjernvarmeanlegget. Tilknytningen skjer i samsvar med gjeldende retningslinjer vedtatt av bystyret.

Kulturminner

I tilleggsutredning til konsekvensutredning for Vige står det under punkt 7.6 Kulturminner: *"Tiltakets konsekvenser. Kulturminner på land og i sjø baseres på det som allerede ligger i eksisterende KU og tilleggsutredninger fra Sjøfartsmuseet. Tilleggsutredningen har dokumentert hele bukten og ikke funnet at det er vesentlige kulturminner å ta hensyn til".* Det vil på bakgrunn av dette ikke bli stilt krav om undersøkelser etter automatisk fredede kulturminner.

Estetikk

Planforslaget stiller krav om at det utarbeides og godkjennes utomhusplan for bratte skrenter og skjæringer. Skjemmende skjæringer og fyllinger skal renskes, arronderes, re-vegeteres og lignende. Planbestemmelsene stiller krav om utforming, materialvalg og fargevalg på nye bygg.

Universell utforming

I bestemmelsene stilles det krav om at utearealer og bygninger for allmenn bruk skal utformes ut i fra prinsippet om universell utforming. Det stilles krav om at minimum 5 % av parkeringsplassene skal være HC-plasser. Beplantningen i planområdet skal være ikke-allergiserende planter.

Transport og infrastruktur

I reguleringsplanen ligger det kjørevei og gang- og sykkelvei fra rundkjøringen på Vige og langs planområdet. Det stilles rekkefølgekrav om at det for FKI-3b, må bygges kjørevei og gang- og sykkelvei i henhold til vedtatt reguleringsplan.

Planforslaget er i samsvar med gjeldende parkeringsnormer i Kristiansand kommunes vedtekter til pbl. § 69.

Det er regulert inn ny felles avkjørsel for eiendommene sør i planområdet. Denne må være etablert før det tillates ny bebyggelse til forretning eller kontor innenfor FKI-2 og FKI3.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Sjekkliste for risiko og sårbarhet følger vedlagt. Det har ikke kommet opp nye punkter hva angår behov for risiko og sårbarhetsanalyser. Eventuelle forekomster av radon må

kartlegges før byggearbeidet igangsettes. Skjæringer/fyllinger skal sikres med gjerde før det gis brukstillatelse. Det må gjøres ytterligere analyse, om det i forbindelse med miljøtekniske undersøkelser oppdages forurenset grunn i området.

Barn og unges interesser

Planområdet er et industri- og serviceområde. Det er derfor lagt lite til rette for friluftaktiviteter i området. Om barn skal bevege seg innenfor planområdet, er det god orienterbarhet og ferdsel kan skje i oversiktlige og trygge rammer. Planområdet endrer ikke på eksisterende forhold for barn og unge, og det foreligger ikke spesielle besøksmål for barn og unge i eller i tilknytning til planområdet.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Det er usikkert om det vil være noen nye økonomiske konsekvenser for kommunen. Dette gjelder i forhold til eventuell flytting av kommunale ledninger.

INNSPILL TIL PLANARBEIDET

Melding om oppstart

Melding om oppstart av reguleringsarbeid ble varslet 26.05.2008 med frist 20.06.2008. Det kom inn 5 merknader. Disse er oppsummert og kommentert av forslagstiller i planbeskrivelsen.

Samarbeidsgruppa for bydelen

Det ble holdt oppstartmøte i samarbeidsgruppa 18.06.2008. Merknadene fra samarbeidsgruppa er imøtekommet i planforslaget.

5. PLAN- OG BYGNINGSETATENS SAMLEDE VURDERING

Bystyret har bestemt at Kristiansand kommunen fortsatt skal ha en av landets viktigste havner. Dette skal ivaretas ved at blant annet Kongsgård/Vige utvikles videre. Reguleringsplanen for Kongsgård/Vige havne- og industriområde legger grunnlag for en arealbruk som skal sikre havna utvikling både funksjonelt, økonomisk og konkurransemessig. Intensjonen bak etableringen av havna i Kongsgård/Vige er at den skal fungere som en internasjonal intermodal knutepunkthavn. Dette krever optimale funksjoner både til land og til vann, noe som igjen vil sikre effektiv og sikker varetransport.

Planforslaget fremmes som følge av §1 i reguleringsplanen, som stiller krav om bebyggelsesplan før det tillates tiltak i området. Montér er i dag etablert på Kjøita. Forretningen må flytte derifra på bakgrunn av leieavtaler og lignende. Optimera Gruppen har ønske om å etablere en ny Montér-forretning i nærheten av Kristiansand sentrum, de mener et naturlig valg vil være i tilknytning til Optimera Industri og dens virksomhet.

For plan- og bygningsetaten er det viktig at reguleringsplanens formål opprettholdes i bebyggelsesplanen. I reguleringsplanen for Kongsgård/Vige havne- og industriområde kreves det i § 3: *"I byggeområdene B1, B2 og B3 skal forretningsarealet ikke overstige 30 % av bruksarealet (T-BRA). Forretningsarealet skal kun benyttes til forretningsvirksomhet i tilknytning til grossist-/lagervirksomhet"*.

Forslagstiller og plan- og bygningsetaten har ulik forståelse av denne bestemmelsen. Forslagstiller mener det ikke fremkommer noe krav i bestemmelsen om at forretningsarealet må ligge på samme eiendom, eller samme felt i reguleringsplanen. I planbeskrivelsen til planforslaget står det følgende under forslagstillers vurdering: "Optimera Industri har i dag tilholdsted i Vigeveien 50. Dette er ca 150 m fra der Montér ønsker å etablere seg i Vige (FKI-1 på plankartet). Vigeveien 50 og Optimera Industri sitt arealer utgjør over 15. 000 m². I den forbindelse ønskes det en forretningsvirksomhet i tilknytning til lager/grossistvirksomheten som er der".

Plan- og bygningsetaten mener bestemmelsen er tydelig på at kravet om at forretningsarealet ikke skal overstige 30 % av bruksarealet, gjelder for hele B3 og tomter innenfor B3. Det vil derfor ikke være i samsvar med reguleringsplanens intensjon å etablere en forretning på FKI-1 i tilknytning til et lager som er plassert 150 m unna. Bestemmelsene sier også at forretningsarealet kun skal benyttes til forretningsvirksomhet i tilknytning til grossist- og lagervirksomhet. Det må derfor stilles krav om at eventuell forretning fremmer mest mulig salg til storkunder og bruk av tungtransport, og ikke legger opp til direktesalg til forbrukere, som vil fremme større bruk av personbil i området. Det vil kunne gi dårlig trafikkavvikling i området om det blir en sammenblanding av personbiler og tungtransport. Plan- og bygningsetaten mener etablering av et rent forretningsbygg heller ikke bygger opp om den ønskede havnevirksomheten, og at planforslaget ikke samsvarer med formålet i overordnet reguleringsplan.

Forslagstiller redegjør for kundefordelingen på eksisterende utsalg på Montér på Kjøya og Optimeras lager på Vige, og antar at ved etablering av Montér på Vige vil detaljhandel fra privatkunder utgjøre godt under 50 % av total handel. De mener dette antyder at Montér ikke er en butikk for private kunder, men mer et lager/engrossalg.

På bakgrunn av manglende samsvar med reguleringsplanens formål og bestemmelser, mener plan- og bygningsetaten at det ikke bør gir dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene. Det anbefales at planen ikke legges ut til offentlig ettersyn, men at planen sendes tilbake til forslagstiller for justering slik at den samsvarer med overordnet plan. Eventuelt kan forslagstiller søke om endring av reguleringsplan for Kongsgård/Vige for å løse ønsket arealbruk.

Saksbehandler: Aina Nyhus
Dato: 11.09.2008.

Punkt 257/08: Holskogen Industriområde

Bilag

Planbeskrivelse

Reguleringsbestemmelser

reguleringsplan

Oversiktskart



Dato: 09.09 2008
Saksnr.: 200700992-12
Arkivkode O: PLAN:
Saksbehandler: Jacob Berg Nilsen

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
25.09.2008

Holskogen Industriområde – Reguleringsplan – utleggelse til offentlig ettersyn

Sammendrag:

Sørlandskonsult fremmer på vegne av KNAS reguleringsplan for Holskogen industriområde. Hensikten er å tilrettelegge for industri innenfor område avsatt til byggeformål i kommuneplan

Planen viser 46,8 daa avsatt til industri – Indre del avsatt til vinteropplag for båter – ytre del avsatt til småindustri. Det er innlagt gang-/sykkelsti langs Holskogveien fra Bråvann fram til kryss ved industriområdet. Areal for turparkering er lagt inn og tursti / driftsvei er vist gjennom området mot nord /vest. Fortau er vist fra veikryss ved Holskogveien og frem til turparkering.

Det er stillt rekkefølgekrav bl.a for oppgradering av Vågsbygdveien, opparbeidelse av gang-/sykkelsti langs Rv. 456 samt opparbeidelse av turparkering.

En kan ikke se at de innkomne merknader i vesentlig grad skal medføre endringer i planen, bortsett fra vegsjefens krav.

Plan-og bygningssjefen mener man gjennom prosessen har fått frem en plan som ivaretar de vesentligste interesser. Planen anbefales utlagt til offentlig ettersyn.

Forslag til vedtak:

1. Byutviklingsstyret legger forslag til reguleringsplan for Holskogen industriområde sist datert 09.04 2008, med bestemmelser sist datert 14.07 2008, ut til offentlig ettersyn.

Før planen legges ut til offentlig ettersyn, må det i reguleringsbestemmelsene tas inn følgende rekkefølgekrav: Opparbeidelse av gang-/sykkelsti langs Rv. 456 fra Bråvann fram til kryss med industriområdet, må ferdigstilles før området gis brukstillatelse.

Gunnar Stavrum
Plan- og bygningssjef

J.Berg Nilsen
Saksbehandler

Trykte vedlegg

1. Oversiktskart over planområdet
2. Forslag til reguleringsplan for Holskogen, sist datert 09.04 2008
3. Forslag til reguleringsbestemmelsene for Holskogen, sist datert 14.07 2008
4. Planbeskrivelse, sist datert 14.07 2008

Utrykte vedlegg

Sakspermen

Bakgrunn for saken :

Sørlandskonsult fremmer på vegne av KNAS reguleringsplan for Holskogen industriområde. Hensikten er å tilrettelegge for industri innenfor område avsatt til byggeformål i kommuneplan.

Planens innhold

Planen viser 46,8 daa avsatt til industri – Indre del avsatt til vinteropplag for båter – ytre del avsatt til småindustri. Det er innlagt gang-/sykkelsti langs Holskogveien fra Bråvann fram kryss ved industriområdet. Areal for turparkering er lagt inn og tursti / driftsvei er vist gjennom området mot nord /vest. Fortau er vist fra veikryss ved Holskogveien og frem til turparkering.

Dagens situasjon

Planområdet ligger mellom Kjos Ringvei, Rv. 456, og vei til nedlagt industrifyllplass. Området består i dag av småkupert furuskog.

VURDERING AV PLANFORSLAGET

Planstatus

Rikspolitiske retningslinjer med betydning for reguleringsplanen
Barn og unges interesser

Fylkesplan med betydning for reguleringsplanen
Berøres ikke.

Kommuneplan
I gjeldende kommuneplan er planområdet avsatt til byggeområde og LNF-område

Reguleringsstatus
Del av området omfattes av reguleringsplan for Holskogen godkjent i 1986.

Tematisk vurdering

Konsekvensutredning/ Planprogram
Ikke aktuelt med KU-utredning.

Grønnstruktur/friluftsinnteresser

Kyststi går gjennom området og det legges til rette for gående ved etablering av fortau. Likeledes etableres parkeringsplass for turgåere og sti inn i friluftsområdene mot nord.

Friluftsområde mot nord /øst utvides – har også funksjon som viltkorridor.

Miljøvern

Støy

Området legger ikke til rette for etablering av spesielt støyende virksomheter. Holskogveien gir heller ikke støyulempere for byggene i området.

Kulturminner

Ikke registrert innenfor planområdet

Universell utforming

Planen endrer ikke ulike funksjonsgruppers muligheter for bruken av området. Tilrettelegging av gang-/sykkelsti, fortau og parkeringsplass vil bedre forholdene.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Mot vest er etablert et lager for DYNO som omfatter eksplosiver. Det legges derfor restriksjoner på bygging i den delen som ligger under 1/12. Dette er ivaretatt i reguleringsbestemmelsene.

Barn og unges interesser

Det er avsatt større friluftsområder enn det kommuneplanen forutsetter. Gang-/sykkelsti er vist langs Rv. 456 og turparkering er avsatt.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planen gir ingen økonomiske forhold for kommunen..

Utbyggingspolitikk

Utbyggingsavtale vil bli inngått

INNSPILL TIL PLANARBEIDET

Melding om oppstart

Melding om oppstart av reguleringsarbeid ble varslet 26.04 07 med frist 0106 07. Det kom inn 5 merknader. Disse er oppsummert og kommentert av forslagsstiller i planbeskrivelsen.

Fylkesmannen i Vest-Agder -uttalelse av 10.05 07 som forutsetter at kommuneplanens LNF-område reguleres til spesialområde friluftsområde eller lignende. Innenfor byggeområde bør vurderes om det er mulig å ivareta villtrekket.

LNF-område er regulert til friluftsområde. I tillegg er deler av byggeområde avsatt i kommuneplanen vist som friluftsområde.

Vest-Agder fylkeskommune – uuttalelse av 30.05 07 Minner om barn og unges interesser, forutsetter at naturvern-og friluftsverdiene sikres. Planen bør vise kyststien. Gir råd om at det legges inn buffertsoner som parkbelte i byggeområdene som grenser til friluftsområder. Bør vurdere høyde og gis en høy arealutnyttelse. Forholdet til trafiksikkerhet og myke trafikanter må vektlegges.

Naturvern –og friluftinteressene er sikret ved store avsatte friluftsområder som sikrer trekkruer for viltet. Kyststien følger g/s-sti langs Rv456 og videre langs fortau i selve reguleringsområdet.

Friluftsområdene er utvidet utover fastlagte LNF- arealer. Foreslåtte byggehøyder anses som fornuftige sett i relasjon til bruken som lagerbygg for båter. Høyde på byggene er trappet mot syd mot vei. Forholdet til trafiksikkerhet – se ovenfor.

Statens vegvesen – uuttalelse av 29.05 07 - For å kunne gjennomføre tiltak i tilknytning til kryss med Rv. 456 må planområdet utvidelse til også å omfatte krysset samt frisisiktsoner. Ved behandling av planen vil det bli lagt vekt på g/s-sti, på byggegrensener mot Rv. 456, på busslommer og på rekkefølgebestemmelser om opparbeiding av tiltakene.

Forholdet er ivaretatt i planforslaget. G/s- sti samt bussslommer er innarbeidet i planforslaget.

Rådet for funksjonshemmede – uttalelse av 02.05 07. Minner om Kristiansands syn på universell utforming på alle plan i arbeidet med fremtidige arbeidsplasser.

Forholdet er ivaretatt så langt det er mulig i denne fasen av prosjektet.

Agder Botaniske forening – uttalelse av 30.05 07 Ser det som svært uheldig at dette området utbygges. Området har stor betydning som viltkorridor mellom Voieskauen og Vågsbygd-skauen. Det pekes på en rekke artsregistreringer og opplysninger om biologisk mangfold.

Planforslaget forholder seg til de overordnede planer. Det tilrettelegges for bedre tilgjengelighet mht til friluftsliv og viltkorridor utvides.

Samarbeidsgruppa for bydelen

Planforslaget ble diskutert i samarbeidsgruppa og merknader gitt her er ivaretatt av regulant.

PLAN- OG BYGNINGSETATENS SAMLEDE VURDERING

Det er svært viktig å få lagt til rette for båttopplag slik at man ikke beslaglegger verdifulle strandarealer. Planen gir også et løft for infrastrukturen ved anleggelse av vei med fortau inn i området som også er en del av kyststien. Krysset med Holskogveien utbedres.

Det er også stillt rekkefølgekrav om at området ikke kan utbygges før en oppgradering av Vågsbygd-veien er foretatt. Det har vært drøftet om området skal ha rekkefølgekrav om ferdigstillelse av gang sykkelsti fra Bråvann til avkjørsel til industriområdet. Plan-og bygningssjefen mener man ikke får noen helhetlig forbindelse for gående og syklende uten at denne forbindelsen kommer. Det bør derfor settes rekkefølgekrav om opparbeidelse av denne. De nye feltene som planlegges nær den gamle industrifyllplassen, må også bidra.

Plan-og bygningssjefen mener man gjennom prosessen har fått frem en plan som ivaretar de vesentligste interesser. Planen anbefales utlagt til offentlig ettersyn.

Saksbehandler J. Berg Nilsen

Dato 09.09 2008

Punkt 258/08: Tryms vei 1 - 11 - reguleringsplan. Offentlig ettersyn.

Bilag

Bestemmelser

Reguleringsplan

Planoversikt

Planbeskrivelse

Skolevei

Illustrasjonsnitt

Situasjonskart

Oversiktskart



Dato: 08.09.08
Saksnr.: 200801044-13
Arkivkode O: PLAN: 1146
Saksbehandler: Ragnhild Haslestad

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
25.09.2008

Tryms vei 1 - 11 - reguleringsplan. Offentlig ettersyn.

Sammendrag

Forslag til reguleringsplan for Trymsvei 1-11 viser et området på 7 daa. som i hovedsak reguleres til bolig. Blandet formål utgjør liten del planområdet, og bestemmelsene begrenser dette til 1 etg. av bygget. Tiltaket ligger sentralt på Lund, mellom Tobienborg gård og Oddernes Kirke. Nærmeste nabo er det grønne landskapsrommet som utgjør lokket på E-18. Området er en del av S2, som kommunedelplanen krever en samlet reguleringsplan for. Dette er den tredje planen som reguleres i S2, plan for Tobienborg gård og St. Olavsvei er allerede igangsatt. Siste del av S2 er Oddernes tun, som enda ikke er regulert. Problemstillingene i forhold til Trymsvei er spesielle fordi det ligger en intensjon om at S2 skal være et senterområde og planen for Trymsvei kan ikke sikre et gjennomtenkt senterområdet på egenhånd.

Plan- og bygningsetaten mener planforslaget som legges frem sikrer en struktur med luft mellom bygningene som gjør at utbyggingen vil passe inn i området og fremstå med respekt for omgivelsene. I et område hvor flere planer er godkjent, men enda ikke bygget er det vanskelig å vite helt hva som blir resultatet. Det blir få konkrete knagger å hekte ting på og hovedtemaet i prosessen har derfor vært å sikre åpenhet i planen.

Forslag til vedtak:

1. Byutviklingsstyret legger forslag til reguleringsplan for Trymsvei 1-11 sist datert 15.05.08, med bestemmelser sist datert 09.09.08, ut til offentlig ettersyn.
2. Før planen legges ut til offentlig ettersyn må reguleringsbestemmelsene endres slik at:
 - a. Det tas inn rekkefølgekrav om at før den 25. boenheten kan tas i bruk skal Oddemarka kryssområde være ferdig opparbeidet.

Gunnar Stavrum
Plan- og bygnings sjef

Ragnhild Haslestad
Saksbehandler

Trykte vedlegg

1. Oversiktskart over planområdet
2. Situasjonkart
3. Forslag til reguleringsplan for Trymsvei 1-11, sist datert 15.05.08
4. Forslag til reguleringsbestemmelsene for Trymsvei 1-11, sist datert 09.09.08
5. Planbeskrivelse, sist datert 09.09.08
6. Planoversikt

Utrykte vedlegg

Sakspermen
Støyutredning datert 25.06.2008

BAKGRUNN FOR SAKEN

Basis arkitekter AS fremmer planen på vegne av Otium AS og Kruse Smith AS. Det er med ønske om en høyere utnyttelse av eiendommene at planforslaget fremmes.

1. Planens innhold

Planen inneholder regulering av til sammen 76 boenheter fordelt på et område på 7 daa. inndelt som felt B1 og B2. Det er krav om bebyggelsesplan for B2 som er utenfor forslagstillers eie. Det er 3 etg blokker med tilbaketrukket 4 etg. Uteområde til boliger er min. 50 m², en kombinasjon av bakkeplan, felles takterrasse og private balkonger. Mot St. Olavsvei reguleres det til blandet formål som gir mulighet for å etablere forretning/kontor i 1. etg.

Dagens situasjon

Tryms vei består i dag av eneboliger på relativt store tomter som følger veien. Det er en åpen slette på nordsiden av planområdet med forbindelse til Oddernes kirke. Syd for boligene, på den andre siden av Tryms vei, ligger Tobienborg gård. Ved enden av Trymsvei kommer man til Steinerskolen. Blokkene i St. Olavsvei ligger ved innkjøringen til Trymsvei.

VURDERING AV PLANFORSLAGET

Planstatus

Rikspolitiske retningslinjer med betydning for reguleringsplanen

Samordnet areal- og transportplanlegging T5/93

Barn og planlegging T-1/95

Kommuneplan

Reguleringsforslaget er i tråd med kommuneplanens arealbruk som angir området som bebygd.

Reguleringsforslaget forholder seg til kommuneplanens fire satsningsområder som følger: Landsdelssenter og regional utvikling: en satsing på utbygging i områder som ligger sentralt både i forhold til by og mark er attraktivt for unge mennesker som er en av målgruppene man vil tiltrekke. En satsing her er med på å videreutvikle området som funksjonelt ettersom det er tilgang til både transport, fritid, arbeid, skole og barnehage, handel. Øke aktiviteten rundt universitetsområde.

Vekst og verdiskapning: ved å legge til rette for blandet formål i deler av planforslaget er det mulighet for kontor virksomhet med tilknytning til for eksempel universitetet. Det å kunne tilby variert lokalisering og størrelse for næringsareal er en forutsetning for vekst og verdiskapning.

Levekår og livskvalitet: boliger i dette området er attraktive på flere måter, og de omkringliggende områdene bidrar også til at bomiljøet er bra. Omleggingen av E-18 har gitt en total forandring for området, som nå har flere tilgjengelige grønne areal og mulige møteplasser.

Bærekraftig utvikling: økt utbygging langs hovedtrasé for kollektivtransport og sykkelvei er en av målsettingene for å få en bærekraftig utvikling. Det er også fornuftig å øke utnyttelsen av arealene på et så sentrumsnært område. Planområdet ligger i et område med flere viktige historiske omgivelser; Oddemarka skole, Tobienborg gård, og Oddernes kirke. En del av bærekraftig utvikling er hvordan disse ivaretas i utviklingen av området.

Kommunedelplan

I gjeldende kommuneplan er planområdet avsatt til fremtidig senterområde.

Kommunedelplanens bestemmelser sier at det skal utarbeides en samlet reguleringsplan for området S2. Det er allerede utarbeidet reguleringsplaner for St. Olavsvei og Tobienborg som er en del av S2.

Det er gitt særskilte bestemmelser til Oddemarka senterområde, og kommunedelplanen hjemler bebygd areal på 25% av netto tomt med maks utnyttelse TU 100%. I forhold til etasje antall er det satt en begrensning på 3 etg. for områder inntil 20 meter fra senterlinje Trymsvei. Øvrig bebyggelse kan ha 4 etasjer.

Planen foreslår en økt utnyttelse, fra TU 100% til TU 140% og BYA 25% til BYA 39%. Det er også bestemmelser for etasje antall som viser tilbaketrunket 4. etasje for hele planområdet. Forslaget vil gi en et større fotavtrykk (økt fra 1750m² til 2730m²) samt en etasje økning for den tilbaketrunkne 4.etg.

Reguleringsstatus

Det eksisterer ingen gjeldende reguleringsplan for området.

Andre pågående og nylig vedtatte planer er:

Tobienborg plan nr. 880, 134 boenheter
Oddemarka øst plan nr. 921, 30 boenheter
St. Olavsvei plan nr. 1071, 64 boenheter
Oddemarka kryssområde plan nr. 1053

Det forventes en økt trafikk i området, delvis som følge av fortetting i de nevnte områdene. Det først og fremst plan for Oddemarka kryssområde som har betydning for planen i Trymsvei ettersom økt trafikk og nytt kryss vil gi andre støyforhold. I reguleringsbestemmelser er det krav til støyskjerm.

Tematisk vurdering

Senterstruktur

Kommunedelplanen anbefaler en langsiktig utvikling av senterområdet ved Oddemarka i retning av en mer bymessig bebyggelse. Det forutsettes også en mer effektiv arealbruk i området. Planforslaget viser en utnyttelse som er høyere enn det kommunedelplanen hjemler. Tillat utnyttelse foreslås økt med 40%, og bebygd areal økes fra 25% til 39%. Bygningsmassen endres fra dagens eneboliger og tomannsboliger til blokk bebyggelse.

Næringsareal

Kommunedelplanen for Lund peker ut området som en del av et utviklingsområde S2 og bestemmelsene angir at det her kan reguleres med blandet formål. En av intensjonene for S2 er at det skal etableres kompetanserettet virksomhet med tilknytning til universitetet. Planforslaget viser bolig/forretning/kontor i den delen av bygget som blir nærmest krysset Trymsvei/ St. Olavsvei, men begrenser via bestemmelsene forretning og kontor til 1 etasje av bygningen.

Grønnstruktur

Grønnstrukturutredningen – området er ikke berørt av noe i gjeldende grønnstrukturutredning ettersom den er laget når E-18 var hovedvei forbi området. Omleggingen av E-18 har imidlertid ført til en styrket grønnstruktur i området.

Friluftssinteresser – det er kort vei til turområdene i Jegersberg hvor det er mulighet for å dyrke friluftsliv.

Miljøvern

Støy

Sammendrag fra Sinus støyutredning. Fullstendig rapport som uttrykt vedlegg

Framtidig trafikksituasjon er noe uklar ettersom det er planlagt ny rundkjøring som knytter sammen St. Olavsvei, Jegersbergveien, Østerveien og Gimleveien men hvor det ikke finnes klare prognoser for fremtidig trafikk tall. I dag er St. Olavsvei stengt for trafikk. Etter at ny rundkjøring er klar, vil bygningen nærmest St. Olavsvei sannsynligvis ligge i gul sone med støynivå over L_{den} 55db. Uteplasser på bakkenivå vil dermed ikke ha tilfredstillende lydforhold. Beregninger viser at man vil oppnå tilfredstillende lydforhold dersom det bygges en 1,5m høy støyskjerm langs St. Olavsvei etter at ny rundkjøring er bygget.

Kulturminner

Det er ingen eksisterende registrerte kulturminner innenfor planområdet, men flere registreringer er gjort i nærliggende områder.

I brev fra Vest- Agder Fylkeskommune ble det varslet om behov for arkeologisk registrering i planområdet, jf. Kulturminneloven § 9. Undersøkelsesplikten inntreffer formelt når planen legges ut til offentlig ettersyn, men er av hensyn til en forutsigbar planprosess anbefalt å gjøres så tidlig som mulig etter melding om oppstart. Det er etter hva plan- og bygningsetaten kjenner til ikke foretatt noen registrering i området.

Estetikk

Kommunedelplanens intensjon er at Oddemarka skal utvikles til et "grønt" byrom for flerbruk med et bevisst forhold til sine historiske omgivelser, spesielt Oddernes kirke.

En åpen struktur som gir en forbindelse mellom Trymsvei og friområdet på nordvestsiden er brukt som en måte å videreføre det luftige uttrykket som preger området.

Friområdet skaper avstand mellom planområdet og annen bebyggelse, og denne bufferen er viktig i forhold til vurderinger av høyde på bygninger i Trymsvei. Tilbaketrekning av øverste etasje påvirker hvordan bebyggelsen oppfattes i forhold til landskapsrommet mot Oddernes kirke.

