

# **REFERAT |KRS| Byutviklingsstyret (2007-2011) d. 22-11-2007**

**Mødedato** Torsdag d. 22. november 2007 kl. 09:00

**Mødested** Formannskapssalen

## Indholdsfortegnelse

Protokoll fra møte i byutviklingsstyret 08.11.07.....	3
Revisjon av forskrifter for vann- og avløpsgebyrer.....	5
Presteheia - 38/120 og 38/121 - reguleringsplan. Vedtak jf. PBL § 27-2.....	10
Reguleringsplan for Hamreheia nord. Plan 1126. - Sluttbehandling.....	21
Lokalisering av energisentral på Eg - § 30 behandling.....	32
Forslag til reguleringsplan for Gimle gård. Offentlig ettersyn.....	35
Sømsveien 66 og 68 - mindre vesentlig reguleringsendring - høring.....	43
Bebyggelsesplan for Tangen felt B2 - 2.....	49
Gnr. 13 bnr. 136 - Nordre Hovedgårds vei 18 - klage på vedtak.....	55
Teistholmen - gnr.92 bnr.101 - hytte B og C - klage på omgjøringsvedtak.....	59
Dvergsnesveien 299 - tilbygg til enebolig og anneks - dispensasjon.....	65
Gnr.88 bnr.16 - Østre Randøy - redskapsbod - dispensasjon.....	70
Holteveien 124 - Søknad om dispensasjon for innredning av boenhet.....	74
Gnr.79 bnr.12 - Stangenesholmen - tilbygg - dispensasjon.....	78
Klage på avslag vedrørende pæling langs Topdalselva v/Borgeveien 2.....	81
Gnr.29 Bnr.39 - Hausbakken - Dispensasjon fra plankrav - Klage på avslag.....	85
Meldinger til møte i byutviklingsstyret 22.11.07.....	90
Referatsaker til møte i byutviklingsstyret 22.11.07.....	93
Parkering - prinsippsak om vedtekter.....	95
Barn og unge i Kvadraturen - prindippsak om utearealer.....	110

**Punkt 365/07: Protokoll fra møte i byutviklingsstyret 08.11.07**



Dato: 05.11.07  
Saksnr.: 200700009-94  
Arkivkode E: 033  
Saksbehandler: Thore Granheim

**Saksgang**  
Byutviklingsstyret

**Møtedato**  
22.11.2007

Protokoll fra møte i byutviklingsstyret 08.11.07

Forslag til vedtak:

Byutviklingsstyret godkjenner protokollen fra møte i byutviklingsstyret 08.11.07

Grete Skoland Kaspersen  
Utvalgssekretær

## **Punkt 366/07: Revisjon av forskrifter for vann- og avløpsgebyrer**

### **Bilag**

Saksprotokoll

Saksprotokoll

Forskrift om vann- og avløpsgebyrer i Kristiansand kommune



Dato: 01.11.2007  
Saksnr.: 200709433-5  
Arkivkode E: 231 M0 &00  
Saksbehandler: Nils Johan Stølen

<b>Saksgang</b>	<b>Møtedato</b>
Byutviklingsstyret	22.11.2007
Formannskapet	28.11.2007
Bystyret	13.12.2007

## Revisjon av forskrifter for vann- og avløpsgebyrer

### Sammendrag:

Lov om Kommunale Vann- og kloakkavgifter med tilhørende forskrifter legger grunnlaget for finansiering av byens vann- og avløpstjenester. Forskriftene har vært endret flere ganger. Gjeldende forskrifter er vedtatt som en del av forurensningsforskriften 15. desember 2005. Forskriftene er lagt opp slik at det må vedtas lokale forskrifter i hver kommune.

Gjeldende forskrift om vann- og avløpsgebyrer i Kristiansand kommune, ble vedtatt av bystyret 29 oktober 2003. De nye sentrale forskriftene fra 2005 har en bestemmelse som sier at vi ikke har anledning til å fastsette minimumsgebyr. Det medfører at de lokale forskriftene for Kristiansand må revideres.

Ingeniørvesenet har utarbeidet forslag til revidert forskrift. Ved denne revisjonen har vi ikke lagt opp til noen omfattende endring. Vi fjerner minstegebyret og vi har foretatt noe små justeringer for at forskriftene skal bli lettere å håndheve. Vi innfører et fastledd (abonnementsgebyr) i tillegg til den mengdeavhengige delen av gebyret. Fastleddet forutsettes satt lavt, i størrelsesorden kr. 100 for vann og det samme for avløp. Når vi setter minstegebyret så lavt som nevnt over, vil det medføre en svært liten forskyvning av gebyrbelastningen mellom grupper av abonnenter. Endringer for øvrig er kommentert i saksutredningen.

Gebyrforskriften har vært sendt på høring. Uttalelsene er positive.

### Forslag til vedtak:

1. Bystyret vedtar forskrift om vann- og avløpsgebyrer i Kristiansand kommune, datert 29.09.2007.

Ragnar Evensen  
Teknisk direktør

Terje Lilletvedt  
byingeniør

Trykte vedlegg:

Forskrift om vann- og avløpsgebyrer i Kristiansand kommune, datert 29.09.2007

Brev til de som har fått saken til høring med adresseliste

Høringsuttalelse fra Vestas Castings Kristiansand

Høringsuttalelse fra kommuneoverlegen

Høringsuttalelse fra Fylkesmannen

Utrykte vedlegg: Ingen

Bakgrunn for saken :

## **Generelt**

Lov om Kommunale Vann- og kloakkavgifter med tilhørende forskrifter legger grunnlaget for finansiering av byens vann- og avløpstjenester. Forskriftene har vært endret flere ganger. Gjeldende forskrifter er vedtatt som en del av forurensningsforskriften 15. desember 2005. Forskriftene er lagt opp slik at det må vedtas lokale forskrifter i hver kommune.