Planen har bestemmelser for flatt tak, og det sikres en fasadeoppdeling.

Universell utforming

Det stilles krav i reguleringsbestemmelsene om at all bebyggelse og tilhørende utearealer innenfor planområdet skal utformes etter prinsippene om universell utforming.

Transport og infrastruktur

Fra E18 er ankommer man området via Østre Ringvei. Innkjøring til Tryms vei skjer via Idunveien, Kongsgård allé og St Olavs vei. Fra byen er hovedadkomsten via Østerveien, Kongsgård allé og St Olavs vei.

Kollektivtilbud: Planområdet ligger inntil Metroaksen og de to linjene M1 og M3 stopper like i nærheten av Trymsvei. Ellers ligger busstoppet på Bjørndalsletta for regionale ruter i gangavstand.

Gang- og sykkelvei: Hovedgang- og sykkelvei fra Kristiansand sentrum og østover går gjennom friområdet på tunnelokket like nord for planområdet.

Plan for Trymsvei gir et betydelig bidrag til økning i trafikk til og fra området. Plan for Oddemarka Kryssområde, vedtatt 31.05.06 skal håndtere denne økningen. Dersom det er lenge til krysset kan opparbeides så vil det være en uheldig situasjon. Derfor er det viktig at kryssløsningen sikres opparbeidelse i samsvar med utbyggingen, og det fremmes et rekkefølgekrav til opparbeidelse av krysset.

Risiko- og sårbarhet

I følge sjekklisten har området tilstrekkelig brannvannforsyning og det er mistanke om forurensning i grunnen fra tidligere virksomhet.

Barn og unges interesser

Planområdet består i dag av private hager. Nytt planforslag legger til rette for sandlek for barn som tilfredstiller kommunens arealkrav. Det planlegges også en større kvartalslek som nabo til planområder, på friområdet mellom Trymsvei og kirkegården. Det stilles rekkefølgekrav til at kvartalslek og sandlek F1 skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse gis for boligene.

Skole- og barnehagesituasjon

Det er flere skoler i nærområdet. Barneskolen Lovisenlund i vest, ungdomsskolen Oddemarka skole i sør, Steinerskolen med barne- og ungdomsskole like øst for tomten. Steinerskolens barnehage ligger like nordøst for planområdet. Det er gangavstand til Kongsgård allé 33 som etableres som 3 avdelings barnehage.
Se vedlagt illustrasjon.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Tiltaket utløser ingen økonomiske konsekvenser for kommunen.

Utbyggingspolitikk

Området er ikke angitt i gjeldende program. Utbygger har meldt inn prosjektet. Når området er innarbeidet i program er det forutsatt inngåelse av utbyggingsavtale.

INNSPILL TIL PLANARBEIDET

Melding om oppstart

Melding om oppstart av reguleringsarbeid ble varslet i Fædrelandsvennen 18.02.08 med frist 25.03.08. Det kom inn 5 merknader. Disse er oppsummert og kommentert av forslagsstiller i planbeskrivelsen.

Merknadene er fokusert rundt generelle planleggingstema som barn- og unges interesser, fortetting, samferdsel, forhold til kulturminnevernlov og universell utforming. Flere av innspillene har kommentert viktigheten av at det tas hensyn til de historiske omgivelsene i planleggingen av nybygg. Planen har forsøkt å skape en åpen struktur og form for å imøtekomme dette.

Samarbeidsgruppa for bydelen

Planforslaget ble diskutert i samarbeidsgruppa 28.04.08

Innspillene fra gruppa er drøftet med forslagstiller. Den økte utnyttelsen ble kommentert av gruppa som ønsket at utgangspunktet for utnyttelse må være det kommunedelplanen angir. Forslagstiller begrunner den økte utnyttelsen med at området vises som senterområde, og dermed bør ha en utnyttelse som er høyere enn det retningslinjene viser. En ønsket oppstyking av bygningsmasse i forhold til struktur og omgivelser var også tema. Planforslaget bruker friområde og byggelinje for å bryte bygningene langs Trymsvei. Det er gitt innspill til regulering av vei som må tilpasses plan for Tobienborg, og dette er fulgt opp i planen.

2. PLAN- OG BYGNINGSETATENS SAMLEDE VURDERING

Dersom intensjonen i kommunedelplan ble opprettholdt med regulering av S2 senterområde etter samlet plan ville det vært mulighet for å vurdere nye strukturer, ikke kun fortetting av eksisterende.

Det er vedtatt og pågår flere mindre planer i området i løpet av en kort periode uten at disse er realisert. Det gir en utfordring i forhold til å skape sammenheng og helhet.

Det har vært viktig å få til kobling mellom Tryms vei og friområde på nordsiden for å unngå en tett vegg mot det viktige grøntdraget. Ny bebyggelse må ikke gjøre friområde til en lukket korridor men ved hjelp av åpningene gi området en fleksibilitet for bevegelse.

Nærheten til grønt, skole, sentrum og kollektivnett, hovedgang- sykkelvei gjør at det er en attraktiv plass å bo. Samtidig skal ikke eksisterende og bevaringsverdige bygg overkjøres, og håndtering av de historiske omgivelsene og hvordan man møter disse i nye planer er viktig. Balansen mellom å finne det som er nok i forhold til historisk sammenheng, men samtidig utnytte et området med mange kvaliteter har vært det mest sentrale i denne planen.

Kommunedelplanen angir en utnyttelsesgrad som utfordres i planen. Beliggenhet, kvaliteter og tanken om en fortetting tilsier at dette området tåler et visst volum og høyde, men det skal også sikres tilstrekkelig uteareal for fremtidige beboere. Det er satt et minimumskrav til 50m² uteopphold pr. boenhet, hvorav 25m² skal være på bakken. Uteareal er vurdert i forhold til beliggenheten og det at planen grenser mot et friområde.

Gjeldende retningslinjer for høyde er 3 etasjer for bebyggelse som legges inntill 20 meter fra senterlinje Trymsvei. Det er vist 3 etasjer med inntrukket 4. etasje for hele planen. Administrasjonen har vært usikker på om inntrukket 4. etasje har uheldige virkninger i forhold Oddernes kirke. På grunn av avstanden i mellom planområdet og kirken og høyde på annen bebyggelse i området er den foreslåtte økningen med inntrukket 4. etasje vurdert som forsvarlig og at den ikke påvirker statusen til kirken.

Ragnhild Haslestad
09.09.08

Punkt 259/08: Forslag til bebyggelsesplan for Dalaneveien IN4 og del av IN5. Sluttbehandling

Bilag

RB855

Godkj.oppdatertdel2

Godkj.oppdatertdel1

Skisse-eiendomsforhold

Vedlegg 3 snitta-b24.04.08

Vedlegg 2 illustrasjonsplan240408

Planbeskrivelse rev 1

Planbestemmelser rev 26-08-08

bebyggelsesplan - rev 260808

Situasjonskart 1-4000

Oversiktskart 1-10 000



Dato: 09.09.08
Saksnr.: 200711875-17
Arkivkode O: PLAN:
Saksbehandler: Anne Sæther Lislevand

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
25.09.2008

Forslag til bebyggelsesplan for Dalaneveien IN4 og del av IN5. Sluttbehandling

Sammendrag

PTL fremmer på vegne av grunneierne i planområdet forslag til bebyggelsesplan for felt IN4 og del av IN5. Planen skal fastlegge rammer for den enkelte industritomt innenfor området. Forslagstiller ønsker å øke utnyttelse og høyder noe. Dette foreslås som en mindre vesentlig endring av reguleringsplan for de felt som omfattes av bebyggelseplanen. Saken har vært lagt ut til offentlig ettersyn i.h.t. delegert myndighet.

Planområdet er lokalisert på Dalane nordvest for Kristiansand og er et etablert industriområde. Det finnes flere eksisterende mindre adkomst fra riksveien og inn til tomtene. Disse forutsettes stengt og erstattet med en hovedadkomst midt i området og lokalvei inn mot friluftsområdet i bakkant av feltene.

Planområdet består av 6 felt av ulik størrelse. Alle skal benyttes til industri og håndverksbedrifter med tilhørende anlegg. Forslaget viser tomtedeling og adkomster. Bygninger har en maksimal høyde på 12 m, og maksimal utnyttelse for hver tomt er på % BYA = 60. Ny hovedadkomst til området, med lokalvei til de enkelte delfelt i bakkant, vest for industriområdet, er hjemlet i overordnet reguleringsplan.

Tiltakshaver ønsker å øke utnyttelsen noe i forhold til eksisterende plan, både når det gjelder høyder og grad av utnyttning. Dette for å kunne utnytte næringsområdet mer optimalt. Plan- og bygningsetaten mener at foreslåtte endringer er moderate og ikke vil være til sjenanse for omgivelsene. Plan- og bygningsetaten ønsker derfor å gjøre en mindre vesentlig endring av reguleringsplanen for dette området.

Vegvesenet varslet innsigelse mot redusert byggegrense mot riksveien og dette er tatt til følge. Vegvesenet ønsker også en presisering av at rekkefølgekravet om opparbeidelse av ny adkomst inn i området også bør omfatte selve kryssløsningen mot Rv 9. Løsningen er regulert i overordnet reguleringsplan. Slik rekkefølgekravet nå ligger tolkes det slik at tiltakshavere skal opparbeide adkomstveien til området og ikke selve krysset mot rv. 9. I dag

er det flere små avkjørsler inn til de enkelte tomtene i området. Vegvesenet har gitt midlertidige tillatelser til å bruke disse. Det er meningen at de små avkjørslene skal stenges og erstattes av en hovedadkomst med et større og bedre kryss mot rv. 9.

Bebyggelsesplanen gjør ikke endringer på veisystemet slik det er regulert i overordnet plan. En slik presisering av rekkefølgekravet burde vært gjort i forbindelse med arbeidet med overordnet reguleringsplan. Tiltakshaver mener det er urimelig at de skal bekoste opparbeidelsen av krysset på rv. 9 i tillegg til adkomstveien, og ønsker derfor ikke å imøtekomme dette. Det vil dermed bli vegvesenets eget ansvar å bekoste opparbeidelsen av krysset.

Løsningen for ny adkomstvei i bakkant av industrifeltene er vist i overordnet reguleringsplan. Det har vist seg noe problematisk å få gjennomført, da vegvesenet har gitt midlertidige tillatelser til å opprettholde små avkjørsler fra de enkelte tomter. Det arbeides med å komme til enighet for å få veien på plass.

For øvrig følger bebyggelsesplanen overordnet reguleringsplans rammer. Plan- og bygningsetaten mener at forslag til bebyggelsesplan for In4 og del av IN5 på Dalane i all hovedsak er i tråd med reguleringsplanen og den anbefales vedtatt.

Forslag til vedtak:

1. Byutviklingsstyret vedtar bebyggelsesplan for Dalaneveien IN4 og del av IN5, sist datert 26.08.08, med bestemmelser sist datert 26.08.08.
2. Byutviklingsstyret vedtar mindre vesentlig endring av reguleringsplan for Rv 9, Setesdalsveien, strekningen Dalane – Ytre Strai. Bestemmelsene tilføyes følgende punkt:
 - § 3, pkt 2. I felt In4 og del av IN5 (IN5 A og B) kan det oppføres bygg med maksimal gesimshøyde 12 m over ferdig planert terreng.
 - § 3, pkt 3. Maksimal tomteutnyttelse for den enkelte tomt innenfor felt IN4 og del av IN5 (IN5 A og B), BYA, inkl. utendørs lagring under tak, må ikke overstige 60 %.
3. Byutviklingsstyret viser til retningslinjer for kommunens utbyggings- og boligpolitikk og anmoder teknisk direktør om å fremlegge en utbyggingsavtale.

Gunnar Stavrum
Plan- og bygningssjef

Anne Sæther Lislevand
Saksbehandler

Trykte vedlegg

1. Oversiktskart over planområdet 1:10 000
2. Situasjonsskart 1:4000
3. Forslag til reguleringsplan for Dalaneveien felt IN4 og del av IN5, sist datert....
4. Forslag til reguleringsbestemmelsene for Dalaneveien felt IN4 og del av IN5, sist datert 26.08.08.
5. Planbeskrivelse m/vedlegg:
 - Illustrasjonsplan
 - Snitt - b
6. Skisse over eiendomsforhold
7. Reguleringsplan med bestemmelser for Rv9, Strekningen Dalane – Strai, vedtatt 02.10.2002.

Utrykte vedlegg

Sakspermen

BAKGRUNN FOR SAKEN

PTL fremmer på vegne av grunneierne i planområdet forslag til bebyggelsesplan for felt IN4 og del av IN5. Planen skal fastlegge rammer for den enkelte industritomt innenfor området. Forslagstiller ønsker å øke utnyttelse og høyder noe. Dette foreslås som en mindre vesentlig endring av reguleringsplan for de felt som omfattes av bebyggelseplanen.

Tidligere saksgang

Saken har vært lagt ut til offentlig ettersyn i.h.t. delegert myndighet.

Planens innhold

Planområdet består av 6 felt av ulik størrelse. Alle skal benyttes til industri og håndverksbedrifter med tilhørende anlegg. Forslaget viser tomtedeling og adkomster. Bygninger har en maksimal høyde på 12 m, og maksimal utnyttelse for hver tomt er på % BYA = 60. Ny hovedadkomst til området, med lokalvei til de enkelte delfelt i bakkant, vest for industriområdet, er hjemlet i overordnet reguleringsplan.

Dagens situasjon

Planområdet er lokalisert på Dalane nordvest for Kristiansand og er et etablert industriområde. Planområdet grenser mot industri i nord og sør, riksvei 9 i øst og friluftsområde, som del av et større turområde, i vest. Det finnes flere eksisterende mindre adkomster fra riksveien og inn til tomtene. Disse forutsettes stengt og erstattet med en hovedadkomst midt i området og lokalvei inn mot friluftsområdet i bakkant av feltene.

VURDERING AV PLANFORSLAGET

Planstatus

Kommuneplan

I gjeldende kommuneplan er planområdet avsatt til eksisterende bebygd område. Kommuneplanens arealdel sier at en utvidelse av eksisterende næringsområder prioriteres fremfor utvikling av nye perifere områder. Næringsområder skal lokaliseres nær bl.a. jernbane og overordnet veinett. I tillegg sier bestemmelsene at en omregulering til for eksempel butikkformål i industriområder bør unngås. Planforslaget vurderes å være i tråd med arealbruk og bestemmelser i kommuneplanen.

Reguleringsstatus

Bebyggelsesplanen er hjemlet i reguleringsplan for Rv 9, Strekning: Dalane – Ytre Strai, vedtatt 02.10.2002. Planforslaget øker rammene utover de som er gitt i reguleringsplanen med 10 % på utnyttelse til % BYA = 60, og 2 m på byggehøyder til 12 m. I tillegg avviker byggegrensen mot riksveien et kort stykke i felt IN4 C for å gi plass til et eksisterende bygg. Utover dette er planforslaget i tråd med gjeldende reguleringsplan.

Tematisk vurdering

Grønnstruktur

- Friluftsjnteresser: I overordnet reguleringsplan legges det til rette for offentlig parkeringsplasser i området. Dette for å gi tilgang til friluftsområdet vest for området.
- Vassdrag: Ved inngrep i bekken som krysser området må detaljplan forelegges Fylkesmannen.

Miljø

Forurensing: Det er påvist forurensning grunn i området. Godkjent tiltaksplan må følge rammesøknad der dette er tilfelle.

Estetikk

Estetikk langs byens hovedinnsfartsårer har vært et viktig tema, også i forbindelse med reguleringsplanen for dette området. Bestemmelser for utforming av områdene og bebyggelsen skal bidra til en oppgradering og forbedring av hvordan området fremtrer.

Universell utforming

Området er flatt og det ligger til rette for utforming av uteområder i tråd med prinsipper om universell utforming. Dette er sikret i bestemmelsene.

Transport og infrastruktur

Adkomst inn til området vil bli via en ny hovedadkomst fra riksvei 9. T-krysset på Rv 9 vil bli utformet med venstresving-felt og g/s-vei trekkes lengre inn i krysset, noe som vil gi et ryddigere og mer oversiktlig kryss. De enkelte mindre adkomster til de enkelte tomter må stenges når ny adkomst er etablert.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Det er utført en ROS-analyse for planforslaget. Bygging av ny adkomstvei i bakkant av feltene kan gi behov for fjell-sikring.

Barn og unges interesser

Barn- og unges interesser er knyttet til friluftsinnteresser og trafikkisikkerhet. Det er anlagt gang/- og sykkelvei langs rv 9 som sikrer trafikkisikker passering av industriområdet. Gang- og sykkelveien vil krysse ny hovedadkomst til området, men det vil da kun bli en kryssing og den vil bli utformet mer oversiktlig enn tilfellet er med de mindre adkomstene i dag.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Det kan være aktuelt for kommunen å bidra til opparbeidelse av p-plasser for allmennheten. Det er ikke satt av midler til dette i budskjettet.

Utbyggingspolitikk

Det er under utarbeidelse en avtale om opparbeidelse av kommunalt veianlegg i området.

Andre aktuelle planer og utredninger

Det pågår arbeid med to andre bebyggelsesplaner i felt IN2 lenger sør i industriområdet.

INNSPILL TIL PLANARBEIDET

Offentlig ettersyn

Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 30. mai-30. juni. Det kom inn 6 merknader. Under følger sammendrag av hver enkelt uttalelse og plan- og bygningsetatens vurdering

Fylkesmannen i Vest-Agder v/ Miljøvern avdelingen, brev datert 23.06.08

- Ikke spesielle merknader.

Vest-Agder fylkeskommune v/ Regionalavdelingen, brev datert 18.06.08

- Anbefaler at det innarbeides utomhusplan i bebyggelsesplanen, blant annet ved å avsette et område langs G/S-veien og industriområdet til spesialområde parkbelte i industriområdet. Krav til antall parkeringsplasser bør angis for det enkelte området.

Plan- og bygningsetatens kommentar

- Området er allerede et etablert industriområde med utviklingsmuligheter. Det er ikke plass til parkbelte mot vei, dette er heller ikke et krav i reguleringsplanen. Grunneierne ønsker selv å løfte kavliteten i området og foreta innplanting der det er mulig, men det blir ikke hjemlet i planen.

Statens Vegvesen, brev datert 20.06.08

- Av hensyn til fremtidige tiltak i tilknytning til rv. 9 reises innsigelse til endringen av byggegrense mot vei. Det gis faglig råd om at rekkefølgekravet om opparbeidelse av ny adkomstvei også skal omfatte kryss med rv. 9.

Plan- og bygningsetatens kommentar

- Innsigelsen er tatt til følge, og byggegrensen er endret i tråd med dette. Utbygger ønsker ikke å imøtekomme merknad vedr. opparbeidelse av kryss med rv. 9. Planforslaget er en bebyggelsesplan for industritomtene og tar ikke opp problemstillinger rundt veinettet. Et slikt rekkefølgekrav burde vært sikret i overordnet reguleringsplan.

Samfunnsmed. enhet, brev datert 18.06.08

- Det forutsettes at bedrifter som etablerer seg i området ikke har vesentlige utslipp til luft, vann eller støy som kan påvirke boligområdet på Dalane i negativ retning.

Plan- og bygningsetatens kommentar

- Bedriftene må forholde seg til gjeldende regler på dette området.

Rådet for funksjonshemmede, brev datert 11.06.08

- Påpeker at tilgjengelighet for alle og universell utforming ikke er sikret i bestemmelsene.

Plan- og bygningsetatens kommentar

- Merknaden er tatt til følge jfr. §2 pkt. 2.

Cast eiendom as, brev datert 27.06.08

- Vil ikke tillate at det blir lagt vei over deres grunn: G/Bnr 17/12, 13.

Plan- og bygningsetatens kommentar

- Den aktuelle veien er regulert i overordnet reguleringsplan og denne bebyggelsesplanen endrer ikke på denne. Det må søkes å finne en privatrettslig løsning da veien skal gi adkomst til Trico Eiendom.

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

Samarbeidsgruppa for bydelen

Planforslaget er diskutert i samarbeidsgruppa. Gruppas merknader er i hovedsak innarbeidet i planen.

PLAN- OG BYGNINGSETATENS SAMLEDE VURDERING

Tiltakshaver ønsker å øke utnyttelsen noe i forhold til eksisterende plan, både når det gjelder høyder og grad av utnyttning. Dette for å kunne utnytte næringsområdet mer optimalt. Plan- og bygningsetaten mener at foreslåtte endringer er moderate og ikke vil være til sjenanse for omgivelsene. Plan- og bygningsetaten ønsker derfor å gjøre en mindre vesentlig endring av reguleringsplanen for dette området.

Mindre vesentlig endring av reguleringsplanen:

Bakgrunnen for endringen er et ønske om å tilrettelegge for økt utnyttelse i næringsområdet. Endringen gjelder de aktuelle felt i bebyggelsesplanen. Det foreslås at reguleringsplanens bestemmelser tilføyes følgende punkt:

- § 3, pkt 2. I felt IN4 og del av IN5 (IN5 a og B) kan det oppføres bygg med maksimal gesimshøyde 12 m over ferdig planert terreng.
- § 3, pkt 3. Maksimal tomteutnyttelse for den enkelte tomt innenfor felt IN4 og del av IN5 (IN5 A og B), BYA, inkl. utendørs lagring under tak, må ikke overstige 60 %.

Plan- og bygningsetaten vurderer at en økt utnyttelse i området er i tråd med kommuneplanens satsing på bærekraftig utvikling med høy utnyttelse i næringsområder. Endringene vurderes å ha relativt lite betydning for omgivelsene. Endringen anbefales vedtatt.

Bebyggelsesplan:

I høringsutkastet var det et avvik fra reguleringsplanen når det gjelder byggegrense mot riksveien. Vegvesenet varsler innsigelse mot dette, noe som nå er tatt til følge, og byggegrensen mot vei som er regulert i overordnet reguleringsplan opprettholdes i bebyggelsesplanen.

Vegvesenet har også en kommentar vedr. opparbeidelse av kryss mellom lokalvei inn i industriområdet og rv. 9. Løsningen er regulert i overordnet reguleringsplan. Slik rekkefølgekravet nå ligger tolkes det slik at tiltakshavere skal opparbeide adkomstveien til området og ikke selve krysset mot rv. 9. I dag er det flere små avkjørsler inn til de enkelte tomtene i området. Vegvesenet har gitt midlertidige tillatelser til å bruke disse. Det er meningen at de små avkjørslene skal stenges og erstattes av en hovedadkomst med et større og bedre kryss mot rv. 9. Bebyggelsesplanen gjør ikke endringer på veisystemet slik det er regulert i overordnet plan. En slik presisering av rekkefølgekravet burde vært gjort i forbindelse med arbeidet med overordnet reguleringsplan. Tiltakshaver mener det er urimelig at de skal bekoste opparbeidelsen av krysset på rv. 9 i tillegg til adkomstveien, og ønsker derfor ikke å imøtekomme dette. Det vil dermed bli vegvesenets eget ansvar å bekoste opparbeidelsen av krysset.

Løsningen for ny adkomstvei i bakkant av industrifeltene er vist i overordnet reguleringsplan. Det har vist seg noe problematisk å få gjennomført, da vegvesenet har gitt midlertidige tillatelser til å opprettholde små avkjørsler fra de enkelte tomter. Det må søkes å komme til enighet slik at veien kan komme på plass.

For øvrig følger bebyggelsesplanen overordnet reguleringsplans rammer. Plan- og bygningsetaten mener at forslag til bebyggelsesplan for In4 og del av IN5 på Dalane i all hovedsak er i tråd med reguleringsplanen og den anbefales vedtatt.

Saksbehandler: Anne Sæther Lislevand

Dato: 09.09.08

Punkt 260/08: Gimlemoen 7 - 40/507 - Ridehuset - gjenoppbygging/ hovedombygging

Bilag

Bestemmelser

utsnitt av plan

Vedlegg 1 - oversiktskart



Dato: 09.09.2008
Saksnr.: 200702197-21
Arkivkode O: GNBN: 40,507

Saksbehandler: Bjørn Harald Andersen

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
25.09.2008

Gimlemoen 7 - 40/507 - Ridehuset - gjenoppbygging/ hovedombygging

Sammendrag:

Saken gjelder søknad om dispensasjon fra formål i reguleringsplan med sikte på å gjenoppføre nedrast ridehus. Formål i gjeldende plan er parkbelte, og gjenoppføring av hallen vil være i strid med planen.

Forslag til vedtak:

Byutviklingsstyret godkjenner ikke gjenoppføring av ridehus. Det dispenseres ikke fra formål i gjeldende reguleringsplan. Det anses ikke å være særlige grunner for dispensasjon. Intensjonen i gjeldende plan er å ivareta viktige grøntarealer, og ridehus er ikke forenlig med dette. Det vises til pbl. § 7 og 31.

Gunnar Stavrum
Plan- og bygningsjef

Bjørn Harald Andersen
Saksbehandler

Trykte vedlegg

1. Oversiktskart
2. Utsnitt av reguleringsplan og bestemmelser
3. Søknad med begrunnelse/redegjørelse
4. Kart og tegninger
5. Tilleggsopplysninger
6. Uttalelse fra andre etater
7. Bilder av hallen slik den er i dag

Utrykte vedlegg: Sakens øvrige dokumenter foreligger elektronisk

BAKGRUNN FOR SAKEN

Søknaden

Søknad om dispensasjon fra formål i gjeldende reguleringsplan mottatt 25.07.2009. Det søkes om rammetillatelse for gjenoppbygging av et bygg på Gimlemoen 7 som har vært i bruk som ridehus/ ridehall.

Det vise til søknad om rammetillatelse

Det søkes om dispensasjon fra planenes reguleringsbestemmelser: §7 Friområder – F1 Parkbelte – For gjenoppbygging av Ridehuset på Gimlemoen 7 etter sammenbrudd av takkonstruksjon

Bestemmelsene i §7 Friområder – F1 Parkbelte, har følgende ordlyd:
Innenfor spesialområde parkbelte skal bevaringsverdig vegetasjon i størst mulig grad hegnes om. Publikums tilgjengelighet skal ivaretas ved opparbeidelse av turveier

Grunnlaget for dispensasjonene er følgende

- Søknaden gjelder en eksisterende bygning, bygningens funksjon vil bli uendret etter gjenoppbyggingen i forhold til den bruk som har vært før sammenbruddet av taket
- Det er en ny plan under arbeid for området denne er ikke godkjent på det nåværende tidspunkt aktivitetene i området er i den nye planen foreslått til skileik med opparbeidelse av løyper og bakker for dette.
Den foreslåtte bruken i ny plan tilsier at vegetasjonen ikke er av en slik verdi at den må vernes, på grunn av vegetasjonens egenverdi.
- Konfliktnivået, mellom brukere av ridehuset og andre publikumsbrukere i området, oppleves ikke som særlig høyt av brukerne av ridehuset.
Det vil si at publikums tilgjengelighet til området ikke hindres, eller bare i liten grad kan sies å bli hindret av bruken av Ridehuset

Vi ber på dette grunnlag om at dispensasjonene godkjennes

Gjeldende regulering

Området omfattes av reguleringsplan for Gimlemoen Høgskolesenter. Godkjent 25.06.1997. Formål Parkbelte. Arealet er benevnt spesialområde Felt I – Parkbelte. I tillegg er området under omregulering med formål skileik o. a.

Vedr. reguleringsplanen og intensjonen for arealbruken:

I bakgrunn for planen da den ble fremmet for bystyret er forholdet til ridehallen og rytterforeningen kommentert som følger:

Idrettsrådet i Kristiansand:

Viser til at reguleringsplanen ikke har avsatt areal for Rytterforeningen. Hvis foreningen ikke kan forbli i området må kommunen skaffe et annet fullgodt areal.

Gimle Rytterforening:

Det er et strekt ønske fra rytterforeningen at det snarlig tas en avgjørelse om foreningens eksistensgrunnlag ved Spicheren. Ønsker å kunne utvikle rideaktiviteten i området i samarbeid med studentsamskipnaden, og at det kan anlegges ridedstier i Jegersbergområdet.

Plan- og bygningssjefens kommentar:

Rytterforeningen har en kontrakt med forsvaret om leie av ridehuset. Plan- og bygningssjefen anser at dette forhold må respekteres. Idrettsetaten i samarbeid med parkvesenet og plan- og bygningsetaten, bør sette i gang arbeidet med å finne et alternativt område innen kommunen til rytterforeningens aktiviteter. En utvikling av rideaktiviteten i Jegersbergområdet vil neppe være aktuelt på grunn av konflikter med turgående.

Eksisterende forhold

Det er oppført en ridehall på stedet i 1969. Hallen ble oppført som en enkel konstruksjon i stål og platekledning uten gulv. Den har utvendige mål 50 meter lang og 22 meter bred.

Bygningen ble godkjent av byplanrådet i møte 05.11.1968. Vedtaket lyder:

Forutsatt at plasseringen ikke er tilhinder for en fremtidig distriktshøyskole eller andre offentlige formål, har ikke byplanrådet vesentlige innvendinger mot at det midlertidig plasseres et ridehus på på Gimlemoen som omsøkt 4.10.1968.

Det forutsettes at byplanrådet med hjemmel i bygningslovens § 85 når som helst skal kunne forlange bygningen flyttet igjen uten utgift for kommunen dersom annen utnyttning av grunnen gjør dette nødvendig

Uttalelser/samtykke/tillatelse fra annen myndighet

Det foreligger uttalelse fra fylkesmannens miljøvernavdeling, fylkeskommunen og parkvesenet.

Fylkesmannens miljøvernavdeling:

Det er søkt om dispensasjon for gjenoppbygging av ridehall.

Området er regulert til spesialområde parkbelte i reguleringsplan for Gimlemoen høgskolesenter, godkjent 25.06.1997. Området er nå under omregulering. I forslag til ny reguleringsplan er området foreslått regulert til friområde – skilek.

Søknaden er i strid med gjeldende reguleringsplan, og også i strid med forslag til ny reguleringsplan for området. Miljøvernavdelingen gir råd om at arealkonflikten avklares i det pågående reguleringsplanarbeidet, og at det ikke gis dispensasjon på nåværende tidspunkt.

Fylkeskommunen:

Omsøkte område inngår i reguleringsplanen for Gimlemoen høgskolesenter. Området er under omregulering. Inntil det reguleringsmessig er avklart hva området skal brukes til, mener vi det er uheldig å tillate en gjenoppbygging av ridehallen.

På denne bakgrunn vil vi fraråde kommunen å dispensasjon.

Parkvesenet:

Viser til tilsendte søknad om disp. fra gjeldende plan for oppføring av ridehall innenfor areal som er regulert til spesialområde parkbelte.

Som kjent har arbeider parkvesenet med etablering av "Spicheren friluft – anlegg for moderne skileik" i området.

Etablering av skileikanlegget betinger at areal som disponeres av Ridehuset AS ryddes for bygningsrester og overtas av kommunen. Det vil derfor være svært uheldig om det gis tillatelse til oppføring av hallen som omsøkt. Det vi i så fall bety at etablering av skileiken må skrinlegges.

Dersom gjeldende reguleringsplan skal legges til grunn for søknaden vil tiltaket være klart i strid med planens formål; spesialområde parkbelte. Parkbeltet er del av arboretet knyttet til Agder naturmuseum og Universitetsparken. Ridehall vil derfor ikke være forenelig med gjeldende plan. Minner om at ridehuset ikke inngår i gjeldende plan.

Dersom forslag til reguleringsplan for skileiken fremmes og vedtas vil arealene utfra en helhetlig betraktning utvikles til et skileikanlegg. I denne arealdisponeringen er det ikke plass til ridesenter.

Pågående reguleringsplanarbeid vil avklare omfanget av skileikanlegget. En evt. bearbeidet versjon kan innebære mindre tekniske anlegg, hvor det er større fokus på akebakker i

forbindelse med naturlige terrengformasjoner. Innenfor dette konseptet må også arealet for ridehallen vike, for å utnytte området sine muligheter. Det vil med denne løsningen kunne utvikles et anlegg med langt lavere investerings- og driftskostnader. Anlegget vil også kunne få en mer naturlig arrondering med det eksisterende landskapet og terrengformasjonene.

Det viktigste vil likevel være å ikke legge opp til økt hesteridning i universitetsparken/campus og ikke legge til rette for økt ridning i Jegersbergområdet, jfr. Flerbruksplanen for Jegersberg/Skråstadheia og nylig vedtatte adferdsregler.

Vi vil også vise til de ridetilbud som nå er etablert i regionen, ridesenter på Åros, ridesenter under oppføring på Brennåsen, ridesenter på Epona ved Sørlandsparken og anlegg i Vennesla. I tillegg til disse større anleggene er det også etablert ridemiljøer på en rekke gårdsbruk i Kristiansand og i nabokommunene. Disse anleggene vil kunne dekke et behov som ikke innebærer ridning i sentrale bymarker.

Tilleggsopplysninger:

Det foreligger tilleggsmerknader til søknaden fra adv. Helge Wigemyr på vegne av Ridehuset AS. Wigemyr sier litt om bakgrunnen for ridehuset, at det ble finansiert med spillemidler fra staten, og at det er 40 års leieavtale med rett til fornyelse. Anlegget har stor betydning for ridesporten i hele landsdelen.

Det vises også til flere møter med kommunen for å finne løsninger for flytting av ridehuset – primært til Jegersbergområdet.

Å få på plass innendørsridningen vil også medføre en betydelig reduksjon av utendørsridningen i Jegersbergområdet og det er svært viktig for sporten og miljøet at hallen snarest settes i stand.

Plan- og bygningsetatens vurdering:

Som det fremgår av ovennevnte er ridehuset og evt. gjenoppbygging i strid med planen. Det fremgår av planens forarbeider at parkområdene er en vesentlig del av anleggets karakter.

Når det gjelder gjenoppbygging av hallen mener plan- og bygningsetaten at forholdet kommer inn under plb. § 87.

Pbl. § 87 sier at "tiltak på byggverk må ikke utføres, hvis det vil føre til at byggverket kommer i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av denne loven, eller fører til at byggverket kommer ytterligere i strid med de nevnte bestemmelser enn det allerede er. På byggverk som er i strid med plan etter kap. VI og VII må ikke utføres arbeid som nevnt i nr. 2 a, c eller e med mindre planen følges."

Punkt 2 a sier at bestemmelser gitt i eller i medhold av denne loven gjelder, jfr. dog annet ledd, også for:

- a) endring eller reparasjon av byggverk når arbeidet etter kommunens skjønn er så omfattende at hele byggverket i det vesentlige blir fornyet (hovedombygging).

For de tiltak som er nevnt under a, kommer loven til anvendelse på byggverket i dets helhet,

Det betyr at når hallen nå skal settes i stand må oppbyggingen behandles som en hovedombygging. Det medfører også at det er gjeldende plan som skal legges til grunn for tiltaket. Arealet er bevisst regulert til spesialområde parkbelte, bygninger innen dette området – inkl. ridehallen – er ikke avmerket som bygg som inngår i planen.

Ellers fremgår følgende av bestemmelsene for området:

Felt I Parkbelte

Innenfor spesialområde parkbelte skal bevaringsverdig vegetasjon i størst mulig grad hegnes om. Publikums tilgjengelighet skal ivaretas ved opparbeidelse av turveier.

Det kan være verdt å merke seg at i planen forut for gjeldende plan, reguleringsplan for Gimlemoen leir og Prestebekken naturvernområde fra 1993 er ridehuset, i motsetning til de fleste andre byggene, IKKE avsatt som bygning som inngår i planen.

Plan- og bygningsetaten anbefaler derfor at det ikke gis dispensasjon for gjenoppføring av ridehallen siden formål i gjeldende plan er parkbelte, og at en videreføring av rideaktiviteter innomhus avklares i en evt. ny plan for området.

Punkt 261/08: Herøya 68 - gnr.94 bnr.45 - søknad om dispensasjon for riving av gammelt anneks og oppføring av nytt anneks/fritidsbolig

Bilag

11 foto som vedlegg til brev av 05.09.08

10 ytterligere informasjon i brev datert 05.09.08

9 uttalelse fra Regionalavdelingen

8 uttalelse fra Miljøvernavdelingen

7 søknad om dispensasjon

6 søknad mottatt 04.04.08

5 tegninger

4 situasjonskart

3 reguleringsbestemmelser

2 utsnitt reguleringsplan

1 oversiktskart



Dato: 09.09.2008
Saksnr.: 200804789-9
Arkivkode O: GNBN: 94,45
Saksbehandler: Espen Pedersen

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
25.09.2008

Herøya 68 - gnr.94 bnr.45 - søknad om dispensasjon for riving av gammelt anneks og oppføring av nytt anneks/fritidsbolig

Sammendrag:

Ole Gerhard Gabrielsen søkte 4. april 2008 om tillatelse til å rive gammelt anneks og oppføring av nytt med en grunnflate som er ca. dobbelt så stor som det gamle. I brev av 17.04.2008 søkes det om dispensasjon. Ytterligere opplysninger er mottatt i brev datert 05.09.2008.

Saken har vært på høring. Miljøvernavdelingen har ingen spesielle merknader.

Regionalavdelingen fraråder godkjenning.

Det nye annekset vil neppe bli liggende særlig eksponert i forhold til sjøen, bl. annet fordi det senkes, men eiendommen har i løpet av de siste 15 årene hatt relativt mye utbygging og plan- og bygningsetaten oppfatter omsøkte tiltak å være i strid med bestemmelsene i tilknytning til planen. Det anbefales ikke at det gis dispensasjon.

Forslag til vedtak:

Byutviklingsstyret gir ikke dispensasjon for å rive gammelt anneks og oppføring av nytt. Tiltaket er i strid med gjeldende reguleringsbestemmelser for området. Byutviklingsstyret kan ikke se at de forhold som er nevnt kan oppfattes som særlige grunner. Det vises til PBL § 7 og § 31.

Gunnar Stavrum
Plan- og bygningssjef

Espen Pedersen
Saksbehandler

Vedlegg:

1. Oversiktskart
2. utsnitt av reguleringsplan
3. Reguleringsbestemmelser
4. Situasjonsskart
5. Tegninger
6. Søknad mottatt 4. april 2008
7. Søknad om dispensasjon datert 17.04.2008
8. Uttalelse fra Miljøvernavdelingen datert 19.05.2008
9. Uttalelse fra Regionalavdelingen datert 16.05.2008
10. Ytterligere opplysninger datert 05.09.2008
11. Fotovedlegg til ytterligere opplysninger

BAKGRUNN FOR SAKEN

Søknaden

Ole Gerhard Gabrielsen sendte 4. april 2008 inn melding om tiltak for riving av gammelt anneks og oppføring av nytt anneks i en etasje og med en grunnflate på 37,8 m².

Det er søkt om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsenes § 1 i brev av 17.04.2008. Søker er usikker på hva som strider mot reguleringsplanen.

I brev datert 05.09.2008 opplyser søker at det ved vedlikehold ble avdekket alvorlige skader, som gjør det vanskelig å reparere. Hensikten med å forskyve bygget er at det kan senkes 60 – 100 cm p.g.a terrenget heller. Det gamle annekset har siden 1960 vært soveplass med 2 enkle køyer + dobbel sovesofa. Et bygg på 35 m² er for lite til å bli en egen/ny enhet.

Gjeldende regulering

For området gjelder reguleringsplan for "Herøya, felt C vest", godkjent 11.12.1991. Området er i planen avsatt som byggeområde for fritidsboliger.

Eksisterende forhold

Det ligger i dag et gammelt anneks på stedet med en grunnflate på 12 – 15 m².

Uttalelser fra annen myndighet

Det foreligger uttalelse fra Fylkesmannens Miljøvernavdeling og Vest-Agder Fylkeskommune, Regionalavdelingen.

Miljøvernavdelingen har ikke vesentlige merknader, men ber kommunen påse at annekset ikke blir eksponert mot sjøen.

Regionalavdelingen sier at selv om området er regulert, skal en ivareta de nasjonale føringer som er knyttet til 100-meters beltet ved utbygging. De mener at omsøkte bygg vil bidra til å øke det bebygde preget ytterligere samt være presedensskapende. Det frarådes at det åpnes for ytterligere bygging i området.

Merknader/protester

Det foreligger ikke merknader eller protester.

Plan- og bygningsetatens vurdering

På naboeiendommen Herøya 70, gnr.94 bnr.21 har bygningsrådet godkjent oppføring av ny hytte som sak nr. 227/91.

På omsøkte eiendom er det godkjent oppført bod i 1994, sjøbod i 1999 og tilbygg til hytte i 2003. Disse er godkjent administrativt.

Reguleringsbestemmelsene i den gamle planen for Herøya fra 1979, som gjaldt for området før 11.12.1991, sier at området skal disponeres til bestående bebyggelse.

Gjeldende reguleringsbestemmelser for området § 1a sier blant annet at "i planen kan oppføres 26 nye hytter plassert som vist på planen". § 1c sier "båtนาust kan plasseres i tilknytning til båthavn og bygges som fellesanlegg". Disse er vist i planen.

Det står forøvrig ingen ting om andre bygninger i området.

Plan- og bygningsetaten oppfatter det slik at området skal disponeres til bestående bebyggelse, som i den tidligere planen.

Det er, som nevnt over, godkjent relativt mye utbygging på omsøkte eiendom i løpet av de siste 15 årene.

Det nye annekset vi få en grunnflate som er ca. dobbelt så stor som det gamle, og vil etter plan- og bygningsetatens oppfatning neppe få en eksponert plassering i forhold til sjøen, blant annet fordi det vil bli senket. Bygget er vist tilpasset den øvrige bebyggelse på eiendommen.

Men sett i forhold til tidligere utbygging og slik plan- og bygningsetaten oppfatter bestemmelsene, er tiltaket i strid med gjeldende plan og en kan ikke se at de forhold som er nevnt kan oppfattes som særlige grunner for dispensasjon.

Det kan ikke anbefales at det gis tillatelse til å rive eksisterende anneks og oppføring av nytt som omsøkt.

Punkt 262/08: Hamrehiea 22 - klager på vedtak

Bilag

Vedlegg 4 - plan- og bygn.etatens vedtak

Vedlegg 8 - Tilsvar fra søker

Vedlegg 7 - klage på vedtak

Vedlegg 6 - klage på vedtak

Vedlegg 5 - klage på vedtak

Vedlegg 3 - Tegninger

Vedlegg 2 - Situasjonsplan

Vedlegg 1 - Oversiktskart



Dato: 09.09.2008
Saksnr.: 200809368-20
Arkivkode O: GNBN: 152,359

Saksbehandler: Jan Oddvar Hareide

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
25.09.2008

Hamreheia 22A - klager på vedtak

Sammendrag:

Vedtak av 07.07.09 med byggetillatelse for ny enebolig er påklaget av tre naboer. De mener at utbyggingen vil forverre sol- og utsiktsforhold og at trafikkforholdene blir dårligere.

Plan- og bygningsetaten finner at omsøkte bolig er innenfor det akseptable og i samsvar med tidligere utbygging i nabolaget. En kan ikke se at tiltaket vil føre til slike ulemper at klagen bør tas til følge. Det fremmes følgende

Forslag til vedtak:

1. Byutviklingsstyret viser til saksfremstillingen og fastholder plan- og bygningsetatens vedtak av 07.07.08 for Hamreheia 22A.
2. Klagen tas ikke til følge, men tiltaket gis utsatt iverksettelse inntil klagen er endelig behandlet.
3. Saken sendes Fylkesmannen i Vest-Agder.

Gunnar Stavrum
Plan- og bygningssjef

Jan Oddvar Hareide
Saksbehandler

Trykte vedlegg:

1. Oversiktskart over området 1:1000
2. Situasjonkart
3. Tegninger
4. Plan- og bygningsetatens vedtak av 07.07.08
5. Klage på vedtaket fra Bjørg og Oddleif Flaas, Hamreheia 15a
6. Klage på vedtaket fra Greta og Terje Hilding, Hamreheia 24
7. Klage på vedtaket fra Kristin Tronstad og Petter Gahre, Hamreheia 17
8. Tilsvarende fra ansvarlig søker Flatnes Bygg Consult AS

Utrykte vedlegg: Sakens øvrige dokumenter foreligger elektronisk

Bakgrunn for saken :

Søknaden

Det kom 06.06.08 inn ettrinnsøknad om bygging av ny enebolig på Hamreheia 22. Det var tidligere etter søknad gitt dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan vedr. plassering og krav om utnyttelse. (En fant at det forelå en klar overvekt av hensyn som talte for dispensasjon. Utoppholdsareal, trafikkforhold, avstand til lekeplass og innpassing i eksisterende bebyggelsesstruktur var tilfredsstillende. De fleste naboer hadde kvittert med *samtykker i tiltaket* og det var ingen protester eller merknader.) Etter tilbakemelding om et par mangler i søknaden, ble søknaden komplett med justert situasjonsplan mottatt 27.06.08.

Gjeldende regulering

Området omfattes av reguleringsplan for Hamreheia, godkjent 24.10.1951. Planen er opp gjennom årene fraveket i mange saker og er dårlig egnet som styringsverktøy. Det er gitt dispensasjon (06.02.08) fra planen, se ovenfor.

Eksisterende forhold

Hamreheia 22 er en hjørneeieendom mot Hamreheia og Bergstien. Den består av en ubebygget parsell mot Hamreheia og halvpart av en to-mannbolig og hage langs Bergstien.

I samsvar med dispensasjonen fra reguleringsplanen, ble det etter søknad gitt delings-tillatelse slik at parsellen mot Hamreheia ble utskilt som egen eiendom, som av Oppmålingsvesenet er gitt adresse **Hamreheia 22A**. Den nye parsellen har et areal på ca 280 kvm og er tomt for påklagde enebolig, se ovenfor.

Eksisterende halvpart av to-mannsbolig på gjenværende parsell ble søkt revet og gjenoppbygd med samme mønehøyde som resten av to-mannsboligen og med tilbygg for garasje med boligrom over. Denne byggesaken ble godkjent som omsøkt og er ikke påklaget. Den er av Oppmålingsvesenet gitt adressen **Bergstien 18**.

Merknader/protester

Det kom inn nabomerknad fra Gahre/Tronstad i Hamreheia 17 som mener nybygget blir plassert slik at det vil ta betydelig med sol og lys og medføre foringelse for deres eiendom. Det vises til at det planlagte huset er plassert 2 meter nærmere veien enn resterende hus i rekken som er av lik arkitektur med samme avstand fra veien, og som er plassert fornuftig i forhold til hverandre for å kunne optimalisere lys og solforhold. De aksepterer fortetning i området, men mener det burde være mulig å plassere et hus på tomten slik at det ikke ødelegger solforholdene hos naboene.

Videre kom det inn klage (protest) fra Flaata i Hamreheia 15a som mener nybygget vil ta så godt som all deres utsikt, og antar at solforholdene deler av året blir negativt påvirket. De mener tomten er alt for liten (560 kvm?) for det som skal bygges og at det blir for sterk utnyttelse. De viser til at det generelt er dårlige og trange veiforhold på Hamreheia, spesielt vinterstid kan det by på problemer. De er sterkt imot bygging av den nye eneboligen på tomten.

Tilsvaret til merknader/protester

Tiltakshaver viser til at eneboligen vil bli 1,5 meter lavere enn mønehøyden på tomannsbolig, og vil neppe ha noen betydning for solforholdene i sommerhalvåret. Om vinteren er jo sola skjermet av tomannsboligen fra sør. Tomtearealet er oppgitt til 625 kvm, og det vil ikke gi noen liten tomt etter dagens normer for to boenheter, flere eiendommer i området har enda større utnyttelsesgrad.

Det blir ingen nye utkjørsler og all parkering skjer på egen tomt. En har ikke fått noen signaler om eventuelle veiutvidelser vil berøre denne tomten. Tiltakshaver mener bebyggelsen er godt tilpasset omgivelsene rundt, og viser til at eneboligen er vesentlig mindre enn nr.24 og 26/28, og er tegnet i samme stil som nr.20 og Bergstien 19. Det vises til dispensasjons-søknaden fra gjeldende reguleringsplan der de fleste naboene hadde krysset av for "*samtykker i tiltaket*" i nabovarselkvitteringen og ingen klage på vedtaket.

Plan- og bygningsetatens vedtak

I vedtak av 07.07.08 ble det gitt byggetillatelse for omsøkte enebolig. Etaten fant at utbyggingen av denne tomte var innenfor det som er akseptabelt og i samsvar med dispensasjonen fra reguleringsplanen som var gitt. Å bygge på tidligere ubebygde grunn i et tett boligområde vil alltid ha konsekvenser for den eksisterende bebyggelse, men en fant at i dette tilfelle er ikke ulempene større enn det som må aksepteres i et tettbygd bynært område som dette. Vedtaket som trykt vedlegg (4).

Klager

Det er kommet inn 3 klager på vedtaket. P.g.a. av sammenfall med ferietid, ble det akseptert forlengelse av 3-ukersfristen for klager.

30.07.08 fra Oddleif og Bjørg Flaas, Hamreheia 15a. De legger ved sin naboprottest og undertreker i klagen at det ikke synes å være tatt hensyn til forholdene på Hamreheia når det gjelder tetthet med bygninger, fremkommelighet for biler, ikke minst brannbiler, og parkering langs veien. De godtar nytt bygg på gammel tomt, selv om det skulle bli høyere enn det er nå, samt en dobbel garasje, men er sterkt imot bygging av nye enebolig i tillegg.

Klagen som trykt vedlegg (5).

15.08.08 fra Greta og Terje Hilding, Hamreheia 24. De undres på hvorfor dere naboprottest under søknadsperioden ikke ble kommentert i vedtaket. Forklaringen er at deres naboprottest ikke ble sendt til ansvarlig søker slik den skulle, men direkte til kommunen og uheldigvis ble journalført på feil sak og dessverre ikke oppfanget av saksbehandler.

De er tilskrevet om forklaringen og deres klage er akseptert som rett-tidig innkommet.

Klagen går på bekymring for at nok en husstand skal ha innkjøring fra Hamreheia (parallelt med deres), og at dette vil forverre trafikksituasjonen i området betydelig, særlig om vinteren. De mener innkjørselen til det frittliggende huset bør være fra Bergstien, slik at trafikken blir spredt på et større område. Utbygger bør selv ta belastningen med å få innkjørselen til egen bolig. De er også bekymret for at kort avstand fra eneboligen til veien bare er 2 meter og kan skape trafikksikre situasjoner, de ønsker derfor større avstand.

Klagen som trykt vedlegg (6).

17.08.08 fra Kristin Tronstad og Petter U. Gahre, Hamreheia 17. Klagen viser til at huset er plassert bare 2 meter fra veien og ikke i linje med de andre husene i rekken. Sammenlignet med den andre husene i rekken vil nybygget fremstå som et fremmedelement i gatebildet og virke malplassert. Plasseringen påvirker også sol og lysforhold hos dem, og det at de vil miste kveldssol vil være en betydelig forringelse av deres eiendom. De er bekymret for oversikten i krysset Hamreheia/Bergstien og at det vil øke muligheten for ulykker for mange barn i området med økende biltrafikk. Videre er de bekymret for veinettet generelt med manglende parkeringsplasser på egne eiendommer med derav følgende gateparkering. De påpeker også at vann og kloakk ikke har holdt tritt med utviklingen i området, og mener det er uansvarlig av kommunen å tillate utbygging/fortetning uten samtidig å sørge for en betydelig kapasitetsøkning av vann- og kloakkforholdene.

Klagen som trykt vedlegg (7).

Tilsvaret til klagen

Ansvarlig søker har kommentert klage fra Tronstad/Gahre: Huset ligger ikke 2 meter fra grense mot vei, med 3 meter, dvs ca 4 meter fra asfaltkant, og ligger på linje med Hamreheia 20, vis a vis like over krysset med Bergstien, og derfor naturlig å sammenligne seg med. Det skal ikke lages ny avkjørsel, men benytte eksisterende avkjørsel til nn.22A, og har god parkeringsdekning på egen grunn. Det vil derfor ikke forverre problemene med parkering og snørydding i gatene. Siktforholdene i krysset Hamreheia/Bergstien vil fortsatt være av god kvalitet og bedre enn det kommunens veinormal krever.

Huset er lite i omfang (ca 68 kvm) og av forholdsvis bekjeden høyde med 6.6 m mønehøyde målt fra gulv på bakkeplan. Avstand til klagers hus er 23 meter, og en kan ikke se at det skulle være til sjenanse sett på bakgrunn av at det er et tettbygd område.

Kommentar som trykt vedlegg (8). Øvrige klager er ikke kommentert av søker/tiltakshaver. I forbindelse med oversending av klagen til søker/tiltakshaver har plan- og bygningsetaten inntil videre gitt utsatt iverksettelse.

Befaring

Saksbehandler innkalte klagerne sammen med ansvarlig søker og tiltakshaver til felles befaring på stedet. Fra klagerenes side ble deres synspunkter i klagen gjentatt og understreket. Det ble vist til at på situasjonsplan som fulgte nabovarselet i dispensasjonssaken var den nye boenheten bygd sammen med gjenoppbyggingen av tiltakshavers del av to-mannsboligen og oppfattet som en "generasjonsbolig", mens den nå var adskilt og frittliggende. Det ble stilt spørsmål om kapasiteten på vann og avløp var god nok, og uttrykt bekymring for parkeringsforholdene i området, særlig om vinteren.

Plan- og bygningsetatens kommentar

Når dert gjelder forskjellen på situasjonsplan mellom dispesnasjonssøknaden og byggesøknaden, kan en ikke se at den kan være vesentlig. Plasseringen er tilnærmedesvis den samme, men huskroppen er i søknaden vist noe smalere og adskilt fra den andre bygningen med en smal åpning, som demper virkningene av bygningsvolumene. Det er i begge tilfeller klart tale om en ekstra boenhet.

Vann- og kloakk-kapasiteten er sjekket med Ingeniørvesenet, som ikke kan se at en ekstra boenhet vil ha betydning for forholdene (Mustafa Dumpor og Nils Tvedt).

Siktforholdene i krysset er sjekket mot Ingeniørvesenets veinormal, og tilfredsstillende disse med god margin. En kan ikke se at tiltaket vil forverre den generelle parkeringssituasjonen, da den viser parkeringskrav som utløses dekket på egen grunn.

Når det gjelder innvendingene i klagen som gå på sol og skygge, har en foretatt en rask sjekk ut fra soldiagram (Byggdetaljblad 311.115/III) og kommet til følgende:

Når sola står vinkelrett på nr.15a (225°) ca kl.16.00 vil nybygget kaste skygge i tidsrommet ca 01.10.-10.03. (fra samme retning vil eksisterende nr.24 p.g.a. større høyde kaste mer skygge på nr.17 på tilsvarende tidspunkt) . Når sola står rett i vest, vil nybygget kaste skygge på nr.17 fra ca kl.18.30 i tidsrommet fra ca 21.08.-21.04. og berører da bare så vidt nr.15a. (Beregningene er ikke eksakte. Nevnte klokkeslett er sann soltid som er ca ½ time etter klokka).

Plan- og bygningsetatens vurdering

At nybygget avviker fra eksisterende bebyggelse langs Hamreheia både når det gjelder byggelinje og utforming er riktig, men nybygget knytter seg mer mot nr. 20 på andre siden av krysset både når det gjelder avstand til vei og volum/utforming, og avstand til dette bygget er samme som til nr.24. En videreføring av eksisterende bygninger ville gitt adskillig tyngre og mer massiv virkning mot krysset og mer skygge på andre siden av gata.