Gjeldende forskrift om vann- og avløpsgebyrer i Kristiansand kommune, ble vedtatt av bystyret 29 oktober 2003. De nye sentrale forskriftene fra 2005 har en bestemmelse som sier at vi ikke har anledning til å fastsette minimumsgebyr. De lokale forskriftene i Kristiansand kommune bryter med dette noe som medfører at disse forskriftene må revideres.

Vi har utarbeidet forslag til revidert forskrift. Ved denne revisjonen har vi ikke lagt opp til noen omfattende endring. Vi har endret bestemmelsene om minstegebyr og vi har foretatt noe små justeringer for at forskriftene skal bli lettere å håndheve. Endringene er kommentert i det følgende.

## **Endringer i lokal gebyrforskrift**

Under kapittel 1, generelle bestemmelser har vi foretatt en oppdatering med hensyn til hvilke lokale reglementer, bestemmelser, regulativer og deklarasjoner som gjelder. §1, §2 og §3 er uendret.

Under kapittel 2, Vann- og avløpsgebyrer, er det ingen endring i §4, §5 og §6.

I §7 er det foretatt en endring. Avsnittet: Årsgebyret er begrenset nedad til et minstegebyr tilsvarende et forbruk på 75 m<sup>3</sup>/år er tatt ut. Dette er gjort for å tilfredsstille forurensningsforskriftens krav om fjerning av minimumsgebyret. I avsnittet nedenfor har vi også foretatt en endring i det vi har foreslått å gi byingeniøren myndighet til å bestemme avløpsgebyrets størrelse dersom avløpsmengden er vesentlig større eller mindre enn stipulert vannforbruk. Tidligere var denne myndigheten tillagt byutviklingsstyret. Vi har også tilføyd et avsnitt hvor vi sier at "Ved riving av bygning skal vann- og avløpsledninger plugges på hovedledningen. Årsgebyret løper til plugging er utført og melding om dette er mottatt i Ingeniørvesenet." Dette har vi gjort for å kunne ha en tydelig og udiskutabel hjemmel til å kreve inn gebyrer i forbindelse med manglende reglementert plugging av gamle tilkoplinger.

§8 om utforming av gebyrene er ny. Her innfører vi et fastledd (abonnementsgebyr) i tillegg til den mengdeavhengige delen av gebyret. Fastleddet skal gjenspeile kostnadene ved administrasjon av abonnementet. Vi vil sette fastleddet lavt, i størrelsesorden kr. 100 for vann og det samme for avløp. Vi får derved et gebyr i bunnen for alle abonnenter i stedet for minstegebyret (som altså ikke er tillatt). De sentrale forskriftene gir hjemmel til en slik utforming av gebyrene. Tidligere forskrift hadde et krav om at fastleddet ved todelt gebyr skulle gjenspeile de faste kostnadene ved tjenesten.

Når vi setter minstegebyret så lavt som nevnt over, vil vi ikke foreta noen vesentlig endring av gebyrbelastningen mellom de som bruker mye og de som bruker lite vann. Dersom vi hadde satt fastleddet høyere, noe som vi har hjemmel til, ville vi fått en endring i gebyrbelastning i retning av billigere vann og avløp for storkunder (Industri og annen næringsvirksomhet) og dyrere vann for husholdningene. Under forrige gangs behandling av denne saken i 2003 hadde vi foretatt beregninger av gebyrbelastningen ved forskjellige alternative utforminger av fastleddet.

§9 omhandler gebyr for midlertidig tilknytning. I denne paragrafen har vi foretatt en endring og gitt hjemmel til å fastsette egen gebyrsats for sommervann. Dette har vi gjort med bakgrunn i at det ofte er en del administrasjon rundt etablering av sommervann og problemer med å opprette tilfredsstillende målearrangement. Det vil da være tjenlig å ha en fast gebyrsats for dette tilbudet.

I § 9 har vi foretatt en liten endring i siste avsnitt hvor vi henviser til tjenestegarantiene med hensyn til hva som kan gi grunnlag for reduksjon av gebyrene.

§ 10 er uendret.

I § 11 om bestemmelser for installasjon og bruk av vannmålere har vi føyd til et avsnitt om at testrapport fra godkjent instans kan kreves for å dokumentere avvik.

## **Høringsuttalelsene**

Forslag til ny forskrift har vært sendt på høring til 23 offentlige instanser, interesseorganisasjoner og bedrifter. Ved høringsfristens utløp hadde det kommet inn 3 uttalelser.

Fylkesmannen uttaler at vårt forslag synes å ivareta de krav som stilles i Forurensningsforskriftens kap. 16, kommunale vann- og avløpsgebyrer.

Kommuneoverlegen uttaler at han ikke har spesielle bemerkninger til forskriften

Vestas Castings Kristiansand AS (Tidligere Kristiansand Jernstøperi) uttaler at de ikke har noen kommentarer til forslaget til nye forskrifter, men at de ønsker å ta opp hele vannforsyningsproblematikken med kommunen uavhengig av denne saken. Dette med bakgrunn i at kjølevann er en vesentlig og kritisk innsatsfaktor.