Ulempene når det gjelder sol og skygge kan en ikke se er større enn det en må regne med i et tettbygd, sentrumsnært boligområde.

En finner det også riktig at utkjørsel fra nybygget skjer i eksisterende utkjørsel mot Hamreheia og ikke mot den smalere og brattere Bergstien.

Selv om en har forståelse for en del av klagen og ser at utbyggingen medfører visse ulemper for naboene, er etaten kommet til å ville anbefale at klagen ikke tas til følge.

En mener imidlertid at klagen fortsatt bør gis oppsettende virkning med utsatt iverksettelse inntil klagesaken er avgjort.

Punkt 263/08: 110/47, Topdalsveien 241. Dispensasjon / fradeling av boligtomt - Klage på avslag.

Bilag

10 Klage.pdf

9 Adm avslag.pdf

8 Jordlovsvedtak.pdf

7 Uttalelse fra parkvesenet.pdf

6 Uttalelse fra FM-mva.pdf

5 Søknad om dispensasjon.pdf

4 Situasjonsplan.pdf

3 Grønnstruktur + kulturlandskap.pdf

2 Ortofoto + Kommuneplan.doc

1 Oversikskart.pdf



Dato: 09092008
Saksnr.: 200705180-19
Arkivkode O: GNBN: 110,47

Saksbehandler: Thomas J. Aune

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
25.09.2008

110/47, Topdalsveien 241. Dispensasjon / fradeling av boligtomt.
Klage på avslag.

Sammendrag:

Saken gjelder klage på plan- og bygningssjefens avslag av 27.5.08 vedr. fradeling av boligtomt fra landbrukseiendommen gnr. 110 bnr. 47. Det er ikke funnet å foreligge særlige grunner til dispensasjon fra LNF-formålet og plankravet i 100-metersbeltet fra vassdrag og lignende i kommuneplanen.

Vedtaket er påklaget av søker i brev av 16.6.08. Klagen går i hovedsak ut på at søker ikke er enig i plan- og bygningsetatens vurdering av de forskjellige momentene i saken og mener at avslaget er unyansert. Klager viser også til noen andre saker.

Plan- og bygningsetaten konstaterer at søker ikke er enig i den vurdering som er gjort. De saker klager viser til er gjennomgått og en kan ikke se at det foreligger usaklig forskjellsbehandling. Klagen anses ikke tilføre saken noen nye momenter og det anbefales at byutviklingsstyret ikke tar klagen til følge.

Forslag til vedtak:

Byutviklingsstyret opprettholder plan- og bygningssjefens vedtak av 27.5.08. Klagen fra søker datert 16.6.08 tas ikke til følge. Saken oversendes Fylkesmannen i Vest-Agder.

Gunnar Stavrum
Plan- og bygningssjef

Thomas J. Aune
Saksbehandler

Trykte vedlegg:

1. Oversiktskart
2. Ortofoto og utsnitt av kommuneplanen
3. Utsnitt av grønnstruktur- og kulturminnevernplanen
4. Situasjonsplan
5. Søknad om dispensasjon av 27.6.07
6. Uttalelse fra Fylkesmannens miljøvernadv. av 13.12.07
7. Uttalelse fra parkvesenet av 20.12.07
8. Jordlovsvedtak av 29.1.08
9. Adm. avslag av 27.5.08
10. Klage på vedtaket av 16.6.08

Utrykte vedlegg: Sakens øvrige dokumenter foreligger elektronisk

BAKGRUNN FOR SAKEN

Søknaden

Søknaden, mottatt 29.6.07, gjelder dispensasjon og fradeling av en parsell fra landbruks-eiendommen gnr. 110 bnr. 47, Topdalsveien 241, beregnet til boligformål for søkers eldste datter. Arealet som søkes fradelt utgjør ca. 1200 m². Planlagt adkomst er fra Rv. 41, Topdalsveien, via privat skogbilvei. Vann- og avløp er planlagt tilknyttet offentlig anlegg.

Gjeldende regulering

Uregulert område, angitt som s.k. øvrig LNF-område i kommuneplanen, med beliggenhet innenfor 100-metersbeltet fra Prestebekken. Aktuelle kommuneplanbestemmelser angir:

Spredd bygging (Pbl. §20-4, 2. ledd bokstav c)

I landbruks- natur- og friluftsområder tillates ikke oppføring av spredt boligbebyggelse, ervervsbebyggelse eller andre bygninger med mindre den er knyttet til stedbunden næring. Det samme gjelder fradeling til slike formål.

100-metersbeltet langs vassdrag (Pbl. §20-4, 2. ledd bokstav f)

I 100-metersbeltet langs bekker, elver og ferskvann målt i horisontalplan ved gjennomsnittlig vannstand kan arbeid og tiltak som nevnt i pbl. §93 ikke finne sted før området inngår i reguleringsplan.

Kulturminnevernplanen angir kulturlandskap i kategori B, dvs område med nest høyest verdi som kulturlandskap. Videre angis at "Det bør ikke skje inngrep i eller ved Prestebekken som ødelegger dens betydning som landskapselement". (Prestebekken er ut fra biotopisk mangfold registrert som et svært viktig område av nasjonal karakter).

Grønnstrukturplanen angir 1 pr. grøntområde.

Eksisterende forhold

Plan- og bygningsetaten har foretatt befarings. Omsøkt parsell ligger nedenfor et stup og området må undersøkes av geolog for avklaring av om det er rasfare før eventuell deling gjennomføres.

Uttalelser/samtykke/tillatelse fra annen myndighet

Fylkesmannens miljøvern gir i uttalelse av 13.12.07 råd om at søknaden avslås.

Grunnet de ulike arealhensynen på stedet er det viktig at området blir undergitt en helhetlig planlegging. En dispensasjon vil uthule kommuneplanens bestemmelser.

Fylkeskommunens Regionalavd. angir i uttalelse av 14.12.07 at det må foretas en arkeologisk registrering for å avklare om tiltaket vil være i konflikt med automatisk fredete kulturminner. Det vil i den forbindelse bli foretatt en samlet vurdering av kulturminner og kulturmiljø. I brev av 14.1.08, (mottatt 15.7.08!), angir fylkeskonservator at de ikke har merknader til saken.

Parkvesenet har 29.1.08 gitt samtykke til fradeling av tomt på 1,2 daa etter jordlovens § 12. Men i uttalelse av 20.12.07 fraråder de dispensasjon. Dette ut fra hensynet til biologisk mangfold og kulturlandskapet, samt at arealbruk og boligbygging generelt bør avklares ved reguleringsplaner og ikke ved dispensasjonssøknader fra kommuneplanen.

(Merk at det foreligger to uttalelser grunnet at parkvesenet har flere ansvarsområder med ulik vurdering og vektlegging av forhold).

Plan- og bygningsetatens vedtak

Plan- og bygningsetaten gav den 27.5.08 avslag på søknaden. Det er ikke funnet å foreligge særlige grunner til dispensasjon fra LNF-formålet og plankravet i 100-metersbeltet fra vassdrag og lignende i kommuneplanen.

Klagen

Søker har i rettidig innkommet brev av 16.6.08 påklaget avslaget og viser i hovedsak til:

Ubalansert saksbehandling i forhold til 104/10, Dønnestadveien 324, Lilleboen gård:

Herunder momenter vedrørende VA-tilknytning, omtale av høringsuttalelser, (jordlovsmyndighet og VAF), vurdering av forholdet til kulturlandskap og biologisk mangfold m.v. samt vurdering av trafikksikkerhet og forhold til barn- og unge.

Nærheten til Prestebekken:

Forholdet til kulturlandskap og biologisk mangfold i tilknytning til Prestebekken jamført med midlertidig boligbrakke på 110/56, Topdalsveien 233

Fradeling av 112/313, Ryensveien 20:

Forskjellsbehandling i forhold til kulturlandskap m.v.

Plan- og bygningsetaten viser til klagen i sin helhet.

Utsatt iverksetting av vedtak

Uaktuell problemstilling. Men hvis byutviklingsstyret finner at det foreligger særlige grunner til dispensasjon og tar klagen til følge, så må mulighet for avløpsløsning og ev. rasfare være avklart før deling kan gjennomføres, jf. Plan- og bygningslovens §§ 66 og 68.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Moment om VA-tilknytning er kun en bemerkning til saken. Rett til tilkobling til privat VA-anlegg må dokumenteres før ev. deling kan gjennomføres. Alternativet er privat VA-anlegg som da også må sikres i samsvar med Pbl § 66 og forurensingsloven.

Kulturlandskapet er vurdert etter befaring i samtlige saker. Prestebekken er registrert med biotopisk mangfold av nasjonal interesse, dvs et biotopisk område som bør sikres ved reguleringsplan. Plan- og bygningsetaten konstaterer at søker ser ordinær skogmark, ingen andre interesser, og han er uenig plan- og bygningsetatens vurdering.

Når høringsinstanser ikke uttalelser seg så har de selv sagt at dette skal tolkes som de ikke har noen spesielle merknader. Men fylkeskommunen angav at de skulle komme med en samlet uttalelse etter at arkeologisk registrering var gjennomført, og da er søknaden ufullstendig. (I ettertid er det kun mottatt uttalelse fra fylkeskonservator). I denne sak er uttalelsene fra parkvesenet og fylkesmannens miljøvernavdeling negative.

Plan- og bygningsetaten kan være enig i søkers vurdering av trafikksikkerheten for barn og unge jamført med Dønnestadveien. (Men det bemerkes at de få 100 meter gang- og sykkelvei som søker angir mangler utgjør ca 1 km).

Avgjørelser tas dog etter en totalvurdering. For Dønnestadveien 324 er det ikke registrert noe biotopisk mangfold av verken lokal, regional eller nasjonal verdi, og veterinærpraksisen er, dog under tvil, tillagt avgjørende vekt. De to andre sakene er godkjent mot administrasjonens innstilling. For øvrig så er det på Topdalsveien 233 godkjent en midlertidig boligbrakke for 5 år som skal være fjernet innen 1.1.09. Et midlertidig tiltak er noe helt annet enn et permanent tiltak. Vedrørende Ryensveien 20 så er det kulturlandskapsinteresser i begge sakene. Men Ryensveien ligger i et byggeområde og ikke i et LNF-område slik at sakene er forskjellige. Plan- og bygningsetaten kan ikke se at noen av saken utgjør grunnlag for eventuell usaklig forskjellsbehandling.

I korthet går klagen ut på at søker ikke er enig i plan- og bygningsetatens, (og fagmyndighetenes), vurdering. En kan ikke se at klagen tilfører saken noen nye opplysninger og plan- og bygningsetaten anbefaler at byutviklingsstyret ikke tar klagen til følge.

Men hvis byutviklingsstyret finner at det foreligger særlige grunner for dispensasjon så anbefales det at de gir fullmakt til administrasjonen å fastsette nødvendige vilkår for dispensasjon, samt å gi formell delingstillatelse med nødvendige vilkår for gjennomføring.

— — —

Punkt 264/08: Meldinger til møte i byutviklingsstyret 25.09.08

Bilag

Indre Kalvøy - mindre bygningsmessige tiltak

Sømsveien 36 - planeringsarbeider og levegg

Skriv fra Marum

Markens gate - opprusting mellom H. Wergelands gate og Slottet

Eftevågveien

Timenesveien 19 - vedtak - dispensasjon

Sørlandssenteret - sak 117/08



Dato: 09.09.08
Saksnr.: 200800009-22
Arkivkode E: 033
Saksbehandler: Grete Skoland Kaspersen

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
25.09.2008

Meldinger til møte i byutviklingsstyret 25.09.08

- 148/08 Forslag til bebyggelsesplan for Sørlandsparken, F/K/I – 13/plannr. 893-13. Offentlige ettersyn. Plan- og bygningssjefens skriv 25.08.08. Saken er lagt ut til offentlig ettersyn i tiden fra 05.09.08 til 06.10.08.
- 149/08 GNR. 96 BNR. 489 – Dvergsnesveien. Fylkesmannens skriv 21.08.08. Fylkesmannen stadfester plan- og bygningsetatens vedtak.
- 150/08 Østre Jstrandgt. 25 – 27a, gnr. 1555. Søknad om Rammetillatelse for utvidelse av hotell m.v. Skriv fra Anders Frode Marum datert 25.08.08. Trykt vedlegg.
- 151/08 Skyllingsheia 19 a. Fylkesmannens skriv 11.07.08. Fylkesmannen stadfester plan- og bygningssjefens vedtak.
- 152/08 GNR. 151 BNR. 2698, Uranveien 14. Klage over vetak vedrørende riving av eksisterende tak og oppføring av påbygg. Fylkesmannens skriv 24.04.08. Fylkesmannen stadfester plan- og bygningssjefens vedtak.
- 153/08 Sømsveien 36 – planleringsarbeider og levegg. Plan- og bygningssjefens skriv 28.08.08. Trykt vedlegg.
- 154/08 Indre Kalvøy – mindre bygningsmessige tiltak. Plan- og bygningssjefens skriv 28.08.08. Trykt vedlegg.
- 155/08 Timenesveien 19 – vedtak – dispensasjon. Plan- og bygningssjefens skriv 29.08.08. Trykt vedlegg.
- 156/08 Sørlandssenteret – sak 117/08. Plan- og bygningssjefens skriv 17.04.08. Trykt vedlegg.
- 157/08 Markensgate – opprusting mellom H. Wergelandsgate og Slottet. Byingeniørens skriv 05.09.08. Trykt vedlegg.

158/08 GNR. 74 BNR. 50, Eftevågveien. Klage på vedtak om dispensasjon for oppføring av bod og brygge. Fylkesmannens skriv 20.07.08. Klagen tas til følge. Trykt vedlegg.

Forslag til vedtak:

Byutviklingsstyret tar meldingssakene til orientering.

Grete Skoland Kaspersen
Utvalgssekretær

Punkt 265/08: Referatsaker til møte i byutviklingsstyret 25.09.08

Bilag

Referatsaker



Dato: 09.08.08
Saksnr.: 200800010-22
Arkivkode E: 033
Saksbehandler: Grete Skoland Kaspersen

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
25.09.2008

Referatsaker til møte i byutviklingsstyret 25.09.08

Forslag til vedtak:

Byutviklingsstyret tar referatsakene til orientering.

Grete Skoland Kaspersen
Utvalgssekretær

Punkt 266/08: Grimsmoen m.m. - opphevelse av eldre reguleringsplaner. Sluttbehandling.

Bilag

Saksprotokoll

Reguleringsplan for Grimsmoen

Oversiktskart



Dato: 12.09.08
Saksnr.: 200711873-24
Arkivkode O: PLAN:
Saksbehandler: Jostein Akselsen

Saksgang
Byutviklingsstyret
Bystyret

Møtedato
25.09.2008
15.10.2008

Grimsmoen m.m. - opphevelse av eldre reguleringsplaner. Sluttbehandling.

Sammendrag:

Sammendrag

I planområdet er det flere forespørsler og byggesaker der det er et ønske om å bygge ut nye boliger. Gjeldende reguleringsplaner i planområdet er i fra perioden 1909 til 1938. Disse reguleringsplanene er ikke i samsvar med dagens krav til presisjonsnivå for reguleringsplaner, og fungerer ikke som tilfredsstillende styringsverktøy i byggesaksbehandlingen.

Planområdet vurderes som et helhetlig utbygd område hvor det er knyttet bevaringsverdi til bebyggelsesstrukturen og til enkeltbygg.

Området vurderes i hovedsak som ferdig utbygd. Eventuell ny bebyggelse må bygge opp under, og sikre ovenfornevnte hovedmålsetninger. Reguleringsplanene som foreslås opphevet er gamle og sikrer ikke i tilstrekkelig grad en ønsket utvikling. Teknisk direktør fremmer derfor en sak om å oppheve gjeldende reguleringsplaner i planområdet.

I høringsuttalelsene påpekes det at kommunen bør regulere området. Teknisk direktør er enig i at kommunen bør ta hovedansvaret. Administrasjonen vil derfor fremme en egen prinsippsak om inndeling av området i hensiktsmessige planområder.

Forslag til vedtak:

1. Bystyret vedtar å oppheve reguleringsplanene for Ravndalskroken godkjent 21.8.1937, Grimsmyra godkjent 1.2.1938, Grimsmoen godkjent 5.6.1909 og Baneheia og regulering av vestsiden godkjent 28.8.1937.

Ragnar Evensen
Teknisk direktør

Gunnar Stavrum
Plan- og bygnings sjef

Trykte vedlegg

1. Oversiktskart over planområdet.
2. Eksempel på plan som oppheves: Grimsmoen.

Utrykte vedlegg: Sakspermen
Originalutgavene av reguleringsplanene for:
Ravndalskroken godkjent 21.8.1937
Grimsmyra godkjent 1.2.1938
Grimsmoen godkjent 5.6.1909
Baneheia og regulering av vestsiden godkjent 28.8.1937

1. BAKGRUNN FOR SAKEN

I planområdet er det flere forespørsler og byggesaker der det er et ønske om å bygge ut nye boliger. Gjeldende reguleringsplaner i planområdet er i fra perioden 1909 til 1938. Disse reguleringsplanene er ikke i samsvar med dagens krav til presisjonsnivå for reguleringsplaner, og fungerer ikke som tilfredsstillende styringsverktøy i byggesaksbehandlingen.

Hensikten med planarbeidet

Plan- og bygningsetaten har i samarbeid med Byantikvaren befart og vurdert planområdet. Planområdet vurderes som et helhetlig utbygd område hvor det er knyttet bevaringsverdi til bebyggelsesstrukturen og til enkeltbygg.

Planområdets videre utvikling må ha som hovedmål å sikre eksisterende bebyggelsesstruktur, uteoppholdsarealer på egen tomt med gode kvaliteter, lekeplasser, trafiksikkerhet, barn- og unges interesser, estetikk og atkomst til Ravndalen og bymarka.

Området vurderes i hovedsak som ferdig utbygd. Eventuell ny bebyggelse må bygge opp under, og sikre ovenfor nevnte hovedmålsetninger. Reguleringsplanene som foreslås opphevet er gamle og sikrer ikke i tilstrekkelig grad en ønsket utvikling. Plan- og bygningsetaten fremmer derfor en sak om å oppheve gjeldende reguleringsplaner i planområdet.

Planprosess

Opphevelse av reguleringsplaner følger samme saksgang som vedtak av reguleringsplaner.

Reguleringsplanene som foreslås opphevet

Følgende reguleringsplaner foreslås opphevet:

- Ravndalskroken godkjent 21.8.1937
- Grimsmyra godkjent 1.2.1938
- Grimsmoen godkjent 5.6.1909
- Baneheia, regulering av vestsiden godkjent 28.8.1937.

Disse reguleringsplanene er av eldre dato og gir lite konkrete føringer for utviklingen av området. Plankartene følger saken som utrykte vedlegg.

Dagens situasjon, verneverdi

I bydelen finnes en mangfoldig og sammensatt bebyggelse som sammen med landskapet danner mindre delområder bygd ut i ulike etapper. Bydelen kan i utbyggingssammenheng karakteriseres som en forholdsvis ny, eller ung bydel, med hovedvekt av utbygginger fra begynnelsen av 1900-tallet, via mellomkrigstiden og etter siste krig, med enkelte nye bygg innimellom.

Utbyggingen av Grim skjøt fart i mellomkrigstiden. Framveksten av forstadsbebyggelsen mellom 1900 og 1940 er preget av villabebyggelse organisert omkring nyregulerte gatestrekk og med hagebyen som mønster. Bebyggelsen er i hovedtrekk punktbebyggelse på jevnstore tomter. Grunnen til denne utbyggingen var at kvadraturen etter hvert var ferdig utbygd og byen var på jakt etter nye utbyggingsområder.

En rekke av disse områdene tillegges stor bevaringsverdi og bør reguleres til bevaring. Bydelen vurderes som ferdig utbygd, med variert bebyggelse fra ulike viktige tid- og stilperioder i vår nære fortid. En må være meget forsiktig med å legge til rette for omfattende endringer i bydelen.

2. KONSEKVENSER AV OPPHEVELSE AV REGULERINGSPLANENE.

Konsekvensen av at eldre eksisterende reguleringsplaner oppheves, er at områdene får status som uregulerte. Det betyr at Kommuneplan for Kristiansand med utfyllende bestemmelser blir gjeldende for områdene.

Alle typer byggesaker som er søknadspliktige etter plan- og bygningslovens § 93 vil de utløse et krav om utarbeidelse av ny reguleringsplan. Utbygging skal da følge den nye reguleringsplanen. Eksempler på tiltak som er søknadspliktige etter pbl § 93 er;

1. Oppføring av ny bolig
2. Tilbygg til eksisterende bolig når tilbygget er over 50 m² i grunnflate eller bruksareal.
3. Påbygg av eksisterende bolig
4. Bruksendring av loft og-/eller kjeller til beboelse i boliger med flere bruksenheter.
5. Vesentlig utvidelse eller vesentlig endring av tidligere bruk.
6. Riving av bygning
7. Deling av eiendom
8. Vesentlig terrenginngrep

Det er likevel noen tiltak som kan utføres uten tillatelse etter § 93, og som derfor ikke utløser krav om regulering. Disse omfattes av plan- og bygningslovens § 86 a, og omtales som meldingssaker. Eksempler på disse er:

1. Tilbygg hvor bebygd areal eller bruksareal ikke er over 50 m².
2. Frittliggende bygning hvor bebygd areal eller bruksareal ikke er over 70m². Kan ikke benyttes til beboelse. Bygningen kan oppføres i inntil én etasje.
3. Bruksendring av for eksempel kjellerbod til kjellerstue i boliger med kun en bruksenhet. Ombygging av kjeller til ny boenhet er som nevnt søknadspliktig.

3. OFFENTLIG ETTERSYN

Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 16.mai – 17. juni 2008. Det kom inn 7 merknader. Under følger sammendrag av hver enkelt uttalelse og plan- og bygningsetatens vurdering

Fylkesmannen i Vest-Agder v/ Miljøvernavdelingen

Det er positivt at kommunen opphever eldre planer som ikke fungerer som styringsverktøy. Fylkesmannens miljøvernavdeling har ingen merknader til opphevelsen.

Vest-Agder fylkeskommune v/ Regionalavdelingen

Grimsmoen med mer vurderes som et helhetlig utbygd område med bevaringsverdi. Vi har forståelse for at kommunen ønsker å oppheve planer som ikke lenger er egnet som styringsverktøy. I denne sammenheng viser vi til fylkeskommunens uttalelse i saken datert 07.01.08. Vi ser frem til et nærmere samarbeid når det gjelder utarbeidelse av ny reguleringsplan for Grimsmoen med mer.

Statens Vegvesen

Statens vegvesen har ingen merknader til opphevelsen av reguleringsplanene.

Helse- og sosialsektoren, Samfunnsmedisinsk enhet

Miljørettet helsevern ser det som en fordel at eldre og til dels utgåtte reguleringsplaner for området oppheves. Eventuelle nye reguleringsplaner for Grimsmoen bør ta hensyn til eldre bebyggelse og til eventuelle nye planer som kan være aktuelle for området.

Rådet for Funksjonshemmede

RFF vil vektlegge følgende. Parkeringsplasser til de eiendommene som i gjennomfører, tilbygg, restaureringer eller nybygg etter universell utforming og tilgjengelighet for alle må kunne parkere så nært opptil boenheten som mulig.

Plan- og bygningsetatens kommentar.

Universell utforming vil være en målsetting i det kommende planarbeid.

Harald Hertzberg, svigersønn til hjemmelshaver. Materialstykket 10, gnr. 151, bnr. 1296.

I forbindelse med Deres melding 27. november 2007 sendte jeg på vegne av hjemmelshaver med anmodning om å få anledning til å informere om historikken vedr. våre forsøk gjennom flere 10 -år på å få en byggetillatelse. Det har ikke kommet noen tilbakemelding.

Når kommunen i tillegg velger en høyst uvanlig fremgangsmåte med oppheving av reguleringsplaner før ny er på plass, fant jeg det nødvendig å få en juridisk vurdering. Det vises her til medfølgende brev fra advokat Helge Wigemyr.

Fortsatt er jeg av den oppfatning at det som er den helt normale praksis med at ny plan erstatter gammel må være det eneste riktige også i dette tilfellet. Hvis ikke det skjer innfører man etter min mening i praksis et midlertidig byggeforbud.

Kopi av brev fra advokat Helge Wigemyr.

Kristiansand kommune har rett til å oppheve en vedtatt en vedtatt reguleringsplan. Så langt jeg kan se har kommunen fulgt riktige saksbehandlingsregler.

Plan- og bygningsetatens kommentar.

Merknaden var redegjort for og kommentert i saksfremstillingen i forbindelse med utleggelsen til offentlig ettersyn. Plan- og bygningsetaten har tatt initiativ for å gjennomføre et møte om prosjektet. Se også under plan- og bygningsetatens samlede vurdering.

Hilde Andersen og Tor Linge Tønnessen, Eidsvollsmann Mørchs gate 7. Brev datert 15.06.2008.

Vi stiller spørsmål til rutiner for saksbehandlingen, herunder den lovpålagte brukermedvirkningen. Det er ikke gjennomført rådslagningsmøter med berørte parter. Vi motsetter oss opphevelse av eldre reguleringsplaner for området. Vi mener det er bedre å ha en gjeldende reguleringsplan enn å ikke ha en reguleringsplan med de ulemper det medfører. Opphevelse av reguleringsplanene, uten at det vedtas nye, vil i praksis si at det innføres bygge- og deleforbud. Det vil ikke bli mulig å gjennomføre noen former for søknadspåklagte arbeider i området før området er regulert. Det vil være en for stor byrde å pålegge den enkelte beboer/tiltakshaver i området.

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

4. PLAN- OG BYGNINGSETATENS SAMLEDE VURDERING

Opphevelse av reguleringsplaner eller utarbeide nye reguleringsplaner

Når man opphever en reguleringsplan i et område hvor det også foreligger en overordnet kommuneplan, vil kommuneplanens arealdel med utfyllende bestemmelser bli gjeldende. Det vil si at også enkelt saker skal behandles med hjemmel i denne plan. Når man som her har et plankrav i kommuneplanen, vil også et slikt krav være en del av rettstilstanden i dette område. At dette oppfattes som en omgåelse av pbl. § 33 om bygge - og deleforbud er kanskje ikke så overraskende, men det er fullt ut lovlig og hensiktsmessig sett fra kommunens synspunkt. Bygningsetaten har imidlertid både en rett og plikt til å behandle dispensasjonssøknader, og hver sak skal vurderes konkret.

Ny reguleringsplan

Byutviklingsstyret vedtok 17.04.08 i sak 112/08 punkt nr 2:

”Administrasjonen bes fremme en sak om hvordan arbeidet med en ny plan for området kan organiseres og innpasses i handlingsprogrammet.”

Administrasjonen har vurdert hvilken plantype som bør brukes i det videre planarbeide. Plan- og bygningsetatens vurdering er at planområdet i hovedsak er ferdig utbygd, og at det derfor er mest hensiktsmessig å utvikle planeområdet på grunnlag av reguleringsplan. En reguleringsplan for hele området vil være svært ressurskrevende å utarbeide og ta lang tid. Plan- og bygningsetaten anbefaler derfor at området deles inn i mindre delområder. Plan- og bygningsetaten arbeider med områdeanalyser for hele kommunen. Områdeanalysene brukes som et grunnlag for å fremme en prinsipp sak om planavgrensning for de ulike nye reguleringsplanene. Hovedproblemstillingen i prinsipp saken må være avgrensning, trafikk- og parkeringsforhold, formål og vernehensyn. Noen av reguleringsplanene må åpenbart utarbeides av kommunen, mens andre også kan gjøres av private. Forslag til kommunal ressursbruk tas inn i forslag til handlingsprogram.