# **Punkt 367/07: Presteheia - 38/120 og 38/121 - reguleringsplan. Vedtak jf. PBL § 27-2**

## **Bilag**

Saksprotokoll

hør\_debatten\_sak205-07

Presteheia vedtak

Presteheia forprosjekt

Presteheia beskrivelse

Presteheia bestemmelser

Presteheia plankart

Presteheia situasjonskart

Presteheia oversiktskart



Dato: 06.11.2007  
Saksnr.: 200603689-52  
Arkivkode O: PLAN: 1078  
Saksbehandler: Margrete Havstad

**Saksgang**  
Byutviklingsstyret  
Bystyret

**Møtedato**  
22.11.2007  
05.12.2007

## Presteheia - 38/120 og 38/121 - reguleringsplan. Vedtak jf. PBL § 27-2

### **Sammendrag**

Asplan Viak AS og Arkitema fremmer på vegne av Kristiansand eiendom forslag til reguleringsplan for eiendommene 38/86, 38/120 og 38/121 på Presteheia. Tilstøtende områder i sør og nordvest er bygd ut med leilighetsbygg, omsorgsboliger, skole og barnehage.

Formålet med reguleringa er å legge til rette for etablering av sykehjem på eiendom 38/121. Omkringliggende ubebygde eiendommer i nordøst er tatt med for å følge opp arealbruken som er foreslått i kommunedelplanen for Lund. Eiendom 38/86 foreslås regulert til offentlig formål – undervisning og eiendom 38/120 og 38/121 til offentlig formål – institusjon.

For felt O2 og O4 er det krav om at det utarbeides bebyggelsesplan før området kan bygges ut. For disse to feltene har planforslaget derfor kun tatt stilling til reguleringsformål, utnyttelsesgrad, høyder, byggegrensar mot vei og avkjørsler til området.

Felt O3 og tilhørende parkering Sp 1 og P1 er lagd som en detaljert plan, og det er derfor ikke plankrav for dette feltet. I feltet skal det etableres sykehjem med inntil 64 plasser og inntil 30 omsorgsboliger i tillegg til dagsenter. Planforslaget hjemler maks gesims-/ mønehøyde på kote + 77 og + 80, som vil si bebyggelse i 3 (4) etasjer. Tomta planeres på to ulike nivå slik at halve bygget ligger 3 meter lavere enn resten av bygget. Atkomstsoner vil være i øst.

Gjeldende reguleringsplan for området er Presteheia alt. II, vedtatt 21.10.98. Dette er en flatereguleringsplan hvor det er stilt krav om bebyggelsesplan for de enkelte delfelt. I reguleringsplanen er felt O3 og O4 satt av til kontorformål og felt O2 er satt av til offentlig formål - helse og sosial. I kommunedelplan for Lund, vedtatt 27.04.05, ble det foreslått noen omprioriteringer i forhold til gjeldende reguleringsplan, felt O3 og O4 satt av til offentlig formål og felt O2 er satt av til allmenntilgjort formål – skole. Planforslaget som fremmes nå er i tråd med føringene gitt i kommunedelplanen. I kommuneplanen er planområdet avsatt til byggeområde eksisterende bebygd område.

Arkitektene har jobba mye med utforming og valg av konsept for at bygget skal være så funksjonelt som mulig både for beboere og ansatte. Utnyttelsesgraden er i henhold til gjeldende reguleringsplan, mens høydene er økt til 3 fulle etasjer i stedet for 2 fulle med 3. etasje inntrukket. Dette fordi det er gunstig å kunne repetere funksjonene i sykehjemmet oppover i etasjene.

Planforslaget viser totalt 50 parkeringsplasser, minst 35 av disse skal anlegges i kjeller og 4 parkeringsplasser er dimensjonert for HC-parkering. Disse 50 plassene skal benyttes av både ansatte, besøkende og sonebiler. Dette er en klar forbedring fra tidligere planforslag der det til sammen var planlagt 30 parkeringsplasser på bakkenivå.

Naboer og velforeninger har engasjert seg i planarbeidet. Det kom inn 16 merknader under høringsperioden. De fleste merknadene omhandler sykehjemsbyggets høyde, solforhold og trafikkforhold.

Plan- og bygningsetaten har gjennom planprosessen vært i tvil om området tåler et så omfattende bygg som nå foreslås, og er av den oppfatning at 64 sykehjemsplasser og 30 omsorgsboliger i tillegg til dagsenter er for mye for dette arealet. Et bygg i 3 fulle etasjer vil få konsekvenser for omkringliggende boliger og barnehage, særlig med tanke på sol på barnehagens uteareal. Det er utarbeida sol- og skyggediagram som viser at sykehjemsbygget vil redusere solforholda på utearealene til Presteheia barnehage, særlig på høst/vinterhalvåret. Plan- og bygningsetaten anbefaler derfor primært at bygget senkes med 1 etasje.

I en avveining av hensynet til behovet for en god og hensiktsmessig utforming av sykehjem og omsorgsboliger, prosjektets totale økonomi samt behovet for rasjonell utnyttelse av de begrensede tomterressurser kommunen disponerer i sentrale bydeler, vil teknisk direktør likevel anbefale at prosjektet reguleres og bygges ut som foreslått.

Teknisk direktør kan anbefale at reguleringsplanen vedtas med de endringene som er foreslått i vedtaket.

#### Forslag til vedtak:

- 1 Bystyret vedtar reguleringsplan for Presteheia 38/120 og 38/121, datert 30.06.2006 sist revidert 02.11.2007, med bestemmelser datert 04.11.2007 med følgende endringer:
  - a Eksisterende avkjørsel til gjesteparkeringsplass ved P1, stenges og flyttes til området for snøopplag.
- 2 Bystyret viser til retningslinjer for kommunens eiendoms- og boligpolitikk og anmoder teknisk direktør om å fremlegge en utbyggingsavtale.

---

Ragnar Evensen  
Teknisk direktør

---

Gunnar Stavrum  
Plan- og bygningssjef

**Trykte vedlegg:**

1. Oversiktskart over planområdet. Målestokk: 1:10.000
2. Situasjonkart. Målestokk 1: 2500
3. Forslag til reguleringsplan for Presteheia 38/120 og 38/121, datert 30.06.06, (sist revidert 02.11.2007)
4. Forslag til reguleringsbestemmelser for Presteheia, datert 04.11.2007
5. Planbeskrivelsen datert 04.11.2007
6. Skisser, snitt og illustrasjoner fra forprosjektet datert 17.09.2007
7. Protokoll fra tidligere politiske vedtak i denne saken, sak 223/07 i møte 28.06.2007.

**Utrykte vedlegg:** Sakspermen

## **BAKGRUNN FOR SAKEN**

Asplan Viak AS og Arkitema fremmer på vegne av Kristiansand eiendom forslag til reguleringsplan for eiendommene 38/86, 38/120 og 38/121 på Presteheia. Formålet med reguleringa er å legge til rette for etablering av sykehjem på eiendom 38/121. Omkringliggende ubebygde eiendommer i nordøst 38/86 og 38/120 er tatt med for å følge opp arealbruken som er foreslått i kommunedelplanen for Lund.

### **Tidligere saksgang og siste offentlige ettersyn**

Det ble varsla oppstart for planarbeidet i perioden 17.03.06 til 21.04.06. Det kom inn 13 merknader. Merknadene er oppsummert og kommentert av forslagsstiller i beskrivelsen som følger planforslaget. Merknadene belyste tema som barn- og unges interesser og universell utforming, og det var også merknader angående høyspentlinjene og nettstasjonene i området. Velforeningen og naboer til planområdet er særlig bekymra for de trafikale forholdene, med tanke på økt trafikk, støy og behov for mer parkering.

Planforslaget ble lagt fram for byutviklingsstyret til 1. gangsbehandling som sak 223/07 i møte 28.06.2007. Det ble fatta følgende vedtak:

1. Byutviklingsstyret vedtar å legge forslag til reguleringsplan for Presteheia 38/120 og 38/121 datert 30.06.06, sist revidert 25.05.07 med bestemmelser datert 25.05.07 ut til offentlig ettersyn.
2. Før planen legges ut til offentlig ettersyn, må reguleringsbestemmelser endres slik at:
  - a. Det må etableres sikringsgjerde på toppen av friområde F2 mot parkeringsplass P1.
  - b. Det må stilles krav til materialvalg på sykehjemmet.” (Enst)
  - c. Det legges til rette for bruk av alternative energikilder f.eks. (fjernvarme) i dette prosjektet” (Enst)

Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 06.07 til 24.08.2007 med utvida frist til 07.09.2007 fordi høringsperioden sammenfalt med sommerferien. Det kom inn 16 merknader.

### **Planstatus**

Gjeldende reguleringsplan for området er Presteheia alt. II, vedtatt 21.10.98. Dette er en flatereguleringsplan hvor det er stilt krav om bebyggelsesplan for de enkelte delfelt. I reguleringsplanen er felt O3 og O4 satt av til kontorformål og felt O2 er satt av til offentlig formål - helse og sosial.

I kommunedelplan for Lund, vedtatt 27.04.05, ble det foreslått noen omprioriteringer i forhold til gjeldende reguleringsplan, felt O3 og O4 satt av til offentlig formål og felt O2 er satt av til allmennyttig formål – skole. Planforslaget som fremmes nå er i tråd med føringene gitt i kommunedelplanen.

I kommuneplanen er planområdet avsatt til byggeområde eksisterende bebygd område.

### **Reguleringsplaner som oppheves**

Planforslaget vil erstatte deler av gjeldende reguleringsplan, Presteheia alt. II, vedtatt 21.10.1998.

### **Kort resymé av planens innhold**

Hovedintensjonene med reguleringsplanen er å legge til rette for etablering av sykehjem og omsorgsboliger på eiendom 38/121, til sammen inntil 64 sykehjemsplasser og 30 omsorgsboliger samt dagsenter. Utnyttelsen er satt til T-BRA = 12.3000 m<sup>2</sup> som tilsvarer

utnyttelsen som er gitt i gjeldende reguleringsplan. Terrenget planeres i ulik høyde øst og vest på tomta. Bygget er foreslått i 3 etasjer, men får ulik gesims-/mønehøyde pga terrenget. Maks gesims-/mønehøyde er satt til + 80 på den østlige delen og + 77 på den vestlige delen, i tillegg kommer eventuelle takoppbygg 1,75 meter høyere. I gjeldende reguleringsplan er det en bestemmelse om at bebyggelsen kan bygges i 2 etasjer med 3. etasje inntrukket. Et sykehjem er mer hensiktsmessig å bygge i 3 fulle etasjer fordi etasjeplan kan repeteres over hverandre. Det er satt krav om 25 m<sup>2</sup> uteareal per institusjonsplass. Dette løses både på bakkeplan og på terrasser. Atkomst til sykehjemmet er løst så tidlig som mulig for å unngå økt trafikk inn til boligfeltet. Parkering, til sammen 50 plasser er i hovedsak løst innenfor egen tomt, herav 35 plasser i kjeller. Det er satt av 4 HC – parkeringsplasser.

### **Konsekvensutredning / Planprogram**

Planforslaget utløser ikke krav om konsekvensutredning og planprogram.