Planprosessen

Planprosessen har fulgt minimumskravene i plan- og bygningsloven med hensyn til medvirkning. Grunneiere og berørte parter er skriftlig varslet om oppstart av planarbeide og har fått saksdokumentene tilsendt på høring. I tillegg er oppstarten av planarbeidet varslet i avisen og forslaget har vært lagt ut til offentlig ettersyn.

I det videre planarbeidet anbefaler plan- og bygningsetaten at alle grunneierne inviteres til et åpent møte om reguleringssakene, og at representanter for velforeningene inviteres til en nærmere dialog underveis i planprosessene.

Oppsummering

Eksisterende reguleringsplaner er gamle og lite egnet for å sikre at en forsvarlig utvikling i området. Plan- og bygningsetaten anbefaler derfor at forslaget om å oppheve gjeldende reguleringsplaner vedtas.

Mange av merknadene påpeker at kommunen bør regulere området. Plan- og bygningsetaten er enig i at kommunen bør hovedansvaret. Plan- og bygningsetaten vil derfor fremme en egen prinsipp sak om inndeling av området i hensiktsmessige planområder, og sette av ressurser i forslag til handlingsprogram.

Jostein Akselsen
12.09.2008

Punkt 267/08: Forslag til reguleringsplan for Rådhuskvartalet, plan 1148, offentlig ettersyn

Bilag

Utsnitt av gjeldende reguleringsplan Murbyplanen

Byantikvarens notat datert 2.05.08

Antikvariske hensyn, notat av G Jarmund 11.04.08

Rådhuskvartalet antikvariske forhold utredning av 29.02.08

Rådhuskvartalet illustrasjon planforslag

Rådhuskvartalet Perspektiv sett fra indre atrium

Rådhuskvartalet, perspektiv sett fra Øvre torg

oppriss fasader

Rådhuskvartalet, oppriss fasader

Rådhuskvartalet snitt

Rådhuskvartalet planbeskrivelse

Reguleringsbestemmelser Rådhuskvartalet-29-02-08

Rådhuskvartalet, reguleringsplankart U1

Rådhuskvartalet, reguleringsplankart nivå 2-5

Rådhuskvartalet, reguleringsplankart nivå 1

Rådhuset, oversikt dagens situasjon



Dato: 12.09.08
Saksnr.: 200703603-14
Arkivkode O: PLAN: 1148
Saksbehandler: Hanne Katinka Hofgaard

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
25.09.2008

Forslag til reguleringsplan for Rådhuskvartalet, plan nr. 1148. Offentlig ettersyn.

Sammendrag

Bakgrunnen for reguleringsplanforslaget er å utvikle Rådhuskvartalet til lokaler for offentlig administrasjon, kontor- og næringslokaler i tråd med kommunalutvalgets vedtak av 30.01.07. Kristiansand eiendom har oversendt planforslaget som er utarbeidet av SMS arkitekter. Eksisterende bygningsmasse tilfredsstillende ikke krav til arbeidsmiljø og det er derfor behov for å forbedre dette.

Planen fremlegges i tre plan; underetasje, første etasje og 2-5 etasje.

Byggeområdene foreslås regulert til:

Offentlig administrasjon (m/ spesialområde bevaring) for det gamle Rådhuset
Kombinerte formål offentlig administrasjon/ forretning/ kontor/ bevertning for underetasjen.

Kombinerte formål offentlig administrasjon/ forretning/ bevertning for 1 etasje mellom Tollbodgata og Øvre torg.

Kombinerte formål offentlig administrasjon/ kontor for 2-5 etg. mellom Tollbodgata og Øvre torg.

Forslaget innebærer at de fleste bygningene i kvartalet mellom Tollbodgata og Øvre torg rives med unntak av fasader og branntårn (Campanilen). Fasadene inngår i ny bygningsmasse som får nytt felles tak med en indre overbygning jamfør vedlagte illustrasjoner.

Planforslaget skal romme opp til 555 kontorarbeidsplasser og en del andre virksomheter. Det jobbes parallelt med hva innholdet utover offentlig administrasjon kan være, ut fra hva som kan gi økt benyttelse og liv på Øvre torg. Forslagsstiller vil arrangere et scenarieverksted for å se på alternativt innhold i første etasje ut mot torget.

Riving av de fleste bygninger som har bevaringsstatus i Murbyplanen er det mest kontroversielle i planforslaget i forhold til eksisterende reguleringsstatus.

Det er også en sentral problemstilling hva som vil være riktig grep for bysenteret definert som torg og omkringliggende bygg og plasser anno 2008. Her reiser planforslaget en

diskusjon rundt antikvariske forhold, forståelsen av vern og en fremtidsrettet utnyttelse av kvartalet.

Kvartalet ligger ut mot hovedtrasseer for kollektivtrafikken der det jobbes aktivt med å forbedre tilbud og fremkommelighet for buss. Plan og bygningsgaten forutsetter derfor at Tollbodgatas utforming koordineres i en helhet og at dette må skje parallelt med videre planlegging. Hvilken konflikt med kollektivinteressene som ligger i konkret vist utkjøring/innkjøring i planforslaget må framkomme klart og være bestemmende for hvorvidt innkjøringen kan bli liggende som vist.

- *Plan- og bygningsetatens vurdering og prioritering.*

Plan og bygningsetaten er skeptisk til planen i forhold til flere forhold som er gjennomgått i saksutredningen og konkludert i "plan og bygningsetatens samlede vurdering."

Imidlertid ligger det her et politisk vedtak i bunn om at kvartalet nettopp skal utvikles for offentlig administrasjon, kontor og næringslokaler. Planforslaget slik det er fremmet er kontroversielt og komplisert og det er motstridende interesser også i overordnede planer. Det kan ut fra dette være hensiktsmessig med en bred medvirkningsprosess i form av høring for å få innspill fra høringspartene før planene bearbeides videre.

En høring må ha spesielt fokus på planforslagets tolkning av Murbyplanen, planforslagets riving av vernede bygg, planforslagets fasadeløsning og ny takløsning langs Øvre Torg, planforslagets overbygning av gårdsrommet og planforslagets innhold av kontorarbeidsplasser kontra andre formål. Høringen må også ha fokus på løsninger i, og langs Tollbodgata slik at kollektivavviklingen ikke hemmes.

Forslag til vedtak:

1. Byutviklingsstyret legger forslag til reguleringsplan for Rådhuskvartalet og Øvre torg plan nr. 1148, fremstilt i tre plankart sist datert 10.09.08, med bestemmelser ut til offentlig ettersyn.
2. Før planen legges ut til offentlig ettersyn, må reguleringsbestemmelsene bearbeides i tråd med spesifiseringer listet under "plan- og bygningsetatens samlede vurdering" i saksutredningen.

Gunnar Stavrum
Plan- og bygningssjef

Hanne Katinka Hofgaard...
Saksbehandler

Trykte vedlegg

1. Oversikt dagens situasjon
2. Forslag til reguleringsplan for rådhuskvartalet og øvre torg, plan nr 1148, sist datert 10.09.08, fremstilt i tre plankart.
3. Forslag til reguleringsbestemmelsene for rådhuskvartalet, plan nr. 1148, sist datert 29.02.08.
4. Planbeskrivelse, sist datert 02.08
5. Illustrasjoner; snitt og perspektiv
6. Antikvariske forhold, datert 29.02.08
7. Antikvariske forhold, notat datert 11.04.08
8. Byantikvarens notat datert 2.05.08
9. Utsnitt av gjeldende reguleringsplan; Murbyplanen

Utrykte vedlegg

BAKGRUNN FOR SAKEN

Forslag til reguleringsplan er utarbeidet i tråd med kommunalutvalgets vedtak av 30.01.07 om at Rådhuskvartalet skal utvikles til lokaler for offentlig administrasjon, kontor- og næringslokaler. Kristiansand eiendom har oversendt planforslaget som er utarbeidet av SMS arkitekter. Egne utredninger angående antikvariske forhold som følger saken, er utarbeidet av Grete Jarmund.

Formålet med reguleringsplanen er jamfør forslagsstiller, å legge til rette for:

Etablering av et moderne og fremtidsrettet administrasjonssenter for Kristiansand kommune, herunder utnytte kapasiteten i kvartalet på best mulig måte.

Publikumsvennlig og aktivitets skapende bruk av kvartalets første etasje.

Bakgrunn for valg av en løsning som innebærer stor grad av riving og ombygging, er jamfør forslagsstiller, eksisterendes bygningsmasses manglende mulighet for å innfri myndighetskrav knyttet til arbeidsmiljø (føringsveier, tekniske rom/anlegg, brannsikring) og manglende mulighet for å få til universell utforming, spesielt i forhold til rullestoltilgjengelighet. Videre er det lagt vekt på eksisterende bygningers mangel på mulighet for å etterkomme større fleksibilitet, bedret publikumsservice, større kapasitet for administrasjonsarealer og større aktivitet på Øvre Torg.

Tidligere saksgang

Foruten kommunalutvalgets vedtak om anbefaling av at kommunens hovedadministrasjon legges til rådhuskvartalet, ble det vedtatt å videreutvikle kvartalet til forprosjektsnivå, herunder synliggjøring av mulighet for utbygging av parkeringsanlegg under Øvre torv. Kommunalutvalget vedtok videre 12.02.08 å fullføre arbeidet med skisseprosjekt, samt videreføre reguleringsplanarbeidet. Rådmannsutvalget er parallelt orientert om organisering og status i prosjektet.

Revisjon av Kvadraturplanen starter i høst. En viktig del av dette planarbeidet vil være å utvikle en god balanse mellom fremkommelighet, kollektivtrafikk, gang/sykel, miljø og sikkerhet. Utbygging av gatenettet avveies mot bruk av trafikkbegrensende tiltak. Parkeringsdekning og lokalisering av nye parkeringsanlegg utredes i denne sammenheng. Parkering under øvre torv er et av alternativene som utredes i dette arbeidet.

Planens innhold

Planområdet innbefatter bygningsmassen langs Øvre Torg, inklusive det gamle rådhuset. I tillegg ligger tilliggende trafikkareal i Kirkegata (minus fortau langs neste kvartal) og Tollbodgata; inklusive vei og begge fortau, i planområdet. Planen fremlegges i tre plan; underetasje, første etasje og 2-5 etasje.

Byggeområdene foreslås regulert til:

Offentlig administrasjon (m/ spesialområde bevaring) Rådhuset

Kombinerte formål offentlig administrasjon/ forretning/ kontor/ bevertning (underetasjen)

Kombinerte formål offentlig administrasjon/ forretning/ bevertning (1.etasje)

Kombinerte formål offentlig administrasjon/ kontor (2-5 etasje)

Mht. reguleringsformål, forutsettes det at dagens bruk av eksisterende Rådhus, Kemnerkontor og 'Fyllearrest, ikke endres utover det eksisterende bygningsmasse kan tåle.

Romprogram er ikke ferdig, men planen legger til rette for 555 arbeidsplasser, inklusive FVN`s plasser og utleieplasser. Det foreslås at underetasjen i hovedsak avsettes til tekniske rom, mens 1 etg foreslås benyttet til fellesfunksjoner med utadrettet virksomhet i tillegg til ledig kapasitet i underetasje; servicetorg, cinematek og bevertning er nevnt som muligheter. Beskrivelsen viser forslag til disponering. Fra 2-5 etg er det lagt vekt på disponering til kontorer.

Det er lagt vekt på at eksisterende bevaringsverdige bygningsmasse skal ha synlige spor i det nye bygningsvolumet. Historiske eiendomsgrenser og bygningsstrukturer skal fortsatt være lesbare. Fasadeuttrykkene mot torvet på de bygningene som i

Murbyplanen er regulert til verneverdige bygninger, skal bevares. Dette gjelder Brannvakta/Rådhusgata 22 og Rådhusgt. 20 A+B. Eksisterende gesims og mønehøyder, og inndelingen av enkeltbygninger i kvartalet, skal markeres. `Campanilen` ; branntårnet, skal fremstå som et eget bygningselement inne i atriet. Nybygget skal tilpasses omgivelsene, men med detaljer og elementer som viser at det er fra vår tid, inklusive nytt tak over tilnærmet hele kvartalet (se illustrasjonsskisser).

Planbeskrivelsen tar opp diskusjonen rundt riving eller opprettholdelse av Fævennbygget. Dersom Fævennbygget opprettholdes, vil det være ulike etasjehøyder mellom nytt og gammelt. Dette må løses med interne trapper og/eller ramper. Planforslaget konkluderer med riving av Fævennbygget.

Fig 8 i beskrivelsen viser tverrsnitt gjennom brannvaktens gavl og brannkasernen fra Øvre Torg til Tollbodgata. Dette viser hvordan tårnet på `Campanilen` som er plassert i et åpent atrium, vil fremstå, både fra inne i bygget og fra Øvre torg. Gangsonene inn mot atriet er foreslått som hovedkommunikasjonslinjer i bygget (fig. 9).

Notat fra forslagsstiller av 11.04.08 gir en konkret oppstilling av hvilke element som foreslås bevart og innbygget i nytt bygningskonsept.

Det skal også nevnes at forslagsstiller tenker seg et eget "scenarieverksted", som ledd i medvirkningsprosessen, der en ser nærmere på blant annet innhold i kvartalet (rom- og funksjonsprogram) og vitalisering av Øvre torg.

Dagens situasjon

Planområdet omkranses av Festningsgata, Tollbodgata, Kirkegata og Øvre Torg. Festningsgata er hoved-innmatingsvei til sentrum. Festningsgata og Kirkegata utgjør her hovedaksene for kollektivtrafikken med flere busstopp. Tollbodgata er envegsskjørt, og Kirkegata er steng for gjennomgangstrafikk (prøveordning) over torget. Plangrensen ligger langs fasaden rundt kvartal 33 (slik kvartalet er definert i kommunedelplan for Kvadraturen) og inneholder bygningene Tollbodgata 31, 33, 35, 37, Rådhusgata 16, 16 A, 18, 20, 22 og 24. Bygningene rommer i dag blant annet matforretning, Fædrelandsvennen, kommunale kontorer og serviceenheter. Det meste av planområdet eies av Kristiansand kommune.

VURDERING AV PLANFORSLAGET

Planstatus

Kommuneplan

I kommuneplanen er område definert som eksisterende senterområde og det henvises til kommunedelplan og reguleringsplan for området.

I forhold til hvordan reguleringsforslaget forholder seg til kommuneplanens fire satsningsområder, kan følgende bemerkes:

Landsdelssenter og regional utvikling:

Prosjektet kan bidra til å øke tyngdepunktet rundt torget for offentlige tjenester, samt gjøre denne funksjonen mer synlig ved å modernisere rådhuset. Dette må veies opp mot hvorvidt byens identitet i for stor grad forrykkes gjennom prosjektet ved riving og ombygging av de bygningene som er med å definere torgområdet.

Vekst og verdiskapning: Dette er et av de mest sentrale kvartalene i Kvadraturen. Det bør derfor drøftes om plassering av hovedformål er riktig ut fra vekselvirkning mellom bygg og torvområde.

Levekår og livskvalitet: Øvre torg er byens storstue og samlingssted med en klar identitet. Området har potensial for å utvikle et bredt spekter av tjenestetilbud, samt spille på nære samarbeidsparter rent geografisk: NAV, kirken, og kulturinstitusjoner som biblioteket og kunstmuseum befinner seg alle nært opp mot torget.

Bærekraftig utvikling: Prosjektet utfordrer dette satsingsområdet i forhold til helhetlig planlegging for infrastrukturen og tolkning av hvorvidt rådhuskvartalet gjennom prosjektet tas vare på som kulturminne og bidrar til at lokal historie og identitet synliggjøres eller ødelegges.

Kommunedelplan

I gjeldende kommunedelplan for Kvadraturen er planområdet, kvartal 33, avsatt til offentlig/allmennyttig formål med forretning mot Kirkegaten og søndre del av Øvre torg.

De seks bygningene som inngår i Murbyplanen (gjeldende reguleringsplan) er markert for bevaring. Reguleringsplanforslaget samsvarer ikke med dette.

Når det gjelder gang- og sykkelveier legger kommunedelplanen opp til ny gang- og sykkelvei langs Festningsgaten som retningsgivende, opprettholdelse av gang- og sykkelvei i forlengelsen av Rådhusgaten inn mot Øvre Torg og selve torget som gågate. Tollbodgata skal ikke tilrettelegges for sykkel, mens Kirkegaten inn mot torget skal ha blandet trafikk.

Reguleringsplanforslaget tar ikke stilling til endringer i Festningsgaten utenfor planområdet, men innebærer en endring av kvartalet langs Kirkegaten som nå foreslås tilrettelagt som gågate. Det skal opplyses at Kirkegaten i dag er stengt for biltrafikk over torget som en prøveordning, slik at den her allerede fungerer som gågate.

For grønnstruktur gir kommunedelplanen retningsgivende føringer i forhold til Festningsgaten som grønn hoveddramme der trær skal dominere og Tollbodgata der trær skal ha underordnet treplanting.

Det skal imidlertid påpekes at dette kvartalet pr i dag har en markert allè, viss verdi en reguleringsplan følgelig bør ta spesielt stilling til.

Kommunedelplanens bestemmelser for kvartalet lyder slik, 3.1.4:

”Bebyggelse for offentlig virksomhet og nærmere angitte allmennyttige formål, som p. 3.1.3, men lokaler på gateplan skal forbeholdes forretningsvirksomhet, servering eller annen publikumsrettet virksomhet mot angitte gater”.

Planforslaget gir forslag, men tar ikke endelig stilling til hva som bør legges av funksjoner for publikumsrettet virksomhet. For kommunedelplanens bestemmelser ellers, vises det til Murbyplanen for dette kvartalet (se under punkt reguleringsstatus).

Gatebruksplanen som del av kommunedelplanen for kvadraturen, legger vekt på at fotgjengere må få en større andel av tilgjengelig areal for ferdsel og opphold enn i dag, med blant annet bredere og bedre fortau. Det påpekes behovet for å legge restriksjoner på parkering og varelevering i terminalgatene (Festningsgaten, Tollbodgata) i rushtiden og bedring av venteforhold for passasjerer (Tollbodgata). Planen peker videre på, at Festningsgata må sikres økt kapasitet, samtidig som barriereeffekten reduseres. Det pekes på behov for bredt fortau langs Poseby-siden og gang- og sykkelvei langs vestsiden av Festningsgata. Forskjellige forslag drøftes i gatebruksplanen, men er ikke konkludert.

Øvre Torg og bygningene som er tilsluttet plassen er definert som del av ”bylivssentrum” i gatebruksplanen. Transport skapende virksomheter skal ikke lokaliseres her.

Jamfør gatebruksplanen skal det i ”bylivssentrumet” vurderes bygningshøydene spesielt, så ikke lysinnfallet blir dårlig.

Planforslaget bør derfor gi en konkret vurdering av hvordan lystilgang mot Øvre Torg og Tollbodgata endres som følge av reguleringsforslaget. Det vil bli utarbeidet sol diagram for Øvre Torg og Tollbodgata før evt høring.

Når det gjelder kommunedelplanens overordnede retningslinjer, har følgende punkt relevans for saken:

- "Kvadraturens kontorsentrum skal utvikles som del av handelssentrum, og ved at store enheter innpasses på tidligere industri-/lagerarealer i Kvadraturens randzone".
- "Kvadraturens kultursentrum utvikles med kulturinstitusjoner i nært samspill med bruk og utforming av Torget og Rådhusgatas allmenning."
- "Kvadraturens offentlige administrasjonssentrum videreutvikles ved Øvre Torg/Tinghuset og ved Gamle sykehuset/Hia".

Planforslaget innebærer en vektning mellom disse retningslinjene. Det skal påpekes at retningslinjene i kommunedelplanen gir motstridende signaler med tanke på at større kontorenheter skal ligge i kvadraturens randzone, (med andre ord ikke ved byens torg), og at det offentlige administrasjonssentrumet skal videreutvikles ved blant annet Øvre Torg.

Når det gjelder vedtakspunkt i forbindelse med Bystyrets behandling av kommunedelplanen, har vedtak 9, 13, 19 og 23 betydning for dette planområde. Disse omhandler utredninger av plassering av parkeringshus, aktiviteter på Øvre og Nedre torg og utredning av muligheten for å frede Kristiansands byplan (Kvadraturen) som kulturminne.

Når det gjelder kommunedelplanens målsetting kan det for dette planområdet trekkes frem tanken om at kvadraturen skal være et tyngdepunkt i et regionalt perspektiv og et møtested for befolkningen. Kvadraturen skal være åpen og tilgjengelig for alle. Handel, næring og kulturliv skal videreutvikles og styrkes. Dette innebærer at funksjoner og aktiviteter skal vektlegges i forhold til hvor viktige de er å ha i Kvadraturen. Videre er det viktig å reflektere over kommunedelplanens forutsetninger om at Kristiansand som miljøby forplikter til at sentrumsutviklingen skal være bærekraftig. Historisk sett skal Kvadraturen forbeholdes de mest "naturlige senterfunksjoner" i en konsentrert senterdannelse. Kommunedelplanen peker på at det er en tendens i både handelssentrum og kontorsentrum at det utvikles stadig større enheter, noe som står i et motsetningsforhold til byens møteplassfunksjon. Det oppsummeres med at mangfoldet av små enheter omkring gater, torv, plasser og parker, kan være både kommersielt attraktivt, og forvalte en viktig kulturell identitet.

Reguleringsplanforslaget utfordrer definisjon og innhold av både "senterfunksjoner" og "møteplass" og hva dette bør være for byens "storstue" ved Øvre Torg. Sentrum er i rivende utvikling med press på kommunedelplanens definerte rammer for både volum og formål. I en slik endringstid blir det tilsvarende viktig å ta stilling til hvordan "bevaringskvartalene" i "Posebyen" og "Murbyen" skal forvaltes.

I en planprosess med intensjon om reguleringsendring, må det tas stilling til hvilke formål som best imøtekommer torgene og rådhuskvartalet som tyngdepunkt og møtested i Kvadraturen, jamfør overordnede planintensjoner.

Reguleringsstatus

Planområdet er regulert i reguleringsplan for Murbyen, godkjent av bystyret i 1998. Rådhusgaten 18, 20 og 24, samt Tollbodgata 31 og 37 er vist som verneverdige bygninger, samt at hele området i tilknytning er regulert som spesialområde bevaring (se vedlegg). Dette tilsier hele kvartalet, med unntak av Fævenbygget; Rådhusgata 16/16 A, og Rådhusgata 22; i krysset mellom Festningsgata og Tollbodgata. Hensikten med denne planen er å sikre bevaring og utbedring av den arkitektoniske og kulturhistoriske verdifulle bebyggelsen i kvartalene den omfatter, samt bymiljøets og bygningsmiljøets særegne karakter og verdi som helhet. Reguleringsplanforslaget er i strid med reguleringsplanen for Murbyen, da det i ny plan legges opp til vesentlig riving og ombygging av bygningsmasse som i planen er regulert til bevaring. I nytt planforslag er alle bygninger foreslått revet eller ombygget med unntak av det gamle rådhuset, arrestbygningen og slangetårnet (Campanilen) inne i kvartalet. Murbyplanen har 6 enkeltbygninger i kvartalet som er markert som verneverdige, med egne reguleringsbestemmelser. Disse er regulert med eksisterende gesimshøyde, takform og etasjeantall.

Mye av diskusjonen i planen dreier seg om tolkning av verneinteressene i planområdet. I tillegg til ordinær planbeskrivelse foreligger det egen utredning (datert 29.02.08) og notater angående dette tema (kommentert under tema "kulturminner"). Også forhistorie i forhold til behandling av reguleringsplanen (Murbyplanen) er gjengitt der (s 23). Byantikvaren som fagkyndig er ikke enig med konklusjonene i forslagsstillers vedlagte rapport/utredning av de antikvariske forhold. (se notat fra Byantikvaren datert 2.05.08, vedlagt).

Plan og bygningsetaten mener at reguleringsforslaget bryter kapasiteten til kvartalet både i forhold til høyder og definisjon av bygningsvern i Murbyplanen. Selv om reguleringsplanforslaget imøtekommer Murbyplanens formål, vil resultatet av planen ha konsekvenser for fleksibiliteten i kvartalet og samvirke mellom bygg og torg.

Tematisk vurdering

Senterstruktur

Alt planarbeid i Kvadraturen skal legge til rette for det positive bylivet; det som trekker mennesker til byen, skaper liv, aktivitet og sosial kontroll. Det skal jamfør kommunedelplanen være en prioritet å forbinde og beholde god kontakt mellom elementene som til sammen utgjør Kvadraturen som "bylivssentrum": Rådhuskvartalet, Øvre/Nedre torg/Wergelandsparken og Markens er kanskje slik sett de aller viktigste elementene. Hvordan planforslaget svarer på dette er det derfor viktig å diskutere, samt hva det i dag og i fremtiden er som trekker mest mennesker til området. Her er det motstridende interesser og syn på hva som vil ha størst betydning; Rådhuskvartalet som kulturminne med en harmonisk og variert omkransning av torg og park, om enn med en forholdsvis beskjeden utnyttelse av dagens bygningsmasse, eller en høyere og mer fleksibel utnyttelse, der fasadene innlemmes i et nytt bygningskompleks og gis nytt innhold. Videre vil volumet og funksjonene som skal gis plass her, påvirke Kvadratures byliv.

Kirkegata er i denne sammenheng prioritert for detaljhandel med utvikling av miljøsoner; økte fortausbredder og stenging av gjennomkjøring over torget som skal gi bedre mulighet for samspill mellom kirke, Øvre og Nedre torv.

Miljøvern

Arbeidsmiljø: Eksisterende bygningsmasse innenfor Rådhuskvartalet tilfredsstillers ikke myndighetskrav knyttet til arbeidsmiljø. Teknisk infrastruktur inkludert føringsveier, tekniske rom og anlegg er underdimensjonert i forhold til dagens krav, og deler av nåværende bruk er stedvis basert på dispensasjon. Forhold knyttet til brann, materialbruk, seksjonering og rømningsforhold vil kreve omfattende tiltak. Dette er et av hovedargumentene bak forslag om ombygninger og en motivasjon for foreliggende plan.

Støy: Planforslaget vil ikke i seg selv endre støybildet stort i fra dagens. Tollbodgaten som terminalgate vil innebære støy som i dag. Flytting av holdeplasser fra kvartalet, vil minske støyen noe, men også gi lenger avstand fra kollektivnettet. Nye arbeidsplasser vil gjøre flere eksponert til støy fra kollektivgaten og den støyen som kommer fra arrangement på Øvre torg. Planforslaget må ha en bevissthet rundt dette ved detaljering av bygget og fordeling av funksjoner. Jamfør planbeskrivelser forutsettes at nye fasadeløsninger vil gi bedre støyreduksjon enn dagens fasader.

Kulturminner

Det har vært et eget fokus i planarbeidet å fastlegge de fysiske rammene for ny bebyggelse nettopp med utgangspunkt i at kvartalet har flere vernede bygg og at selve torvområdet som kulturlandskap i stor grad defineres av bygningene i kvartalet. Diskusjonen rundt de antikvariske forhold og hva som bør tillates i forhold til vern er den største konflikten i reguleringsplanen.

I anledning vernediskusjonen for kvartalet, skal det også minnes om at det i reguleringsplanforslaget som forelå i 1986, (men som senere ble fragått), var foreslått av Bystyret å gi Fævennbbygget vernestatus, som et godt eksempel på tilpasningsarkitektur av nyere tid.