### **KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET**

#### **Forholdet til arealpolitikken i kommunedelplan**

Planforslaget er i tråd med anbefalingene i kommunedelplan for Lund:

*”Den gjenværende delen av det regulerte næringsområdet på Presteheia foreslås omdisponert til offentlig formål – sykehjem. Den regulerte sykehjemstomta sikres for utvidelse (ungdomstrinn) på Presteheia skole.”*

#### **Forholdet til andre planer og/eller utredninger**

Det er ikke gjort noen registreringer innenfor planområdet i kommunens kulturminnevernplan. I grønnstrukturplanen er området avsatt til regulert ikke utbygd område.

#### **Barn og unges interesser**

Barn og unges interesser berøres ved at sykehjemstomta, som til nå i stor grad har lagt uberørt og svært godt tilgjengelig som lekeområde, bygges ut.

Det er flere etablerte sandlekeplasser i nærområdet, og det er kvartalslekeplass, balløkke og akebakke vest for Presteheia barnehage. Det er også kort vei til store sammenhengende friluftsområder.

Atkomst til områder er lagt så tidlig som mulig i feltet for å unngå mer trafikk forbi rekkehusene i sør. Det er regulert inn tosidig fortau langs veien sør for sykehjemstomta, for å bedre den trafikale situasjonen her.

Det skal etableres en turstiforbindelse mellom sykehjemstomta og barnehagen.

#### **Offentlig ettersyn**

Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 06.07 til 24.08.2007 med utvida frist til 07.09.2007 fordi høringsperioden sammenfalt med sommerferien. Det kom inn 16 merknader. Hovedpunktene i merknadene er oppsummert og kommentert nedenfor:

#### Fylkesmannen i Vest-Agder, miljøvernavdelingen

Finner det positivt at det skal legges tilrett for alternative energikilder i prosjektet. Reguleringsplanen er i samsvar med kommunedelplanen for Lund, og miljøvernavdelingen har ingen spesielle natur- eller miljøvernfaglige merknader til planen.

#### Vest-Agder Fylkeskommune, regionalavdelingen

Sykehjemmets plassering og høyde vil resultere i at deler av utearealene til barnehagen vil få redusert solforhold, særlig på høst/vinterhalvåret. Anbefaler å redusere byggets høyde slik at utearealene til barnehagen ikke forringes. Hvis ikke dette lar seg gjøre bør det etableres en sikker og lett tilgjengelig atkomst til friområdet i øst (F2), som en kompensasjon for redusert kvalitet på utearealene. Anbefaler videre at parkering plasseres under bakken ved store

utbygginger i pressområder. Det vil frigjøre arealer og skape bedre kvaliteter i området. Planforslaget gir ikke grunnlag for merknader i forhold til kulturminneloven.

#### Helse- og sosialsektoren, samfunnsmedisinsk enhet

Anbefaler at O3 omreguleres til friområde og tillegges barnehagens område til både fremtidig utvidelse av barnehagen og leke- og aktivitetsområde. Område kan også fungere som rekreasjons- og aktivitetsområde for beboerne i området. Å legge et sykehjemsbygg med høy og lang massiv fasade, vil medføre store, negative helse-, miljø- og trivselsmessige forhold for beboerne, spesielt på syd og vestsiden i form av redusert lysforhold. Anbefaler at O4 og F2 omreguleres til sykehjemstomt. Skulle likevel det foreslåtte område F2 opprettholdes som friområde/lekeområde måtte kreve at den 6 linjers 132kv høyspentlinjen legges i jordkabel.

#### Rådet for funksjonshemmede i Kristiansand

Ingen bemerkninger på det nåværende tidspunkt.

#### Presteheia skole

Etterlyser mer informasjon i gjennom saksprosessen. Mener et så omfattende bygg med 94 plasser og et personale på 35 – 45 samt behovet for service og leveringer skaper stort trafikkpress på et lite område. Veibredde og fortau må endres. Er bekymra for barnas skolevei, og frykter at barn skal bli påkjørt, særlig vinterstid når fortau ikke blir brøytet og både barn og biler bruker veibanen. Parkering er svært underdimensjonert. Området sliter allerede i dag med parkeringssituasjonen. Barnehagen vil få redusert sol på utearealene sine. Konsekvenser av dette er bl.a. sein snøsmelting som gjør områdene glatte og sølete. Anbefaler at O4 tas i bruk til omsorgsboliger. Er bekymra for kommunens andre hensikter med område O4, synes det blir lagt for mange funksjoner til dette område.

#### FAU Presteheia skole

Kan ikke se at det er satt av nok areal til lagring av snø ved store snøfall. Det må settes av areal slik at det i framtiden er mulig å bygge gang og sykkelsti langs Presteheia fram til Marthasvei.

#### Presteheia Barnehage AS

Er positive til å få sykehjem som nabo. Savner mulighet for involvering og mer informasjon i planprosessen. Reagerer på sykehjemmets høyde, 7 meter over møne på barnehagen i østre del. Dette medfører tap av lys og sol for barnehagen særlig på høsten og vinteren da sol er ekstra viktig. Helsemessig vil dette gå ut over barn og personalet sin trivsel og opptak av vitamin d. uteområde til barnehagen vil trolig føles inneklemt pga den store bygningsmassen på sykehjemmets langside. Savner snitt av bygget sett fra barnehagen, og ønsker en ny vurdering av bygget og plassering på tomta. Foreslår endringer på selve bygget slik at det er sykehjemmet som blir sittende med skyggeproblematikken og ikke barnehagen. Ønsker at bygget bygges i henhold til gjeldende reguleringsplan. Mener at de 30 omsorgsboligene bør flyttes over på område O4. Røykerommet bør også flyttes bort fra barnehagen. Antall parkeringsplasser må økes, bær legges i kjeller. Planforslaget vil medføre økt trafikk og støy i området. Areal for snøopplag er ikke stort nok. Stiller seg svært uforstående til at det vurderes overgangsboliger for kriminelle i dette området. Er dypt bekymra for området og egen drift dersom dette blir en realitet.