Sammen med reguleringsplanforslaget er det levert en egen utredning datert 29.02.08, samt oppfølgende notat om antikvariske forhold datert 11.04.08, fra Grete Jarmund (del av HRTB Arkitekter). Byantikvaren har gitt sin vurdering av reguleringsplanforslaget datert 2.05.08, der han uttrykker prinsipiell uenighet i utredningens konklusjoner i forhold til vernehensynet, og det planforslag denne har ledet fram til. Byantikvarens notat er gjengitt under innspill til planarbeidet (se vedlegg).

Nedenfor er innholdet i utredningen kort summert:

Utredningen gjennomgår dagens situasjon og status for hver bygning, relatert til tidligere mulighetsstudium, verneplaner og relevant forhistorie. Foreløpige konklusjoner i utredningen er at Rådhuskvartalet har gjennomgått store endringer opp gjennom årene, både i bruk og formalt uttrykk. Selv om brannen i 1892 ført til store endringer, viser det seg at bygningsmassen er gjenstand for kontinuerlige endringer og tilpasninger til skiftende krav og behov.

Videre sier utredningen at dimensjoner utledet av Kvadraturen, struktur og utstrekning på kvartalet, samt fasaden mot Øvre Torv gir overordnede føringer for videre utviklingen av Rådhuskvartalet. De dokumenterte endringene av kvartalet over tid, gir legitimitet til fortsatte endringer. Disse endringene må imidlertid ta hensyn til dimensjoner, høyder og siktlinjer, samt fasaderytme, materialbruk og detaljering.

Eksisterende bygningsmasse innenfor Rådhuskvartalet tilfredsstiller ikke myndighetskrav for arbeidsmiljø: Teknisk infrastruktur, inkludert føringer, tekniske rom og anlegg, er utilstrekkelig. Forhold knyttet til brann, materialbruk, seksjonering og rømningsveier vil kreve omfattende tiltak, og vektingen mellom kapasitet, indre organisering og universell utforming blir krevende.

Det konkluderes med at bevaring av fasadene, er overordnet, og at dette nødvendiggjør rasjonell utnyttning av øvrige deler av kvartalet for at ønsket kapasitet / antall arbeidsplasser kan oppfylles sammen med krav om universell utforming og hensiktsmessig kommunikasjon.

I tilleggsnotat av 11.04.08 fra Jarmund kommenteres det at gjeldende reguleringsplan tar utgangspunkt i intensjonen om bevaring av enkeltbygninger innenfor et kvartal. Planen er et resultat av antikvarisk tenkning fra 1990-tallet, som bygger på hensynet til enkeltobjekter og daværende eiendomsstruktur. Utvikling av et helt kvartal under ett, var ikke aktuelt i 1998 da planen ble vedtatt. Senere utvikling har vist at både oppkjøp av enkeltbygninger og utvikling av et helt kvartal til én bruker i dag er realiteter, både i Kristiansand (kvartal 38) og andre byer med tilsvarende eiendomsstruktur og dimensjoner på bebyggelsen.

Notatet konkluderer med at utfordringen er å utvikle et prosjekt som på en konstruktiv og pragmatisk måte fortolker intensjonen i gjeldende reguleringsplan innenfor kvartalets tålegrense. Intensjonen må videre være å binde kvartalet sammen til en arkitektonisk og helhetlig god løsning. Bevaring av bygningsdeler (fysiske spor) må vurderes i lys av teknisk tilstand, statiske forhold, miljø, klima- og energihensyn, samt økonomi, i samråd med antikvarisk myndighet.

Plan og bygningsetaten kan bare slå fast at det er uenighet om hva kvartalets tålegrense i forhold til bevaringsinteressene er.

Estetikk/Vegetasjon

Planområdet utgjør et kvartal som fremstår mer som en vegg langs Øvre Torg, enn et kvartal som sådan. Av dette følger at Rådhuskvartalets fasade mot torget må sees som en viktig vegg i det byrommet som Øvre Torg utgjør, fremfor vegg i et kvartal som skal gjennomgå store endringer. Hensynet til hele kulturmiljøet rundt torvområdet må følgelig være den viktigste premiss for endringer og ny utforming også i et estetisk perspektiv.

Av vegetasjon innenfor planområdet er det i dag en linde-allè langs Tollbodgata. For en terminalgate har disse trærne stor betydning rent estetisk for å gi liv og variasjon til gaterommet. Like viktig er funksjonen som luftrensere ved at støv og partikkelforurensning fra busstrafikken fanges opp. Plan og bygningsetaten anbefaler at trærne bevares. Dette vil være i tråd med gatebruksplanens definisjon av trærne som møbleringselement, som kan inngå i gatebildet sammen med andre gatemøbler.

Universell utforming

Ønske om universell utforming er også en av grunnene for forslag om total ombygging, da offentlige funksjoner som rådhus i særlig grad bør sikre tilgjengelighet for alle. Bygningsmassens struktur er ikke i stand til å håndtere dagens krav til universell utforming generelt og tilgjengelighet for rullestolbrukere spesielt. Det nye planforslaget for rådhuskvartalet forutsetter følgelig at bygget skal ha universell utforming.

Transport og infrastruktur

Rådhusgata er hovedaksen for gang og sykkelveinettet til Lundsiden. Denne munner ut på Øvre torv og videreføres over torvet som en integrert del av denne. Det er allerede i dag en stor utfordring å få plassert sykkelstativ sentralt i sentrum. Planforslaget berører ikke bruken av torvet eller kommunikasjonslinjene i Wergelandsparken, men vekselvirkning mellom bygg og torg og konkrete løsninger for tilliggende gater/fortau vil likevel kunne påvirke denne traseen.

Festningsgata og Tollbodgata inngår i hovedaksene for kollektivtrafikken i Kristiansand med mange stoppesteder langs dette sentrale kvartalet som er mye benyttet. Endret innhold og endret drift av bygningene vil kunne påvirke kapasiteten, likeså plassering og bruk av nye/gamle innganger. Dersom konsekvensen av reguleringen blir at busstoppene må flyttes, slik reguleringsplanen legger opp til, vil dette også kunne påvirke kollektivtilbudet i forhold til både kapasitet og nærhet til byens mest sentrale målpunkt. Dette må veies opp mot støy og støv som start og stopp medfører for byggets nye og eksisterende brukere. Planforslaget legger opp til at arealet langs Tollbodgata isteden skal benyttes til varelevering, handikapparkering og sykkelparkering. Det er lagt inn en innkjøring fra gaten. Gatebruksplanen sier at hele gateløpet skal sees i sammenheng. Dette blir spesielt viktig for Tollbodgata som terminalgate. Detaljering av denne må skje i nært samarbeid med kollektivinteressen og pågående revisjonsarbeid av kommunedelplanen, og bør fremlegges som del av reguleringsprosessen og ikke avvete "rammesøknadsnivå". Jamfør innspill fra ATP er prosjektering allerede i gang for denne gaten med utgangspunkt i bedring av fremkommelighet for busstrafikken. Plan og bygningsgaten forutsetter derfor at Tollbodgatas utforming koordineres i en helhet og at dette må skje parallelt med videre planlegging. Hvilken konflikt med kollektivinteressene som ligger i konkret vist utkjøring/innkjøring i planforslaget må framkomme klart og være bestemmende for hvorvidt innkjøringen kan bli liggende som vist.

Planforslaget foreslår Kirkegata regulert til gågate. Dette forslaget gir mulighet for forbedring av tilgangen til byens mest sentrale fotgjengerareal, men kan gjøre varelevering og fremtidig innkjøring til eventuelt parkeringshus vanskeligere.

Når det gjelder evt. fremtidig parkeringshus under torvet, vil alle innkjøringer fra omkringliggende veinett være konfliktfulle. Ved fremtidig vurdering av parkering under torvet, må følgelig også innkjøring fra kvartal som ikke ligger direkte rundt torvet vurderes. Eksempler på dette vil være fra Dronningsgata eller Skippergata (via parkeringshus under Meieritomta).

Forslagstiller har utført en egen utredning som konkluderer med at det pga. bevaringshensyn ble umulig å anlegge et hensiktsmessig parkeringsanlegg under eksisterende bygningsmasse. Det har videre vært vurdert hvorvidt et nytt parkeringsanlegg under Øvre torv skal inngå som en del av utbyggingen av Rådhuskvartalet, men det er bestemt at dette vurderes separat.

Avhengig av krav til parkeringsdekning, vil foreslått plan i rådhuskvartalet utløse 65 – 130 parkeringsplasser. Basert på forslag til reduksjon av arbeidskjøring inn i Kvadraturen, forutsettes innlevert planforslag at det blir stilt maksimumskrav, og at

dette kan løses med frikjøp av parkeringsplasser. Reguleringsforslaget kommer i forkant av endring av vedtektene. Forslaget er imidlertid i tråd med intensjonen om å redusere arbeidsreiser med bil, og slik sett vil det være positivt at det offentlige her går foran med en reduksjon av parkeringsplasser for ansatte. De aktuelle offentlige sektorer har også i dag få plasser. Plan og bygningsetaten vil likevel påpeke at reguleringsplanforslag generelt sett ikke kan unndra seg vedtektskravet for parkering.

Både arbeidet med plassering av parkeringshus og endring av parkeringsvedtektene, vil bli prioritert i pågående revisjon av kommunedelplanen. Kommunedelplanens tidligere konklusjon er at Kvadraturen totalt sett har bra kapasitet på parkeringsplasser.

Parkeringshuset som er under utbygging på Meieritomta vil bedre tilgjengeligheten også til Rådhuskvartalet. Det er heller ikke lagt opp til kontorparkering på Meieritomten. Revisjonen av kommunedelplanen for sentrum må ta stilling til eventuelle endringer i kjøremønster, kollektivutvikling og parkeringsfordeling vurdert samlet for Kvadraturen.

Det blir avgjørende for å få frem et konkurransedyktig kollektivtilbud der trasevalg, gangavstand, fremkommelighet og venteforhold prioriteres i forhold til effektive og trivelige løsninger. Kvartal i sentrum må følgelig løse varelevering på egen grunn, ha tidsbegrensning på store vareleveringer osv. for ikke å belaste fremkommeligheten i kollektivtraseene. Dette forutsettes at også må gjelde for Rådhuskvartalet.

Kommunedelplanen forutsetter at dagens biltrafikk danner en øvre grense. Det må derfor vurderes om reguleringsforslaget innebærer en forflytning av eksisterende trafikk i sentrum eller hvorvidt det vil være trafikkfremmende i seg selv. Reguleringsforslaget må sees i sammenheng med parallelle utbygginger i Kvadraturen, spesielt for Tangen og Meieritomten, når det gjelder kapasitet på veinettet.

Festningsgata vil stadig få økt trafikk og dermed økt barriereeffekt for gående og syklende. Kommunedelplanen forutsatte at det skulle arbeides med prinsipløsninger og ny utforming av dette gateløpet, der gang/sykkelvei og kollektivinteressen ble innarbeidet.

Plan og bygningsetaten konkluderer med at Rådhuskvartalet må underlegges de rammebetingelser for fremtidig infrastruktur som vil framkomme i revidert kommunedelplan. Det forutsettes nær dialog omkring tilgjengelighet, trafikkavvikling og kollektivfremkommelighet.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Det er ikke spesielle forhold som fremkommer i analysen.

Barn og unges interesser

Reguleringen som sådan anses ikke å ha spesiell konsekvens for barn og unge. Hvilket innhold bygningene får vil imidlertid ha betydning for hvordan barn kan benytte bygget og Øvre torg. Økt biltrafikk rundt kvartalet vil også ha betydning for barn og unges tilgjengelighet og sikkerhet for å nå torg, park og bibliotek. Foreslått gågate i Kirkegaten, vil slik sett være positivt for barn og unge.

Generelt kan det sies at synergieffekten mellom liv i bygningene og liv i gater og på plasser er viktig for befolkningens opplevelse av stedet og kulturen. Planforslaget kan i denne sammenheng tilsi store endringer også for Øvre torg. Området er i dag arena for et bredt spekter av aktiviteter for barn og unge, alt fra musikkarrangement, teater, konkurranser, oppvisninger, utstillinger, demonstrasjoner og festområde (17. mai). Utstrakt bruk av rådhuskvartalet til kontor, vil lett komme i konflikt med bruk av torget til aktiviteter som innebærer støy; spesielt konserter og demonstrasjoner.

Gatebruksplanen (kommunedelplanen) er opptatt av at torgene og Wergelandsparken skal ha tilbud til alle aldersgrupper og være et møtested for barn i Kvadraturen. Planforslaget bør, tross plangrense, bidra med forslag til innhold for å følge opp denne intensjonen. Det er derfor viktig at barn og unge tas på det planlagte scenarieverksted om hva et fremtidig innhold av bygg og torg kan være. Se ellers BUR's innspill til planarbeidet.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

I skisseprosjektfasen er økonomiske konsekvenser av antikvariske hensyn vurdert. Ellers innebærer prosjektet investerings- og driftutgifter for kommunen.

INNSPILL TIL PLANARBEIDET

Melding om oppstart

Melding om oppstart av reguleringsarbeid ble varslet i mai 2007 med frist 20.06.07. Det kom inn 8 merknader. Disse er oppsummert av forslagsstiller i planbeskrivelsen, men repeteres kort her.

Det skal nevnes at Fylkesmannen i sitt brev av 8.06.07 varsler at innsigelse vil bli vurdert dersom det varsles offentlig parkeringsplass under torvet.

Fylkeskommunen peker i sitt brev på at planområdet har regional og nasjonal interesse som kulturminne, og ber i sitt brev av 22.06.07 om at Byantikvaren behandler saken i første instans. De ber om at både fylkeskommunen og riksantikvaren holdes orientert om planarbeidet og minner om at riksantikvaren i 1986 reiste innsigelse til utnyttelse av området.

Sørlandets geologiforening og Agder naturmuseum og botaniske hage peker i sitt brev av 19.06.07 på steinleggingens historie i bykjernen og brosteinene på torgets helt spesielle betydning i denne anledning. De påpeker at det eldste bygulvet har samme verneverdi som bygningene i "Murbyen" og evt. endringer må behandles av riksantikvaren.

Domkirkens menighetsråd har i sitt brev av 7.06.07 varslet om at det arbeides med å gjøre Domkirkekjelleren til menighetscenter og peker på behov for samordning med Øvre torv med tanke på evt. heiser, innganger for forflytningshemmede, varelevering m.m.

Statens vegvesen peker i sitt brev av 19.06.07 på at utredning av trafikk og parkeringssituasjonen i Kvadraturen må legges til grunn for evt etablering av parkeringskjeller. De peker videre på behov for maksimumskrav for kontor og næringslokaler i kvartalet.

Areal- og transportprosjektet i Kristiansandregionen fraråder sterkt etablering av større parkeringsanlegg i torvområdet i sitt brev av 15.06.07. Videre påpeker de viktigheten av å øke kapasiteten for kollektivtransporten i Tollbodgata.

Rådet for funksjonshemmede påpeker at de må være med i diskusjonen om hvordan handikapparkering for Øvre torg skal løses.

Advokat Tore Vestbakke representerer Skillingsbanken og påpeker at planforslaget ikke må berøre atkomst- og driftsmessige forhold for banken til det verre. Dette gjelder tilgang både for kundeparkering i bakgården og stopplomme ved minibanken. De ønsker at bussholdeplassene vis a vis banken flyttes for å unngå farlige situasjoner.

Samarbeidsgruppa for bydelen

Planforslaget ble diskutert i samarbeidsgruppa i forbindelse med oppstartsmøte 25.04.07 og gjennomgang av planmateriale 27.08.08.

Samarbeidsgruppa anbefalte i oppstartsmøte § 30-sak med tanke på avklaring også av parkeringsanlegg under torvet. Gruppen var generelt skeptisk til parkeringsanlegg under torv både med utgangspunkt i kommunedelplanens prioritering, pågående arbeid med revisjon av parkeringsvedtektene, og Øvre torg og Wergelandsparkens nåværende kvaliteter som byrom. De påpekte at trafikkanalyser for Kvadraturen samlet, må være underlag for vurdering av eventuelle parkeringsanlegg.

Parkeringsanlegg er nå tatt ut av innsendt planforslag.

Planforslaget ble så gjennomgått 27.08.08. Disse er tilbakemeldt forslagsstiller og går i hovedsak ut på at planforslaget må være tydelig i forhold til evt konflikter med torvets funksjon som arrangementsted og Tollbodgata som prioritert kollektivgate. Planen må også være tydelig på omfang, behov og løsninger i forhold til drift; parkering, handikapparkering, sykkelparkering, varelevering, bossavhenting. Dette må fremvises i forhold til hvilke volum rådhuskvartalet har mulighet for å fange opp uten for store konflikter med andre målsettinger/interesser. Gruppen etterlyste bidrag fra prosjektet til mulige kvalitetsmessige forbedringer av torget, og stilte spørsmål ved om formålet "kontor" fremdeles er riktig for rådhuskvartalet.

Byantikvaren gav sin foreløpige vurdering i notat av 2.05.08.

Kort oppsummert mener han at selv om "gatevegg" og deler av takflate til bevaringsverdige bygg mot torvet foreslås beholdt sammen med det gamle slangetårnet inne i kvartalet, innebærer planforslaget riving av bygg som i gjeldende reguleringsplan har riveforbud, og er følgelig i strid med vesentlige bevaringsinteresser. Han påpeker at forslaget til omregulering av Rådhuskvartalet bryter med bystyrets enstemmige vedtak om bevaring av Murbyen. Han presiserer videre at oppgraderinger og tilpasninger til ny bruk er ønsket, samtidig som hensynet til det enkelte bevaringsverdige bygg og tilhørende miljø må vektlegges. Han hevder at Rådhuskvartalet er det viktigste kulturmiljø rundt Kristiansands sentrale byrom Torvet, med nasjonal bevaringsverdi: Utgangspunktet må være at hensynet til hele kulturmiljøet rundt torvområdet er viktigste premiss, og at rådhuskvartalet bør planlegges ut fra at bevaringsverdige bygg beholdes og suppleres, istedenfor å rives.

ATP

har gitt innspill til reguleringsforslaget via mail 1.09.08. De har videreført arbeidet i forhold til konklusjonene i utredningene om kollektivtraseer og fremkommelighet i Kvadraturen fra 2007. ATP-utvalget har bevilget midler for oppbygging av Tollbodgata til bussgate med pågående detaljprosjektering som skal være ferdig i løpet av september 2008. I aktuelt kvartal forutsettes bare fjerning av ett stopp nærmest Festningsgata. Fjerning utover dette vil føre til redusert kapasitet for kollektivsatsningen. Planen foreslår videre at to kvartal (fra Kirkegaten og vestover) i denne gaten skal forbeholdes kollektivtrafikk. ATP mener at ensrettet biltrafikk kan opprettholdes i kvartalet mellom Festningsgata og Kirkegata, men at ytterligere inn og utkjøring her må unngås av hensyn til fremkommeligheten for busstrafikken. De mener at varelevering via Tollbodgata kanskje kan skje ved det busstoppet som fjernes, men at det blir trangt pga parkering og ut- og inn kjøring til Spareskillingsbanken over gata, og følgelig bør unngås.

De sier at også utkjøring i Festningsgata bør unngås/begrenses av hensyn til kollektivtrafikken.

De støtter at forslag til nye parkeringsnormer legges til grunn for reguleringsforslaget med maksimumskrav.

Plan og bygningsetaten forutsetter at det blir en nær dialog i videre planprosesser som sikrer estetikk, fremkommelighet og kollektivkapasitet i og rundt kvartalet.

Barn og unges representant

BUR har gitt foreløpig innspill på mail 29.08 og er opptatt av at det i et slikt prosjekt må gjøres noe spennig med å ta også de unge på alvor. Han er også opptatt av at parken og torget fortsatt må være byens store lunge som ikke må belemres med økt biltrafikk. Han mener at en må tørre å gjøre noe i det svære rommet mellom den gamle posten, rådhuset, NAV og biblioteket, og peker på at det også er tilgjengelig arealer rundt kirken. Han synes at det har begynt å skje ting nederst ved Postgården som henvender seg til barn og unge, men at hele det sentrale byrommet er oppstykket av boder, skulpturer, paviljong og toalett, samt en strengt anlagt park som hindrer fri tankeflukt. Han etterspør ambisjoner om å gjøre deler av det store byrommet om til en annerledes lekepark, noe skulpturelt, visuelt vakkert og forlokkende på barn, en alternativ boltreplass, som viser en prioritering som yter barn og unge rettferdighet.

Han påpeker at ny plassering av NAV og nytt rådhuskvartal, gir en ny akse av offentlige serviceytelser, og spør om en lekeparks bør ligge langs den aksene som et trivelig "venterom".

Planforslaget bør ta med seg disse innspillene for videre drøftelser av vekselvirkningene mellom bygg og uteområder, og balansen mellom tilrettelegging for aktivitet, kontra åpne og gjerne "stille" byrom.

PLAN- OG BYGNINGSETATENS SAMLEDE VURDERING

Plan og bygningsetaten har tidligere i planprosessen gitt flere tilbakemeldinger angående vernehensynet og byggehøyden i kvartalet.

Plan og bygningsetaten har fremdeles sterke motforestillingen til planforslaget og tolkningen til Murbyplanen som det bygges på. Planforslaget fører til at de fleste av de vernede bygningene rives og bare fasadene beholdes. Det er særlig hele det kompakte konseptet med oppløsningen av enkeltbygningene og den sammenhengende høye og stive takutformingen etaten har innvendinger mot. Likeens er etaten skeptisk til at de lavere bygningene mot torget heves slik at fasadeuttrykket ut mot torvet endres.

Etaten er også skeptisk til at plassen vil oppfattes mørkere og forutsettes at det utarbeides sol og skyggekart for torvet og Tollbodgata. Det må fremkomme klart hvilke endringer i lystilgang planforslaget vil føre til, før plan sendes på høring.

Plan og bygningsetaten vil påpeke at dersom det skal være et overordnet mål å vitalisere Øvre torv, kan planforslaget legge begrensninger på denne muligheten. Etaten vil derfor fastholde at det synes vanskelig å kombinere et stort antall kommunale kontorarbeidsplasser med ønsket om å få "liv og røre" på midtre/øvre torg, dette både i forhold til plassbehov (arealkonflikter) og støy. Dersom Øvre torgområdet skal bli en publikumsmagnet vil det være naturlig med et visst omfang/volum på virksomhetene som legges til. Etaten mener derfor det er riktig at det i denne saken diskuteres hvilke virksomheter som kan være aktuelle.

Etaten vil vise til de motstridende retningslinjene i kommunedelplanen for utviklingen av området og påpeke at større kontorenheter og et aktivt bysentrum ikke er så lett forenelig. Som forvaltningsenhet mener etaten at planforslaget må vurderes i forhold til sine omgivelser i en større sammenheng. Rådhuskvartalet skiller seg i så måte ikke ut fra andre reguleringsplaner.

Etaten mener derfor med utgangspunkt i de rammer som foreligger i gjeldende reguleringsplan, at planforslaget sprenger grensene for hva som kan aksepteres for den kulturhistorisk verneverdige bebyggelsen i Rådhuskvartalet. Etaten har derfor pekt på at en samling av administrasjon bør sees på utover plangrensene i nærliggende kvartal.

Plan og bygningsetaten mener fortsatt at kvartalet bør utvikles med større respekt for de bygningene som i Murbyplanen har verneverdi, og at denne bygningsmassen så må legges føringer på hva kapasiteten i kvartalet kan bli.

Plan og bygningsetaten er betenkt over konsekvensene vis a vis andre utbyggere, hvis det blir presedens for å gå ut over gjeldende planer når aktuelle prosjekt er for store for areal som står til rådighet.

Utviklingen av Rådhuskvartalet berører også viktige spørsmål som skal utredes og prioriteres i påbegynte revisjon av kommunedelplanen. Dette gjelder i særlig grad videreutviklingen av Festningsgata som hovedinnmatingsstrase for biltrafikk til sentrum, parkeringsproblematikk og oppgradering av kollektivtilbudet, der Tollbodgata som terminalgate er spesielt viktig.

Ut fra dette resonnement mener Plan og bygningsetaten at det ville være naturlig at planforslaget ikke burde legges ut på høring i sin nåværende form. Imidlertid ligger det her et politisk vedtak i bunn om at kvartalet nettopp skal utvikles for offentlig administrasjon, kontor og næringslokaler. Planforslaget slik det er fremmet er kontroversielt og komplisert og det er motstridende interesser også i overordnede planer.

Det kan ut fra dette være hensiktsmessig med en bred medvirkningsprosess i form av høring for å få innspill fra høringspartene før planene bearbeides videre.

Reguleringsbestemmelsene er gjennomgått med forslagsstiller og det er enighet om at disse skal bearbeides slik at de blir mer tydelige og presise i forhold til hva som tillates for vernede bygg/bygningselement, innhold i utomhusplan/teknisk plan, plassering av sykkelparkeringsplasser, og spesifisering av rekkefølgekrav. Dette vil bli gjort før høring.

Slik Plan og bygningsetaten ser det bør høringspartene ha spesielt fokus på følgende tema;

- Planforslagets tolkning av Murbyplanen ved at kvartalet ombygges til i hovedsak ett bygg, kontra bevaring av enkeltbygninger.
- Planforslagets fasade- og takløsning ut mot torvet, ved at takene heves slik at kvartalet i hovedsak vil fremstå med ett tak.
- At kvartalet får for stor tyngde av offentlige kontorer relatert til hvordan samhandlingen mellom bygg og torg kan videreutvikles.
- Planforslagets innvirkning på fremkommelighet for trafikk- og kollektivavvikling.

Hanne Katinka Hofgaard
Saksbehandler
12.09.08

Punkt 268/08: Forslag til reguleringsplan for Myra/Kårholmsveien. Sluttbehandling.

Bilag

Saksprotokoll

Reguleringsbestemmelser.10.09.08

skisse biloppstillingsplass og uteoppholdsareal

KOMMENTAR til hHØRINGSUTTALELSER.15.08.08

Ide-skisse-friområde-lek

Illustrasjon - utomhusplan

Illustrasjon - plan ny bolig

Illustrasjon -plan

Illustrasjon modellbilder

Illustrasjon høyder og snitt

Planbeskrivelse 19-03-08

Plankart 19-03-08

Situasjonskart

Oversiktskart



Dato: 09.09.08
Saksnr.: 200610376-25
Arkivkode O: PLAN: 1116
Saksbehandler: Anne Sæther Lislevand

Saksgang
Byutviklingsstyret
Bystyret

Møtedato
25.09.2008
15.10.2008

Forslag til reguleringsplan for Myra/Kårholmsveien. Sluttbehandling.

Sammendrag

Reinhardtsen arkitekter MNAL fremmer på vegne av Rannveig Fidje, Kenneth Vestberg, Paul Vestberg og Håkon Vestberg forslag til reguleringsplan for Myra/Kårholmsveien. Formålet er å legge til rette for flere boenheter i området.

Planen åpner for 3 nye eneboliger, hvorav den ene er planlagt som en liten bolig/atelier med "uthuspreg" som skal erstatte en eksisterende garasje (tomt 8), 2 tomannsboliger samt riving og oppbygging av en eksisterende bolig. Det legges til rette for en lekeplass øst for offentlig vei. Eksisterende bolig på G/Bnr 1/24 er regulert til bevaring med tilhørende bestemmelser.

Like sørvest for planområdet er Kvitefjellveien stengt med bom. Dette for å øke trafikksikkerheten i forhold til skolen. Adkomst til området blir derfor via Kvitefjellveien nordøstover til Østerøyveien.

Kårholmsveien er tidligere regulert til offentlig vei i reguleringsplan for G/Bnr 1/2 Kårholmsveien. Det er ikke stilt rekkefølgekrav til opparbeidelse av veien, og den er ennå ikke overført til kommunen. Det stilles nå rekkefølgekrav til opparbeidelse av veien for den strekningen som er innenfor planområdet. Det er formulert et unntak fra rekkefølgekravet for utbygging av tomt 7. Regulant mener det er urimelig å pålegge denne tomteeieren kostnadene for en lenger strekning enn de vil gjøre bruk av.