#### Gimlekollen og Fagerholt Vel

Savner informasjon til alle velforeningene på Gimlekollen. Etterlyser også en helhetlig plan for hele Gimlekollen som ser på områdets infrastruktur. Presteheia skole har i lang tid kjempet for å sikre sykkelstien mellom Borghildsvei og idrettsplassen. Slike trafikale utfordringer bør være på plass før kommunen takker ja til flere utbygginger. Mener også at utbyggere i området blir behandla ulikt. Større utbyggere får gjennomført sine planer, mens tomteiere får avslag med begrunnelse av at kommunen skal utarbeide en helhetlig plan. Der om at Velforeningene må få delta i et overordna planarbeid for Gimlekollen på lik linje

med det som skjer på Flekkerøya. Sykehjemmet bør i større grad tilpasses omkringliggende bebyggelse, særlig med tanke på høyden. Bygget blir for høyt og massivt og vil ta mye lys fra uteområde til barnehagen. Det bør være mulig å legge deler av bygget til et av de andre områdene som reguleres til offentlig formål. Har allerede i dag store problemer med parkering og fjerning av store snømasser, veiene er smale og uoversiktlige. Det er planlagt for få parkeringsplasser. Parkering bør legges under bakken. Barnehage og skole vil i all for stor grad belastes med stor trafikk. Atkomsten til sykehjemmet må legges utenfor det mest beferdede området. De positive konsekvensene av sykehjemmet må veie opp alle de negative med tanke på barn og unges interesser, miljø- og helse konsekvenser, estetikk og skole- og barnehagesituasjon. Ser det som et forvaltningsmessig problem at Kristiansand eiendom er forslagsstiller på vegne av helse- og sosial sektoren. Kan ikke anbefale at overgangsboliger for kriminelle legges til dette område som allerede har fått så mange funksjoner.

#### Presteheia borettslag

Synes det er flott med sykehjem og omsorgsboliger i lokalmiljøet. Tror inngang og parkering til omsorgssenteret like ovenfor utkjørselen til borettslagets garasje kan føre til farlige forhold for beboerne. Bygget planlegges høyere og med en tettere og mer intensiv utnyttelse av O2 enn ønskelig. Allerede i dag er det mangel på p-plasser på Presteheia og dette problemet vil øke med det nye sykehjemmet. Foreslår at omsorgsboligene på O3 flyttes til O4, som vil gjøre det mulig å bygge sykehjemsbygget i 2 etasjer. Det kan også tilrettelegges for mer parkering på O4.

#### Presteheia Vel

Kristiansand kommune bør bremse litt på farten når det gjelder oppføring av offentlige bygg på Presteheia for mennesker med spesielle tilretteleggingsbehov. Sykehjemmet bør tilpasses omkringliggende bebyggelse. Bygget som foreslås blir for høyt og massivt. Deler av bygget bør flyttes til O4. Mener det ikke bør tilrettelegges for flere offentlige bygg i området. Stiller spørsmål til om det er riktig å planlegge overgangsboliger for straffedømte i et område med så mange ulike funksjoner, skole, barnehage, boliger for psykisk utviklingshemmede. Det er alt for få parkeringsplasser i området. Ber om at et større område av O4 avsettes til parkering. Synes det er beklagelig at det er økonomi og ikke god planlegging som styrer denne prosessen.

#### Bjørn og Inger Egeland

Er positive til sykehjemmet med ikke den størrelsen et legges opp til. Synes det er tatt for lite hensyn til dagens bebyggelse, trafikk og parkeringsforhold. Bygget blir for dominerende og lage for mye skygge. Bygget må reduseres med 1 etasje. Deler av bygget må kunne flyttes til O4. Etterlyser gang- og sykkelvei forbi inngangspartiet til sykehjemmet. Veien forbi barnehagen bør rustes opp. Veien må også brøytes om vinteren. Svingen inn til Presteheia ved barnehagen må gjøres mer oversiktelig når det blir mer trafikk i området. Det bør legges til rette for mer parkering i tilknytning til sykehjemmet, f. eks i kjeller. Ønsker et mindre dominerende bygg spredt over 2 tomter, utbedra vei, fortau og sykkelsti og mange flere parkeringsplasser.

#### Gunhild Omestad

Mener tomta på Presteheia er for liten til sykehjem. De trafikale forholdene er ikke gode. Det er heller ikke lagt nok vekt på gangveier og utearealer egna for rullestoler og rullatorer. Høyden på bygget må sees i sammenheng med resten av området. Bygget vil gi redusert sol særlig for barnehagen. Ønsker at O4 også tas i bruk til dette formålet. O3 og O4 kan forbindes med en gangbro. Ønsker at "livsglede for eldre" skal være et slagord også i planleggingen av nytt sykehjem.

#### Tore Mollestad

Reagerer sterkt på høydene på bygget. Bygget vil i nedtrappinga være på 4 etasjer, og dette vil virke veldig overdimensjoner i forhold til omkringliggende bebyggelse på 2 etasjer.

Sammenlikner saken med en sak fra Gulating Lagmannsrett 12.05.2002 der naboer vant fordi det offentlige bygget ville påføre naboer for store konsekvenser. Barnehagen vil miste mye sol. Ønsker med tanke på trafikk at man ser helhetlig på de områdene som er igjen på Presteheia.

#### Toril Ugelstad

Føler seg lurt dersom det godkjennes et bygg på 4 etasjer rett foran rekkehusene. Kjøpte huset med tro på at et nytt bygg på nabotomta ville bygges under de forutsetningene som gjelder i gjeldende reguleringsplan. En av innkjøringsveiene til området er også regulert bort, alt dette vitner om vinglete planlegging. Mange naboer vil miste lys og det flotte området vil forringes betraktelig. Ønsker at O4 benyttes til sykehjem.

#### Siri Lefdal og Elling Bere

Er ikke i mot sykehjemmet men mot omfanget av sykehjemmet og høyden på bygget. Det er lagt for mange funksjoner til denne tomte, utbygginga blir for voldsom, det blir for stor trafikk, det blir problemer med parkering og det blir problemer med snøopplag. Særlig problematisk er det at veiene i området brukes mye av barn til skole og barnehage. Bygget vil også ta mye utsikt og kveldssol og også ta mye sol fra barnehagens uteareal. Dette vil gå ut over barns vitamin D status og dermed også deres fremtidige helse. Da sollys er en større kilde til vitamin D enn kostholdet. Deler av bygget bør bygges på O4.

#### Arkitema K/S

Ønsker en endring i bestemmelsene om at tekniske installasjoner kan tillates oppført inntil 2 meter over tillatt mønehøyde. Ønsker at felt Sp2 utvides og at innkjørselen til Sp2 flyttes mot syd.

#### Plan- og bygningsetatens kommentar:

*Sykehjemsbyggets høyde:* Plan- og bygningsetaten foreslår at sykehjemsbygget reduseres med 1 etasje. Dette vil forbedre situasjonen for omkringliggende bebyggelse og også solforholda på barnehagens uteareal.

*Parkering:* Det er planlagt min. 35 parkeringsplasser i parkeringskjeller under O3. Til sammen er det planlagt 50 nye parkeringsplasser tilknyttet sykehjemmet.

*Trafikk:* Området vil ikke få økt trafikk i forhold til opprinnelig reguleringsplan. Kjørebanebredde, kryss og snøopplag er planlagt i henhold til veinormalens krav.

*Overordna plan for Gimlekollen:* Behovet for en overordna plan for Gimlekollen er meldt inn i kommunens handlingsprogram for 2008.

#### **Miljø- og helse konsekvenser**

Bebyggelsesplanen for felt O2 må redegjøre for støy fra Tretjønneveien, og vise eventuelle støyskjermingstiltak. I henhold til byutviklingsstyrets vedtak til 1. gangsbehandling av planen, skal det legges til rette for bruk av alternative energikilder, f. eks fjernvarme.

#### **Grønnstruktur**

I henhold til kommunens kart over biologisk mangfold, er det ikke gjort noen registreringer innenfor planområdet.

#### **Estetikk**

Arkitektene har jobba mye med utforming og valg av bygningstype, for å få et mest mulig funksjonelt bygg. For å gjøre fasadene mot sør og nord mindre dominerende har bygget ulik gesims-/mønehøyde. Det er i planens bestemmelser stilt krav til materialvalg på sykehjemmet.

### **Universell utforming**

For sykehjemstomta er det i planforslagets bestemmelser stilt krav om universell utforming både på utearealer, atkomst, parkering og innad i bygget.

### **Risiko- og sårbarhetsvurdering**

Ingen spesielle merknader.

### **Skolesituasjonen og barnehagesituasjonen**

Presteheia barneskole er allerede etablert i området. Planforslaget legger opp til at skolen kan utvide med ungdomstrinn rett øst for dagens barneskole. Presteheia barnehage ligger mellom sykehjemstomta og Presteheia barneskole. Samlokalisering av barnehage, skole og sykehjem innenfor et relativt lite område er svært gunstig, da barn og eldre kan få gjensidig glede av hverandre.

### **Økonomiske konsekvenser for kommunen**

Forslagsstiller er Kristiansand eiendom på vegne av helse- og sosialsektoren.

### **Samarbeidsgruppen for bydelen**

Planforslaget ble lagt fram for teknisk sektors samarbeidsgruppe i sentrum ved oppstart den 24.05.06. Samarbeidsgruppa anbefalte at parkering i hovedsak ble lagt til kjeller. Samarbeidsgruppa anbefalte også at sykehjemsbygget måtte få en plassering og utforming som var til minst mulig sjenanse for eksisterende boliger og barnehage, særlig med tanke på solforhold. Samarbeidsgruppa anbefalte videre at det ble regulert inn tosidig fortau langs veien sør for sykehjemstomta.

Konsepttegninger ble lagt fram og diskutert i samarbeidsgruppa 21.03.07. Det ble anbefalt at det ble sett mer på terrenghøyder, parkering og sol- og skyggeforholdene.

Planforslaget ble igjen lagt fram for samarbeidsgruppa den 02.05.07. Kommentarene gikk særlig på byggehøyder og byggegrenser, parkering og utomhusarealer.

Etter høringsperioden, ble innkomne merknader diskutert i samarbeidsgruppa. Samarbeidsgruppa konkluderte med at sykehjemmets høyde bør reduseres med 1 etasje av hensyn til solforholdene for barnehagen og virkningen av bygget på omkringliggende boliger. Samarbeidsgruppa så på muligheter for å flytte deler av funksjonene i bygget til O4, men mener dette må sees i sammenheng med formannskapetets vedtak om å vurdere plassering av overgangsboliger på Presteheia. Samarbeidsgruppa anbefalte også at antall parkeringsplasser økes betraktelig ved at parkering for O3 legges i kjeller, og F2 beholdes med dagens avgrensning. Samarbeidsgruppa diskuterte også de andre trafikale forholdene som ble kommentert i høringsmerknadene, men så lenge alt er i henhold til kommunens standarder er det ikke behov for utbedringer.