Det er flere nylig vedtatte, og noen eldre boligplaner i området, og både trafikken og behovet for lekearealer forventes å øke. Veisystemet tilfredstiller ikke kommunal standard slik det ligger nå. Det er derfor viktig at veiene og lekeplasser/grønnstruktur reguleres og at det stilles rekkefølgekrav til opparbeidelsen av tiltakene slik at de blir gjennomført.

Planen omregulerer en offentlig adkomst til turveien i plan for Sildenestangen til privat. Allmenhetens tilgang er sikret privatrettslig, men som hovedregel er det ønskelig at tilgang

sikres med offentlig adkomst i reguleringsplan. Teknisk direktør mener likevel at adkomsten er tilstrekkelig sikret ved at privat vei reguleres med nok bredde til å tilfredstille kommunal standard i fremtiden, og at det er tinglyst rett for allmennheten til å bruke den.

Nærmeste nabo til tomt 8 i planforslaget protesterer på at eksisterende låve endres til en bolig. Låven var opprinnelig registrert i kulturminneplanen for Kristiansand. For å tilfredstille siktkrav i krysset mellom Kvitfjellveien og Kårholmsveien ble bygget avkortet med to meter. Den er i tillegg nå adskilt fra gården den tilhører med vei og er i dårlig forfatning, noe som gjør at byantikvaren mener den kan rives og erstattes av et nybygg. Utbygger har vist at det er plass til en biloppstillingsplass og at veiledende uteoppholdsareal på 80 kvm er oppfylt. Bestemmelsene gir detaljerte føringer for byggets utseende og at det ikke er tillatt å føre opp garasje på tomte. Teknisk direktør er av den oppfatning at bestemmelsene og det at tomte i seg selv gir såpass store begrensninger på størrelse på bygg og lignende er tilstrekkelig styring i dette området.

Forslag til vedtak:

1. Bystyret vedtar reguleringsplan for Myra/Kårholmsveien, sist datert 19.03.08, med bestemmelser sist datert 10.09.08.
2. Bystyret viser til retningslinjer for kommunens utbyggings- og boligpolitikk og anmoder teknisk direktør om å fremlegge en utbyggingsavtale.

Ragnar Evensen
Teknisk direktør

Gunnar Stavrum
Plan- og bygnings sjef

Trykte vedlegg

1. Oversiktskart over planområdet
2. Situasjonsskart
3. Forslag til reguleringsplan for Myra/Kårholmsveien sist datert 19.03.08
4. Forslag til reguleringsbestemmelsene for Myra/Kårholmsveien, sist datert 10.09.08
5. Planbeskrivelse, sist datert 19.03.08 m/vedlegg:
 - Bygningshøyder og snitt
 - Illustrasjon modellbilder
 - Illustrasjon
 - Illustrasjon
 - Utomhusplan
 - Idèskisse lekeplass
6. Regulantens kommentarer til merknader
7. Skisse over løsning for tomt 8

Utrykte vedlegg

Sakspermen

BAKGRUNN FOR SAKEN

Reinhardtsen arkitekter MNAL fremmer på vegne av Rannveig Fidje, Kenneth Vestberg, Paul Vestberg og Håkon Vestberg forslag til reguleringsplan for Myra/Kårholmsveien. Formålet er å tilrettelegge for flere boenheter i området.

Tidligere saksgang

Planen har vært utlagt til offentlig ettersyn i perioden 30. mai til 30. juni.

Planens innhold

Planen åpner for 3 nye eneboliger, hvorav den ene er planlagt som en liten bolig/atelier med "uthuspreg" som skal erstatte en eksisterende garasje (tomt 8), 2 tomannsboliger samt riving og oppbygging av en eksisterende bolig. Tillatt %BYA for boligtomtene er 35 %. Det legges til rette for en lekeplass øst for offentlig vei. Eksisterende bolig på G/Bnr 1/24 er regulert til bevaring med tilhørende bestemmelser. Stikkvei inn til G/Bnr 1/205 reguleres som privat vei, men med bredde som kommunal vei, da den evt. skal gi adkomst til G/Bnr (felt A i plan for Sildenestangen) når det lages bebyggelsesplan for felt A. Hvert bygg er gitt kotehøyde.

Det er ikke aktuelt med nye veinavn i området.

Dagens situasjon

Planområdet består nå av 4 tomter på totalt litt over 4 mål. Det er to eksisterende boliger i området. Planområdet er lokalisert sentralt på Flekkerøya og grenser mot boligområder i vest (Sildenestangen) og nord, Kårholmsveien i øst og Kvitefjellveien med Flekkerøy skole like sør. Området har gode solforhold og deler av det har også gode utsiktsforhold.

VURDERING AV PLANFORSLAGET

Planstatus

Kommuneplan

I gjeldende kommuneplan er planområdet avsatt til eksisterende bebygd område. Det vurderes som at planforslaget er i tråd med kommuneplanens arealdel.

Reguleringsforslaget forholder seg til kommuneplanens fire satsningsområder som følger:

- Landsdelssenter og regional utvikling/Vekst og verdiskapning: Planforslaget bidrar ikke nevneverdig til disse to satsingsområdene.
- Levekår og livskvalitet: Planforslaget tilrettelegger for attraktive boligtomter i et populært område. Det skal opparbeides lekeplass og Kårholmsveien får kommunal standard. Området er sentralt plassert i forhold til butikk, skole og grønnstruktur, og vil bidra til gode levevilkår og høy livskvalitet.
- Bærekraftig utvikling: Planforslaget åpner for boliger relativt sentralt på Flekkerøya med kort vei til buss, skole og butikk. To tomter legger til rette for tettere utnyttelse i form av tomannsboliger, noe som er areal- og energi-økonomisk.

Kommunedelplan

I kommunedelplan for Flekkerøya er planområdet avsatt til eksisterende boligområde/lokalmiljø med bevaringsverdi.

Reguleringsstatus

Hoveddelen av planområdet er uregulert. Feltene øst for Kårholmsveien er regulert til boligformål i reguleringsplan for Hovde, vedtatt 15.05.2002. Kårholmsveien er regulert i reguleringsplan for G/Bnr 1/2 Kårholmsveien, vedtatt 16.09.1998. Veilinja er endret noe i planforslaget i forhold til eksisterende regulering.

Tematisk vurdering

Grønnstruktur

Friluftsinnteresser: Området ligger sentralt på Flekkerøya med kort vei til sjø og øya friluftsområder.

Biologisk mangfold: Det er ikke gjort spesielle registreringer når det gjelder biologisk mangfold.

Miljøvern

Støy: Dette er en boligplan i et eksisterende boligområde og støyproblematikk er ikke aktuelt.

Forurensning: Alle boliger blir tilknyttet kommunalt ledningenett.

Energi: En eksisterende høyspentlinje går over G/Bnr: 1/205 og 206. Det kan ikke bygges i fareområdet. Det er ønskelig at høyspentlinjen legges i bakken ved utbygging.

Kulturminner

Den eldste bygningen i planområdet er det gamle midtganghuset på Bnr. 24. Dette er under rehabilitering. Fylkesarkeologiens registrering av automatisk fredede kulturminner: Det er foretatt undersøkelser, men ikke gjort funn.

Estetikk

Regulant er opptatt av at utformingen av boliger i området blir utformet mest mulig i harmoni med eksisterende bebyggelse. Dette er søkt ivaretatt i bestemmelsene.

Universell utforming

All bebyggelse og fellesområder skal utformes i tråd med prinsippene om universell utforming. Dette er sikret i bestemmelsene.

Transport og infrastruktur

Like sørvest for planområdet er Kvitefjellveien stengt med bom. Dette for å øke trafiksikkerheten i forhold til skolen. Adkomst til området blir derfor via Kvitefjellveien nordøstover til Østerøyveien.

Kårholmsveien er tidligere regulert til offentlig vei i reguleringsplan for G/Bnr 1/2 Kårholmsveien. Det er ikke stilt rekkefølgekrav til opparbeidelse av veien, og den er ennå ikke overført til kommunen. Det stilles nå rekkefølgekrav til opparbeidelse av veien for den strekningen som er innenfor planområdet. Det er formulert et unntak fra rekkefølgekravet for utbygging av tomt 7. Regulant mener det er urimelig å pålegge denne tomteeieren kostnadene for en lenger strekning enn de vil gjøre bruk av.

Det avsettes to offentlige parkeringsplasser i tilknytning til lekeplassen.

Privat vei (Sp1) var opprinnelig regulert til offentlig vei i naboplanen for Sildenestangen. Dette for å gi offentlig adkomst til felt A i denne planen. Det er krav om bebyggelsesplan for felt A i plan for Sildenestangen, men pr. dags dato er ikke kommunen kjent med konkrete planer for dette feltet. Skal den korte veistrekningen reguleres som kommunal vei i Myra/Kårholmsvei-planen vil det utløse krav om kommunal standard med snuhammer og lignende. Regulant mener det er urimelig med en slik opparbeidelse av denne veien for de få boligene som det nå åpnes for, og at den bør forbli privat, slik den er nå, frem til en evt. utbygging av felt A. Formål for veien og evt. adkomst til felt A må avklares i en bebyggelsesplan. I forlengelse av veistubben er det regulert en turvei i planen for Sildenestangen. Den mister offentlig adkomst hvis veistubben reguleres privat. Parkvesenet opplyser om at allmennheten er tinglyst gangrett over den private veien, slik at tilgang til friluftsområdet er privatrettslig løst. Offentlig adkomst kan også løses ved at det reguleres en stripe med offentlig turvei langs den private veien. Slik planforslaget legges frem blir veien regulert som privat vei, men med bredde tilsvarende kommunal standard slik at arealet er sikret ved et senere behov.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

En høyspentlinje går over deler av planen. Det forutsettes at den legges i bakken før en evt. utbygging.

Barn og unges interesser

Det er regulert en del lekeplasser i tilgrensende planer, men flere av dem er ikke opparbeidet. Et område nordøst for Kårholmsveien er satt av til sandlekeplass for mindre

barn i planen. Det er svært kort vei til skolen, der det også er en lekeplass for større barn. Regulant mener behovet for lekeplass ikke er reelt i området, og at en økt bruk av rekkefølgekrav ved planlegging gjør at situasjonen for utbyggere i denne planen blir urimelig i forhold til omgivelsene.

Det er ikke påvist eksisterende stier eller snarveier innenfor planområdet.

Kvitefjellveien er stengt ved skolen like vest for planområdet og hindrer gjennomgangstrafikk, noe som gir mer trafiksikre forhold.

Skole- og barnehagesituasjon

Kapasiteten på Flekkerøya er dårlig. Lindebøskauen ungdomskole er under utbygging, men de siste prognoser viser at selv etter utbygging vil kapasiteten bli for knapp. Flekkerøy barneskole er nettopp bygd ut. Prognosene viser at kapasiteten skal holde (12 års perspektiv). Det er flere boligplaner på gang på Flekkerøya og det bygges mange boliger der det ofte er barnefamilier som flytter til. Skolekapasiteten må derfor følges nøye.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Kommunens kostnader vil i hovedsak dreie seg om drifting av den offentlige infrastrukturen i området.

Utbyggingspolitikk

Området er innarbeidet i utbyggingsprogrammet med oppstart i 2008. Det er ikke utarbeidet utbyggingsavtale for området.

INNSPILL TIL PLANARBEIDET

Offentlig ettersyn

Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 30. mai – 30. juni. Det kom inn 7 merknader. Under følger sammendrag av hver enkelt uttalelse og plan- og bygningsetatens vurdering

Fylkesmannen i Vest-Agder v/ Miljøvern avdelingen, brev datert 23.06.2008

- Ingen spesielle merknader.

Vest-Agder fylkeskommune v/ Regionalavdelingen, brev datert 18.06.2008

- Som en del av gjennomføringen av planen anbefales skilting av vei til turområdet. For øvrig ingen merknader.

Statens Vegvesen, brev datert 26.06.2008

- Ingen merknader og videre behandling av saken vil ikke være av interesse.

Samfunnsmedisinsk enhet, brev datert 06.06.2008

- Det forutsettes at høyspentlinja over deler av planen legges i jordkabel ved utbygging. Det er viktig at det opparbeides fortau/g/s-stier langs trafikkerte veier på Flekkerøya.

Plan- og bygningsetatens kommentar

- At høyspentlinja skal legges i jordkabel er sikret i bestemmelsene.

RFF, brev datert 10.06.2008

- Ingen merknader.

Flekkerøy Vel, brev datert 30.06.2008

- Ingen kommentarer til selve planforslaget. De godtar tinglyste ferdselsrettigheter for allmennheten over privat vei så lenge kommunen bekrefter at dette skaper god adkomst til viktige friområder. De påpeker at de ikke fikk planen tilsendt og minner om at de er høringsinstans for reguleringsplaner på Flekkerøya.

Plan- og bygningsetatens kommentar

- Forholdet til allmennhetens tilgang kommenteres i saksfremlegget.

Dag Ove Valsgaard, brev datert 30.06.2008

- Har merknader til tomt nr. 8, som grenser til hans eiendom 1/172. Det påpekes at det står en låve fra 1859 på tomta, og ikke en garasje slik planen antyder.
 1. Det henvises til et møte med en kundebehandler på plan- og bygningsetaten i 2007 der det skal være sagt at bygget aldri ville bli bolig p.g.a. tomtens beskaffenhet.
 2. I reguleringsplan for Hovde (naboplan) er det satt begrensinger på en rekke forhold som ikke er tatt med i plan for Myra/Kårholmen, bl.a. 5 m biloppstillingsplass foran hver boenhet. En slik biloppstillingsplass vil ikke være mulig på tomt 8. Biloppstilling vil sannsynligvis komme i konflikt med siktlinjer.
 3. I reguleringsplan for Hovde er det satt en rekke begrensinger for å bevare det opprinnelige miljøet. Historisk sett er en låve et næringsbygg, noe annet vil stride mot det historiske miljøet og området vil miste noe av sin opprinnelige identitet.
- Det konkluderes med at det er et sterkt ønske å bevare tomt nr. 8 som et næringsbygg/atelier eller låve som i dag.

Plan- og bygningsetatens kommentar

1. Referat fra møtet det henvises til er ikke arkivert på saken.
2. Bestemmelsene i reguleringsplan for Hovde sier noe om garasjers avstand til vei. Det vil ikke være aktuelt med en garasje her. Regulant har vist en skisse der det vises en mulig fordeling av arealbruken på tomta. Tomta er på 245 kvm. Det tillates % BYA på 35 %. Dette er inkludert biloppstillingsplass som vil ligge ca. 3 m fra vei. Siktlinja vil ikke bli berørt.
3. Byantikvaren mener at garasjen ikke lenger har samme verneverdi etter at den ble avkortet for å gi plass til siktlinjer. Det er gitt føringer for byggets form i bestemmelsene. Tiltakshaver ønsker å tilrettelegge for en liten bolig her. Alternativet er at den ikke brukes og vil bli stående til forfalls. Det er lagt føringer på utseendet av bygget i bestemmelsene.

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

Samarbeidsgruppa for bydelen

Planforslaget ble diskutert i samarbeidsgruppa for bydel vest. Gruppas merknader er innarbeidet i planforslaget.

PLAN- OG BYGNINGSETATENS SAMLEDE VURDERING

Planforslaget viser en økt utnyttelse for et sentralt plassert område på Flekkerøya. Planen bidrar til økt kvalitet på infrastruktur og tilgang på lekeplass. Tomtene vil bli solrike og attraktive.

Det er flere nylig vedtatte, og noen eldre boligplaner i området, og både trafikken og behovet for lekearealer forventes å øke. Veisystemet tilfredstiller ikke kommunal standard slik det ligger nå. Det er derfor viktig at veiene og lekeplasser/grønnstruktur reguleres og at det stilles rekkefølgekrav til opparbeidelsen av tiltakene slik at de blir gjennomført.

Planen omregulerer en offentlig adkomst til turveien i plan for Sildenestangen til privat. Allmenhetens tilgang er sikret privatrettslig, men som hovedregel er det ønskelig at tilgang sikres med offentlig adkomst i reguleringsplan. Plan- og bygningsetaten mener likevel at adkomsten er tilstrekkelig sikret med at privat vei reguleres med nok bredde til å tilfredstille kommunal standard i fremtiden, og at det er tinglyst rett for allmennheten til å gå på den.

Nærmeste nabo til tomt 8 i planforslaget protesterer på at eksisterende låve endres til en bolig. Han er skeptisk til at tomta kan gi tilfredstillende bokvaliteter og vil oppfylle krav bl.a. for avstand til vei.

Eksisterende låve er i dårlig forfatning og utbygger ønsker en annen bruk av bygget. Låven var opprinnelig registrert i kulturminneplanen for Kristiansand. For å tilfredstille siktkrav i krysset mellom Kvittfjellveien og Kårholmsveien ble bygget avkortet med to meter. Den er i tillegg nå adskilt fra gården den tilhører med vei og er i dårlig forfatning, noe som gjør at byantikvaren mener den kan rives og erstattes av et nybygg. Vedlagte skisse viser at det er plass til en biloppstillingsplass og at veiledende uteoppholdsareal på 80 kvm er oppfylt. Byggegrensen er satt fire meter mot nabo. Dette vil bli en liten bolig med mulighet til å innrede atelier. Bestemmelsene gir detaljerte føringer for byggets utseende og at det ikke er tillatt å føre opp garasje på tomta. Plan- og bygningsetaten er av den oppfatning at bestemmelsene og det at tomta i seg selv gir såpass store begrensinger på størrelse på bygg og lignende er tilstrekkelig styring i dette området.

Saksbehandler: Anne Sæther Lislevand

Dato:09.09.08

Punkt 269/08: 2. tertial 2008 - Sektor 5.1 Teknisk

Bilag

plan og utredningsprogram - status



Dato: 15.09.2008
Saksnr.: 200811826-1
Arkivkode E: 212
Saksbehandler: Marit Borgenvik

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
25.09.2008

2. tertial 2008 - Sektor 5.1 Teknisk

Sammendrag:

2. tertialrapport inneholder en beskrivelse av den regnskapsmessige situasjon etter 8 måneder, samt status for sektorens periodemål og plan- og utredningsprogram.

Kapitalregnskap

Det foreslås økt bevilgning til Dønnestad gangbro på 1,6 mill kr. for at prosjektet kan ferdigstilles. Det varsles om økning i kosnadsanslag (2,3 mill kr) for å bygge rodestasjon på Dalane. Øvrige saker som taes opp er omdisponeringer og budsjettreguleringer.

Driftsregnskap

Det foreslås økt bevilgning til vintervedlikehold med kr. 1,7 mill kr og til offentlige toaletter med 0,182 mill kr. Ingeniørvesenet melder også om merforbruk på vei- og gatelys. I tillegg er det inntektsvikt på næringsvirksomheten. Sektoren for øvrig ser ut til å komme ut i balanse forutsatt at merinntekter i plan- og bygningsetaten brukes til å dekke anslåtte underskudd i plan- og utredningstaben og oppmålingsvesenet.

VAR(vann,avløp og renovasjon) har merforbruk på driften av vannledninger og innsamling av avfall, dette dekkes inn over gebyrinntekter.

Periodemål

Status for periodemålene omtales i saksfremstillingen under driftregnskapet.

Plan- og utredningsprogram

Status for plan- og utredningsprogrammet følger etter saksfremstillingen.

Sykefravær

Vi mangler tall på sykefraværet på grunn av systemfeil. Disse vil bli presentert i møtet 25.09. dersom de foreligger da.

Forslag til vedtak:

Byutviklingsstyret godkjenner 2. tertial 2008 for sektor 5.1 teknisk med de budsjettreguleringer som fremgår av saksfremstillingen.

Ragnar Evensen
Teknisk direktør

Marit Borgenvik
Økonomirådgiver

Trykte vedlegg: Plan- og utredningsprogram

Utrykte vedlegg: Rapporter fra enhetene og budsjettreguleringer

Bakgrunn for saken :

Det er pålagt hovedutvalgene å gi tertialvis rapportering til bystyret. Byutviklingsstyret er ansvarlig for at bystyrets fastlagte rammer for budsjett og tjenesteproduksjon overholdes. Behovet for kurssendring må derfor vurderes fortløpende i forbindelse med rapportering.

Byutviklingsstyret får i denne rapport en oversikt over de prosjekter og driftsoppgaver som det knytter seg avvik til i forhold til vedtatt handlingsprogram. Det gies også en status på periodemål, plan- og utredningsprogram og sykefravær.

Kapitalregnskap

Teknisk direktør – stab

Staben har et prosjekt som er avsluttet.

Prosjekt	Medgått	Bevilget	Avvik
Prosjekt 9336040 Tollbodgt. 22 - ombygging arkiv	kr 3 373 291	kr 3 066 758	-kr 306 533

Prosjekt 9336040 Tollbodgt. 22 - ombygging arkiv

Bakgrunn:

Prosjektet ble gjennomført for at teknisk sektor skulle få en bedre og mer fremtidsrettet arkivtjeneste med bedre service både for saksbehandlere og publikum.

Hovedtiltak har vært å avklare fysisk plassering og ombygging av lokaler (1,7 mill.kroner) samt digitalisering av innkommende korrespondanse og etterspurt dokumentasjon (ustyr, infrastruktur og programvare).

Prosjektet er gjennomført i perioden 2003-2006 og ble håndert innenfor gitte bevilgninger.

Samme prosjektnummer ble benyttet da det ble startet et prøveprosjekt for digitalisering av byggesaksarkivet våren 2006. Dette prosjektet hadde ikke egen bevilgning men skulle dekkes av andre midler i sektoren. Aviket på -kr. 306 533,- er knyttet til dette prosjektet og foreslås dekket av ubrukte midler på prosjekt 5614515 Kartserver kr. 119 805,- og resten dekkes av disposisjonsfondet kr. 186 728,- hos teknisk direktør.

Regnskapssammendrag med budsjettreguleringer er uttrykt vedlegg til saken.

Teknisk direktør foreslår at prosjektet blir avsluttet som omtalt.

Brannvesenet

Enheten har to prosjekter som er avsluttet.

Prosjekt	Medgått	Bevilget	Avvik
Prosjekt 5114517 Redning/vanndykkerbil	kr 713 214	kr 700 000	-kr 13 214
Prosjekt 5114516 Brannmesterbil	kr 328 750	kr 350 000	kr 21 250

Prosjekt 5114517 Redning/vanndykkerbil

Prosjektet har en lite overskridelse på kr. 13 214 som dekkes av av salgsinntekten på kr. 15000,- . Regnskapssammendrag med budsjettreguleringer er uttrykt vedlegg til saken.

Prosjekt 5114516 Brannmesterbil

Prosjektet er gjennomført med en besparesle på kr. 21 250,- inkl salgsinntekt. Regnskapssammendrag med budsjettreguleringer er uttrykt vedlegg til saken.

Teknisk direktør foreslår at prosjektene blir avsluttet som omtalt.

Ingeniørvesnet

Suldalenprosjektet

Egen bevilgning på 2 mill. kr. til Suldalenprosjektet foreslås omdisponert til arbeidsplan vei (1,5 mill.) og arbeidsplan veilys (0,5 mill.), da utførte anlegg i Suldalen og Dalane er kostnadsført på disse (fortau langs Suldalsveien og belysning/sanering av luftstrekk langs Suldalsveien og Dalaneveien).

Rodestasjon på Dalane sentralanlegg.

Det er bevilget ca. kr 2,7 mill. til rodestasjon på Dalane. Den opprinnelige planen er endret da sivilforsvaret er tildelt lokaler i hovedbygget som var tenkt benyttet til rodestasjon. Rodestasjonen planlegges nå integrert i renovasjonsavdelingens nye lagerbygg. Endelig kostnadsoverslag foreligger. Kostnadene er kalkulert til kr 4,900 mill. Det er tidligere bevilget kr 2,683 mill. til ny rodestasjon, hvor av kr 39.005 er medgått til arkitekthonorarer. Den gamle rodestasjonen på Tangen må fraflyttes innen september 2009. Arbeidene må derfor startes opp tidlig på året 2009.

Økt kapitalbehov er kr 2,3 mill. for å gjennomføre prosjektet.

Gangbru Dønnestad

Bevilgningen til gangbrua på Dønnestad er på kr 6,329 mill. kr med tilleggsbevilgning fra 1. tertial. Pr. utgangen av august er bevilgningen overskredet med 1,3 mill. kr. Fortsatt gjenstår diverse etterarbeider. Overskridelsen er et resultat av følgende forhold:

- Hovedårsaken til nye overskridelser er at budsjett er kalkulert eks. mva. Momsrefusjon føres ikke på anlegget og dette utgjør en "merkostnad" på 1,0 mill kr
- Avtale med grunneiere og ny trase for bru har medført mange endringer i den påfølgende byggeprosessen. Det er påløpt ekstra kostnader på landsiden på Dønnestad og Ryen med ekstraordinære tiltak på eiendommer. I hovedsak estetiske tiltak, erosjonssikring, full sikring av elvebredden på Ryen, flytting av masser, samt drenering og overvannshåndtering, inkl. steinsetting. Det meste av dette er vurdert og utført underveis.
- Dårlige grunnforhold medfører i tillegg til pelefundament på Ryen også at det er lagt erosjonsnett og forsterket terreng under anleggsperioden. Gjentatt opparbeidelse av plen etter krav fra grunneiere.
- Riggkostnader har økt pga. stopp i arbeider ifm. naboprotester både på anlegg i Tveit og i Polen. Disse har vært større enn antatt, spesielt på Dønnestad/ Ryen.
- Kranleie, sjøtransport og intern materialhåndtering før sammenstilling har vært større enn antatt. En del av disse kostnader ligger utenfor fastpris. Dette er kostbare tjenester som i et presset marked ble bestilt med lang transport og uforutsett tilrigging (eks. transport tilrigg av 90 tons kranbil)
- Markedspriser på alt av innleie har vært større enn antatt. I tillegg mye tilrigg pga. stopp i arbeidet og problemer med å få krankapasitet. Mange deloperasjoner som er vanskelig å forutsi i forkant.

Det søkes tilleggsbevilget 1,6 mill. kr til gangbru på Dønnestad.

Teknisk direktør foreslår at bevilgningen til Suldalprosjektet blir overført til handlingsplan vei 1,5 mill kr. og handlingsplan veilys 0,5 mill kr. Økt kapitalbehov rodestasjon Dalane vurderes tatt inn i HP 2009-12. Videre foreslår teknisk direktør en økt bevilgning på 1,6 mill kr. til gangbro Dønnestad.

Plan- og bygningsetaten

Enheten har et prosjekt som er avsluttet.

Prosjekt	Medgått	Bevilget	Avvik
Prosjekt 5504511 Kristiansand Metro	kr 745 421	kr 852 565	kr 107 144

Prosjekt 5504511 Kristiansand Metro

Etablering av Kristiansand Metro forbrukt kr. 745.421,- av et budsjett på kr. 852.565,-. Prosjektet er avsluttet i 2006. Restmidlene tilbakeføres bykassa med totalt kr. 107.144,-.

Regnskapssammendrag med budsjettreguleringer er uttrykt vedlegg til saken.

Teknisk direktør foreslår at prosjektet Kristiansand metro blir avsluttet som foreslått.

Parkvesenet

Prosjekt 5934422 Lekeplasser i boområdene:

Kristiansand Eiendom har i samarbeide med parkvesenet solgt grunn i 2008 for kr 13.700,-. Pengene skal reinvesteres i nærmiljøet . Parkvesenet anmoder om å budsjettregulere investeringsprosjektet med kr. 13.700,-.

Budsjettreguleringer er uttrykt vedlegg til saken.

Teknisk direktør foreslår at prosjekt lekeplasser i boområder blir styrket med det omtalte beløp kr. 13.700,-.

Driftregnskapet

Teknisk direktør – stab + politisk virksomhet

Driften forventes å komme ut i balanse. Det er et merforbruk på politisk virksomhet som dekkes inn over driften av staben.

Periodemål for sektorens arbeidsgiver politikk

En kommune i utvikling				
Nr	Periodemål for hele perioden – beskrivelse av indikator	Status 2.tertial	Mål 08	Mål 09-11
1	Arbeidsmiljø Sykefraværet holdes på fortsatt lavt nivå. <u>Indikator:</u> (% av årsverk) MTU total score. (Score MTU april 2007)	Ikke tilgjengelig neste måling 2009	4,6%	4,6% 4,6%

2	Mangfold Andel ansatte med ikke-vestlig minoritetsbakgrunn speiler andel innbyggere med samme bakgrunn <u>Indikator:</u> (% av årsverk)	2,3%	3%	3,5%
	Alle arbeidsplasser har lagt til rette for en balansert kjønnsfordeling blant de ansatte og ledere. <u>Indikator</u> Andel kvinnelige medarbeidere (%) Andel kvinnelige ledere (%)	21% 8,3 %	23% 12,5%	24% 15%
3	Arbeidskraftbehovet Sektoren har presentert seg på aktuelle utdanningsinstitusjoner (rekrutteringspolitikk) <u>Indikator</u> Antall utdanningsinstitusjoner	2	2	3
4	Kompetanseutvikling Utvikle kompetansegivende kurs i samarbeid med en utdanningsinstitusjon	under plan- legging	U. plan- legging	Gjenn om ført

Teknisk direktør – plan- og utredningsstaben

Kommuneplanens arealdel

I tillegg til egeninnsatsen var kostnaden for revisjonen av kommuneplanens arealdel tidligere vurdert til 0,66 mill kr. Ved denne revisjonen er arealdelen et hovedtema som skal fange opp viktige problemstillinger som disponering av kystsonen og lokalmiljø med bevaringsverdi, biologisk mangfold, konsekvensvurderinger, tematiske kartfremstillinger m.m. For å gjøre planen lettere lesbar og forståelig er det også ønskelig med gode illustrasjoner. Det blir nødvendig å supplere planarbeidet med eksterne konsulentbidrag og IT-tjenester. Budsjettforslaget er derfor økt med 0,69 mill kr. til totalt 1,35 mill kr.

Økningen foreslås dekket av merinntekter fra plan- og bygningsetaten

Kvadraturplanen

Arbeidet med kvadraturplanen er blitt utvidet i forhold til det opprinnelige og det som ligger inne i tidligere bevilgning. Utvidelsen er knyttet til Havnegata med tilstøtende arealer. Kostnaden er beregnet til 0,2 mill kr. og foreslås dekket med merinntekter fra plan- og bygningsetaten

I tilknytning til arbeidet med revisjon av kvadraturplanen er det ønskelig å bruke eksterne ressurser til et mulighetsstudium/idekonkurranse for fremtidig havnegate og forbindelsen til Lagmannsholmen. Ambisjonsnivået for dette arbeidet vil være avhengig av bidrag fra havnevesenet.

Kostnader knyttet kommunedelplanen for Flekkerøy

I henhold til formannskapetets vedtak 28.05.08 gjennomgår kommuneadvokaten 430 enkeltsaker knyttet til planen og skal lage en utredning knyttet opp til konsekvenser av de ulike alternativene i saken. Dette er en ressurskrevende jobb som det ikke er budjettert med. Kostnadsanslaget ligger foreløpig på ca 70.000 kr. Saken vurderes tatt opp i årsoppgjøret eller når saken er ferdig utredet.

På den øvrige driften forventes et underskudd på 0,3—0,5 mill kr. Dette skyldes at budsjettammen ikke er tilpasset stabens størrelse og oppgaver. Det ble forutsatt inntekter som har vist seg å ikke være realistiske. Plan- og bygningsetaten har store merinntekter og

det foreslås at deler av disse dekker underskuddet. Det arbeides med å få til budsjettbalanse.

Teknisk direktør foreslår og styrke budsjettet for kommuneplanens arealdel med 0,69 mill kr. og kvadraturplanen med 0,2 mill kr. Beløpene dekkes av merinntekter i plan- og bygningsetaten.

Brannvesenet

Etter å ha hatt stort underskudd i 2007 ser det ut som driften av brannvesenet går mot balanse. Dette skyldes blant annet at det så langt i år har vært et langt mindre forbruk av vikarer. Det er noe usikkerhet knyttet til postene overtid, vikarer og sykepenger.

Brannvesenet har et negativt disposisjonsfond på kr. 601.797 etter underskudd de siste årene. Brannvesenet blir en del av regionalt brannvesen for knutepunktkommunene fra 2009. Teknisk sektor har dekket 1,184 av brannvesenet underskudd de 2 siste årene og ber rådmannen finne dekning for restbeløpet.

Nr	Driftsmål	Status 2. tertial	mål 08	Mål 09–11
1	Det føres hvert år tilsyn med alle særskilte brannobjekt	60%	100%	100%
2	Lovpålagt kontroll av fyringsanlegg og lovpålagt feiing basert på feiefaglig vurdering utføres iht. oppsatt 4-års plan som går fra 1.8. 06 til 1.8.10. Det er problematisk å legge dette inn i handlingsplanens tidsform. <u>Indikator:</u> Antall feiinger (F) Antall tilsyn (T)	F: 195 T:6342	F: 500 T: 9429	Etter egen plan
3	Vi overholder tjenestegaranti mht oppmøte ved melding om brann i bygning. <u>Indikator:</u> 1)Tid/ 2)Antall mannskaper i % av antall utrykninger	Tall ikke tilgjengelig	95% 100%	95% 100%
4	Vi overholder tjenestegaranti ved fremmøtetid som avtalt/varslet ved feiing/tilsyn. Blir målt hvert 2. år <u>Indikator:</u> Brukertilfredshet i antall poeng	Ny måling i 2009	66 poeng	2009: 70 poeng

Ingenørvesenet

Generelt

Budsjettene for 2007 og 2008 ble utarbeidet med utgangspunkt i generell prisvekst på 3 %. I de senere årene har det funnet sted en langt sterkere prisvekst på flere områder som påvirker ingeniørvesenets virksomheter. Det vises til følgende oversikt:

Prisvekst juni 2007 til juni 2008	6,3 %	rørleggerarbeider i bygg
Prisvekst 2. kvartal 2007 til 2. kvartal 2008:	10,4 %	drift og vedlikehold av veganlegg
Prisvekst 2. kvartal 2006 til 2. kvartal 2008:	15,4 %	drift og vedlikehold av veganlegg
Prisvekst 2. kvartal 2006 til 2. kvartal 2008:	9,8 %	Vinterdrift
Prisvekst 2. kvartal 2006 til 2. kvartal 2008:	17,9 %	Vinterdrift
Økt lønnsvekst inkl. pensjon		Lønnsvekst ut over 3 % og økning i pensjon fra 2007 til 2008, er ikke kompensert for VAR-tjenestene og ingeniørvesenets selvfinansierte tjenester.
Økte strømutfgifter	34 %	Ikke kompensert for VAR-tjenestene og selvfinansierte tjenester.
Økte transportutfgifter 2. kvartal 2007 til 2. kvartal 2008	8,1 %	

Ingeniørvesenet - vei

Kommunal vei - vintervedlikehold

Det er bevilget kr 17,1 mill. til vinterdrift av kommunale veier i 2008. Ubrukt bevilgning ved utgangen av august er 1,7 mill. kr. (Fra og med mai mnd. er det etterfakturert ca. 1,7 mill kr fra private, entreprenører og reparasjon av brøyteskader og brøyteutstyr). Godtgjørelse til private entreprenører og beredskapsvakter ut året anslås til ca. 2,7 mill. kr. (SSB's prisindeks for vintervedlikehold viser 9,8 % vekst fra juli 2007 til juli 2008). I tillegg til disse utgiftene må det forventes at det som et minimum blir behov for noe salting og strøing fram til nyttår (innkjøp av sand/salt blir min. 0,2 mill).

For å dekke aktuelle beredskapskostnader må vintervedlikeholdet styrkes med 1,2 mill. kr ut over de 5,5 mill. kr som ble tilleggsbevilget i 1. tertial. Det er da ikke satt av midler til salting, strøing og et nøktern anslag til dette er 0,5 mill kr. Dersom det blir snøfall før nyttår med behov for brøyting vil ikke dette være nok. 1 dags snørydding med full bemanning koster ca. 0,7 mill. kr.

Det søkes tilleggsbevilget 1,7 mill. kr.

Kommunal vei - sommedvedlikehold

Ingen avvik.

SSB's prisindeks for veivedlikehold viser 10,2 % vekst fra juli 2007 til juli 2008 (fra juli 2006 – juli 2008, 15,4 %). Budsjettet for sommedvedlikeholdet ble økt med ca. 2,5 % fra 2007. Prisveksten fra 2,5 % til 10,2 % tilsvarer en redusert "kjøpekraft" for sommedvedlikehold på nær 1,5 mill. kr sett i forhold til budsjettet for 2007.

I 2002 var driftsbudsjettet for sommedvedlikehold vei på 17,35 mill. kr. mot 19,48 mill. i 2008. (I budsjettet for 2008 ligger da en tilleggsbevilgning til reasfaltering på 3 mill.) I samme periode har, etter SSB's prisindekser for veivedlikehold økt med 34,4 %. For å opprettholde samme "kjøpekraft" som i 2002 burde budsjettet for 2008 ha vært 23,33 mill. Det har nevnte periode vært en økning i veilengder og en sterk trafikkøkning.

Kommunal veibelysning

Det er en meget vesentlig endring fra 2007 til 2008 som kommer i tillegg til økte strømkostnader. Nettleien ble forandret fra effekttariff til energibasert tariff (alle andre kommuner har energibasert nettleie). En overgang fra effekttariff til energitariff vil gi merkostnad i nettleie på ca. 700.000 kr. fra 2007 til 2008.

AEs gjennomgang av anleggsregisteret har avslørt at flere av våre anlegg ikke har ligget inne. Denne gjennomgangen har resultert i at strømforbruket som vi avregnes for har økt fra 6670818 kWh i 2006 til 7056635 kWh i 2007, dvs en økning på nesten 6%. Dette har ikke vært fanget opp i årets budsjett, slik at økt forbruk kombinert med betydelig høyere strømprisavtale medfører en økning i strømkostnad på 0,8 mill kr. For økte energikostnader totalt er det kompensert med 0,43 mill kr på budsjettet for 2008.

Sterk prisstigning på el-materiell, mange kabelbrudd, og utskifting av ødelagte armaturer nødvendiggjør at bevilgningen må økes med totalt 2,1 mill. kr. (1,1 mill. kr til strøm og 1,0 mill. kr til vedlikehold). Herav forutsettes 0,3 mill. kr dekket fra somervedlikehold vei + bruk av forventede merinntekter på ca. 0,7 mill. kr. fra arbeid med reduksjon av momskompensasjon for utbyggingen på Tangen.

Bevilgningen til veilys var i 2002 8,3 mill. kr. Årets bevilgning er på 9,1 mill. kr. Dette tilsvarer en årlig økning på 1,6 % fra 2002.

Det søkes tilleggsbevilget kr 1,1 mill kr. til kommunal veibelysning.

Teknisk direktør foreslår at bevilgningen til vintervedlikehold styrkes med 1,7 mill kr. Og ber rådmannen vurdere å finne dekning for økte strømkostnader 1,1 mill kr. til veibelysning.

Levekår og livskvalitet				
Nr	Periodemål for hele perioden – beskrivelse av indikator	Status 2. tertial	Mål 08	Mål 09–11
1	Bussholdeplasser langs kommunale veier opprustes basert på prinsipper om universell utforming <u>Indikator:</u> Totalt antall ombygde holdeplasser	34	30	40
2	Støyskjermingstiltak langs kommunale buss- og samleveier prioriteres. <u>Indikator:</u> Antall støyskjermede boliger pr. år	2	4	4
3	Kommunen overtar ansvar for drift og vedlikehold av fortau langs kommunale veier i Kvadraturen (årlig merkostnad beregnes til 0,9 mill kr.) <u>Indikator</u> Utført		oppstart	Utført 2009
4	Utbygging av ny type ledelinjer i Kvadraturen videreføres i forbindelse med gågater, miljøgater og fortausutbedringer <u>Indikator:</u> m ledelinje	1050	940	1100

Nr	Driftsmål	Status 2. tertial	Mål 08	Mål 09–11
1	Antall bruer, underganger og murer med store eller kritiske skader i forhold til bæreevne og trafikksikkerhet reduseres. (skadekategori 3 og 4) <u>Indikator:</u> Antall store eller kritiske skader	13	8	0
2	Nedbryting av veikapitalen begrenses ved prioritering av dekkevedlikehold på bekostning av drift/renhold. <u>Indikator:</u> Tonn reasfaltering pr. år	2750	5000	2500
3	Nåværende brukertilfredshet for vintervedlikehold på bolig- og samleveier opprettholdes <u>Indikator:</u> poeng brukertilfredshet	40	56	56
4	Vi opprettholder dagens høye brukertilfredshet (70 poeng) med veilysanlegg langs kommunale veier. <u>Indikator:</u> antall nye lysmaster/armaturer (miljømaster) pr. år	25	40	30

Ingeniørvesenet – vann

Utgiftene til drift og vedlikehold av vannledninger er høye. Behovet for vedlikehold er stort. Største utgiftspost er reparasjoner av vannlekkasjer. For å overholde budsjettet er planlagt vedlikeholdet redusert - akutte skader, ledningsbrudd og lignende ubedres. Budsjettet forslås styrket med 1,2 mill. kr fra anslåtte merinntekter på ca. 1,5 mill. kr.

Bærekraftig utvikling				
Nr	Periodemål for hele perioden – beskrivelse av indikator	Status 2. tertial	Mål 08	Mål 09–11
1	Vi arbeider for et driftssikkert vannledningsnett, <u>Indikator:</u> Fornyelsestakt i antall år (nasjonal anbefaling < 100 år)	178	200	150

Driftsmål

Nr	Driftsmål	Status 2. tertial	Mål 08	Mål 09–11
1	Kommunens innbyggere er bedre tilfreds med informasjonstiltakene om vann <u>Indikator:</u> Brukertilfredshet i poeng	Måles 2009	55	62
2	Kvalitetsindeks for vannproduksjon øker <u>Indikator:</u> Norvars kvalitetsindeks (max. 4)	Ikke til- gjengelig	3,30	3,75

3	Kvalitetsindeks for vanddistribusjon øker <u>Indikator:</u> Norvars kvalitetsindeks (max. 5)	Ikke tilgjengelig	4,25	4,30
4	Den bruksmessige vannkvaliteten for Rossevann Vannverk forbedres. <u>Indikator:</u> Antall vannprøver i % som tilfredstiller drikkevannsforskriftens krav til ph og farge	100 %	80 %	99 %
5	Leveringsstabilitet for vann fram til abonnentene opprettholdes i perioden. <u>Indikator:</u> Tid i snitt en innbygger kan forvente å være uten vann pr. år	17	11	11
6	Vi reduserer andel vannproduksjon som går tapt på grunn av lekkasje <u>Indikator:</u> Ikke solgt vann i % av totalproduksjon	17	18	17

Ingeniørvesenet – avløp

Driften kommer ut i balanse.

Driftsmål

Nr	Driftsmål	Status 2. tertial	Mål 08	Mål 09–11
1	Kommunen har et driftssikkert avløpsnett <u>Indikator:</u> Fornyelsestakt i antall år (nasjonal anbefaling < 100)	172	145	145
2	Vi foretar områdevis kortslutning av septikktanker. <u>Indikator:</u> Antall septikktanker	200	400	400
3	Vi forbedrer avløpsforholdene på Flekkerøy <u>Indikator:</u> Antall koliforme bakterier pr. 100 ml. (gjennomsnitt for 3 utvalgte steder)	45	50	40
4	Kommunens innbyggere er bedre tilfreds med informasjonstiltakene om avløp <u>Indikator:</u> Brukertilfredshet i poeng	Måles 2009	55	62
5	Kvalitetsindeks avløpsrensing øker <u>Indikator:</u> Norvars kvalitetsindeks (max. 4)	Måles 2009	3,75	3,90
6	Antall kjelleroversvømmelser med erstatningsansvar reduseres. <u>Indikator:</u> Antall kjelleroversvømmelser pr. år	10	13	10

Ingeniørvesenet - renovasjon

Renovasjon

Transportutgiftene er økt med 8,1 % i løpet av et år. Dette gir merutgifter for renovasjon på ca. 0,7 mill. kr. Sammen med underdekning fra gebyrinntektene for å dekke budsjetterte utgifter til RKR som følge av økte avfallsmengder de siste år, synes selvkost for

husholdningsrenovasjonen å bli over 1 mill. kr høyere enn forventede inntekter (medregnet disponible fondsmidler). Anslaget er usikkert.

Næringsvirksomhet

Det er budsjettert med 2,5 mill. i merinntekter fra næringsvirksomhetene. Kostnadsøkningen for innsamling (transport) av næringsavfall har vært vesentlig høyere enn budsjettert, og budsjetterte inntekter fra slamdeponiet synes å ikke komme i år. Sistnevnte er avhengig av at det er slammasser som må deponeres og er vanskelig å anslå når en kunde har behov for levering til slamdeponi. For 2008 er det budsjettert med 0,5 mill. kr i inntekter for mottak av slam fra forsvaret. Leveringen synes nå å bli utsatt til neste år. I tillegg er 0,8 mill. kr tilbakeført fra 2007 (feilaktig inntektsført).

Næringsvirksomheten sett under ett, herunder drift av nedlagte industrifyllplasser, synes å få en redusert netto til ca. 1,2 mill. kr. Ingeniørvesenet har 0,4 mill. kr på disp.fond, som kan brukes til å bedre resultatet.

Tiltak for å øke prisen til næringskunder før årskiftet vurderes, men må sees i sammenheng med fare for å miste kunder og omsetning. Innleid 50 % stilling på salg av avfallsløsninger til næringsvirksomhet er nylig på plass og på sikt forventes det at dette gir flere kunder og bedring av resultat, men vil trolig ha lite effekt i 2008.

Prognose for 2008 reduseres med 0,9 mill til 1,6 mill kr i merinntekt fra næringsvirksomhet.

Offentlige toaletter

Det er ikke mulig å opprettholde nåværende drift av offentlige toaletter med bevilgningene som er gitt i HP 2008 - 2011. I 2007 var budsjettoverskridelsene kr 0,3 mill. Hovedårsaken til økte kostnader er tilgrising og hærverk. Tiltak med å stenge toalettet i Tresse for å redusere kostnadene ble avbrutt etter kort tid pga mange klager. Budsjettet må derfor styrkes med kostnaden knyttet til å ha toalettet i Tresse åpent ut sesongen – kr. 147.000. I tillegg kommer kostnaden på 35.000 kr. for å erstatte knust inventar.

Det søkes tilleggsbevilget 182 000 kr til offentlige toaletter.

Teknisk direktør foreslår at det bevilges kr. 182.000 som er kostnaden for å kunne holde toalettet i Tresse åpent fra medio juli og ut sesongen.

Bidrag fra VAR til dekning av kapitalkostnader.

Kalkulasjonsrenta som benyttes i selvkostkalkylene for VAR-tjenestene er foreløpig ca. 0,3 % lavere enn forutsatt i budsjettet for 2008. Investeringene kan også bli lavere enn budsjettert. Samlet anslås kapitalkostnaden derved å bli redusert med ca. 1,5 mill. kr. Dette innebærer tilsvarende redusert overføring til "bykassa".

Plan- og bygningsetaten

Estimert overskudd ved enheten er 2,5 mill kr. Dette er under forutsetning at inntektene er i balanse de 4 siste månedene i forhold til budsjett og at forventet utgifter ikke overstiger prognosen.

I denne rapporten er det foreslått brukt ca 1 mill kr. til utvidelse av arbeidet med kommune- og kvadraturplan. Estimert underskudd for plan- og utredningsstaben og oppmålingsvesenet på 0,3-0,7 mill kr. vil også teknisk direktør foreslå at dekkes av merinntektene i enheten.

Det er naturlig at deler av overskuddet går med til å dekke underskudd i enheter som jobber samme tjenester og er en del av selvkostgrunnlaget for plan- og byggesaksgebyrene.

Det meste i bygge- og eiendomsmarkedet tyder på en nedgang i saker og lavere aktivitet. Det er derfor også viktig at en betydelig andel av et eventuelt overskudd blir satt av på et disposisjonsfond slik at enheten har en buffer mot svingninger i markedet.

Nr	Driftsmål	Status 2. tertial	mål 08	Mål 09–11
1	Gjennomsnittlig saksbehandlingstid i byggesaker.	80 dager	60 dager.	40 dager
2	Oppfylle alle tidsfrister i byggesaker	98 %	100 %	100 %

Kart- og oppmålingsvesenet

Det er anslått et underskudd på 0,2 mill kr. Det har i 2008 vært en økning i fradeling av tomter i felt i forhold til 2007. Dersom den utviklingen forsetter vil dette i kombinasjon med at det deler av året har vært 2 ubesatte stillinger gjøre det mulig å komme ut i balanse. Et eventuelt underskudd foreslås dekket av merinntekter i plan- og bygningsetaten.

Matrikkelen

Matrikkelen er et nytt, offisielt eiendomsregister. Matrikkelen skal erstatte DEK – digitalt eiendomskart – og GAB – registeret over grunneiendommer, adresser og bygninger. Før overgangen pågår det et stort arbeid med å gjennomgå og kvalitetssikre eksisterende opplysninger i registrene før sammenslåingen; det må være samsvar mellom registrene. Overgangen skal skje i november 2008.

Sykefravær: enheten har tre medarbeidere med kroniske helseplager som har medført en del sykefravær. Ser man bort fra disse er fraværet lavt.

Nr	Driftsmål	Status 2. tertial	mål 08	Mål 09–11
1	Gjennomføre kart-og delingsforretninger (antall pr. år)	400	400	400
2	Gjennomføre seksjoneringsaker	75	75	75
3	Fra en eiendom er godkjent delt og rekvirert hos oppmålingsvesenet, skal målebrev normalt være ferdig innen tre måneder. Indikator: Prosentandel nye saker som avsluttes innen denne tre-mnd.-fristen:	98 %	88%	90%

Servicebutikken

Driften er i henhold til budsjett

Nr	Driftsmål	Status 2 tertial	Mål 08	Mål 09–11
1	Gjennomføre byggesaker (meldingssaker) (antall pr. år)	646	600	600
2	Megleropplysninger (antall meglerpakker pr. år)	1 788	1 700	1 700

Miljøvernenheten

Enheten forventer balanse ved årets slutt.

Levekår og livskvalitet				
Nr	Periodemål for hele perioden – beskrivelse av indikator	Status 2. tertial	Mål 08	Mål 09–11
1	Sykeltrafikken er økt Indikator: Antall syklistpr. døgn til og fra Kvadraturen i perioden april – september	Klart til årsrapport	5200	6000

Bærekraftig utvikling				
Nr	Periodemål for hele perioden – beskrivelse av indikator	Status 2. tertial	Mål 08	Mål 09–11
1	Antall bedrifter og enheter (inkl. kommunale) med Miljøfyrtårn og Grønt Flagg er økt	227	240	300
2	Antall deltagere i forpliktende adferdsaksjoner er økt	2600 (tusen-tråkk)	800	1000
3	Kristiansands kulturmiljøer er bedre synliggjort og tatt vare på Indikator: Antall kulturmiljøer regulert til bevaring eller fredet etter kulturminneloven	5	6	12
4	Forurensede fjordområder er restaurert	2	3	5

Parkvesenet

Enheten forventer balanse ved årets slutt.

Levekår og livskvalitet	
Nr	Periodemål for hele perioden
1	Skolen utvikles til nærmiljøparker som viktige møteplasser for barn og unge. Status: Det samarbeides tett med skoleetaten og pedagogisk senter
2	Kommunen samarbeider med arrangører om å utvikle gode utendørs arealer for festivaler, konserter og andre arrangementer. Status: Det er leid ut til varierte aktiviteter på Torvet, Nedre Torv, Ravnedalen og Odderøya Amfi

Nr	Periodemål for hele perioden – beskrivelse av indikator	Status 2. tertial	Mål 08	Mål 09–11
	Kommunen tilrettelegger for rekreasjon og friluftsliv (badeplasser, toaletter, turstier, p-plasser, mv.) <u>Indikator:</u> Flekkerøy trinn 1 Flekkerøy trinn 2 Bertesbukta Status: Bertesbukta er utført i 2008 iht planen Marvika		1	1

Bærekraftig utvikling				
Nr	Periodemål for hele perioden	Status 2. tertial	Mål 08	Mål 09–11
1	Parkvesenet sikrer ansvarsfølelse og deltakelse, gjennom aktivt samarbeid med næringsliv, organisasjoner, velforeninger og andre om utvikling av nærmiljø og friluftsområder. Status: Følges opp fortløpende			
Nr	Periodemål for hele perioden – beskrivelse av indikator	Status 2. tertial	Mål 08	Mål 09–11
2	For å styrke kulturlandskapet er det etablert besøksgårder i alle 4 bydeler. <u>Indikator:</u> Antall besøksgårder totalt Status: Resultatmålet for 2008 er nådd. Vi har pr i dag 3 besøksgårder.	1	2	4
3	Sikring av friluftsområder for kommende generasjoner I 2008 prioriteres Voie 17 og korridor v/Fidjekilen-Sukkevann. I langtidsperioden Buane i Randesund <u>Indikator:</u> Sikret friluftssareal, jf. Kostra skjema 20, kode f. Status: Påbegynnt, men målet vil ikke bli nådd. Vi har problemer med å få istand avtaler.	83,6 km2	+0,25	+0,3

Nr	Driftsmål	Status 2. tertial	Mål 08	Mål 09–11
1	Brukertilfredsheten med anlegg for rekreasjon og friluftsliv. <u>Indikator:</u> Poeng for turløyper(T), badeplasser(B) og parker(P) opprettholdes på dagens høye nivå. Brukertilfredsheten for lekeområder(L) økes. Status: L=55 p oppnådd for 2008	B:=72 p T:= 83p P:= 80 p L:= 53p. Ny måling 2009	L:=55 p.	L:= 58p

2	<p>De to viktigste friluftsområdene (Bystranda og Hamresanden) for turisme er miljøsertifisert gjennom Blått Flagg.</p> <p><u>Indikator:</u> Antall "Blått Flagg" –badestrender</p> <p>Status: Ikke oppnådd. Søknaden og status er avvist pga feil ved prøvetaging og lab rapport.</p>	0	2	2
3	<p>Kommunen stimulerer til deltakelse og forbedring av lokalmiljø gjennom tilskuddsordninger</p> <p><u>Indikator:</u> Årlig tilskuddsbeløp</p> <p>Status: Målet er nådd. Alle tilskuddene for 2008 vil bli tildelt.</p>	0,7, mill	0,7 mill	0,7 mill

Plan- og utredningsprogram

Status for plan- og utredningsprogrammet følger etter saksfremstillingen.

Sykefravær

Tallene i rapporteringsystemet er ikke riktige og det er derfor vanskelig å si nøyaktig hvordan sektoren ligger an. Det kan se ut som langtidsfraværet er noe høyere enn på samme tid i fjor og at korttidsfraværet ligger omtrent som i fjor, altså et noe høyere totalfravær enn på samme tid i fjor som da var 4,5%.

De riktige tallene vil bli presentert i møtet 25.09. dersom de foreligger da.