### **Plan- og bygningsetatens vurdering**

Arkitektene har gjort en god og grundig jobb med å utarbeide ulike konsept som ligger til grunn for valg av planløsning. Diskusjonen i denne planen har særlig dreid seg om sykehjemmets høyde. Plan- og bygningsetaten har forståelse for at det er mest gunstig med 3 fulle etasjer med tanke på funksjonene innad i bygget, men mener konsekvensene for nabobebyggelsen er for store til at dette kan godtas.

Naboer og velforeninger har engasjert seg i planarbeidet. Det kom inn 16 merknader under høringsperioden. De fleste merknadene omhandler sykehjemsbyggets høyde, solforhold og trafikkforhold.

At høydene er økt til 3 fulle etasjer i stedet for 2 fulle med 3. etasje inntrukket som gjeldende reguleringsplan hjemler, er selvfølgelig uheldig for nabobebyggelsen. Situasjonen er forsøkt forbedra ved at bygget er lagt på ulik terrenghøyde, slik at det blir en avtrapping fra øst mot

vest. Bygget vil bli til mest sjenanse for boligene sør for sykehjemstomta. Bygget blir liggende svært nærme veien i sør, og har en sammenhengende, lang fasade mot rekkehusene. Sykehjemsbyggets østlige del med gesimshøyde på + 80 vil ligge rundt 5 meter over mønehøyde på boligene, mens sykehjemsbyggets vestlige del vil ligge 3 meter over. Mot boligene vest for sykehjemstomta blir det mer luft, og fasaden på sykehjemmet er mer oppdelt. Her vil bygget bli liggende 4,5 meter på det meste over mønehøyden på boligene. Byggets østlige del vil ligge 7 meter over møne Presteheia barnehage, mens vestlige del vil ligge 4 meter over.

Selv om det hele tiden vært planlagt å bygge på denne tomta, synes plan- og bygningsetaten at 64 sykehjemsplasser og 30 omsorgsboliger i tillegg til dagsenter er for mye for dette arealet. Plan- og bygningsetaten anbefaler derfor primært at bygget reduseres med 1 etasje.

Planforslaget viser totalt 50 parkeringsplasser, minst 35 av disse skal anlegges i kjeller og 4 parkeringsplasser er dimensjonert for HC-parkering. Disse 50 plassene skal benyttes av både ansatte, besøkende og sonebiler. Dette er en klar forbedring fra tidligere planforslag der det til sammen var planlagt 30 parkeringsplasser på bakkenivå.

Det er utarbeida sol- og skyggediagram. Dette særlig med tanke på at barnehagen har sine utearealer mot sør. Sykehjemsbygget vil redusere solforholda på barnehagens uteareal, særlig på høst/vinterhalvåret. Selv om byggegrense mot barnehage er satt til 8,6 meter, og det i størst mulig grad er forsøkt å ta hensyn til barnehagens utearealer, mener plan- og bygningsetaten at konsekvensene for barnehagene er for store. Situasjonen vil bli bedre dersom bygget senkes til 2 etasjer.

I gjeldende reguleringsplan var det planlagt 2 veier inn til Presteheia boligområdet. Gjennom reguleringsplan for Presteheia barnehage ble veien forbi bebyggelsen vest for sykehjemstomta tatt ut. Bebyggelsen sør for sykehjemstomta blir dermed belasta med all trafikk inn og ut av området. Dette er svært ugunstig med tanke på støy og trafikksikkerhet for beboerne i rekkehusene sør for sykehjemstomta. Det er mye barn i området. Situasjonen er forsøkt forbedra ved at det er etablert fartsdumper på Presteheiaveien. Velforeninga og beboerne i området har skissert ulike løsninger som vil kunne bedre situasjonen ytterligere, se beskrivelsen som følger planforslaget. Det er vanskelig å i møtekomme disse løsningene, fordi det vil ta mye av tomtearealet til sykehjemmet. For å bedre situasjonen noe er det regulert inn tosidig fortau langs Presteheiaveien sør for sykehjemmet, og det er satt rekkefølgekrav om opparbeiding av dette.

Plan- og bygningsetaten har gjennom planprosessen vært i tvil om området tåler et så omfattende bygg som nå foreslås, og har nå konkludert med at 64 sykehjemsplasser og 30 omsorgsboliger i tillegg til dagsenter er for mye for dette arealet. Et bygg i 3 fulle etasjer vil få for store konsekvenser for omkringliggende boliger og barnehage, særlig med tanke på sol på barnehagens uteareal. Det er utarbeida sol- og skyggediagram som viser at sykehjemsbygget vil redusere solforholda på utearealene til Presteheia barnehage, særlig på høst/vinterhalvåret da sola er ekstra viktig.

Plan- og bygningsetaten mener konsekvensene for omkringliggende bebyggelse er blitt for store. Slik planforslaget fremmes nå, er det lagt for mange funksjoner til felt O3. Plan- og bygningsetaten anbefaler derfor primært at bygget reduseres med 1 etasje.

Margrete Havstad 06.11.2007

# **Punkt 368/07: Reguleringsplan for Hamreheia nord. Plan 1126. - Sluttbehandling**

## **Bilag**

16. Illustrasjon - terrengbehandling
15. Sol-skygge analyse
14. Skisse - uteareal
13. Prinsippskisse - lekeplass
12. Forslagsstillers utdyping av forhold nevnt i høring
11. Oppsummering av høringsuttalelser
10. Saksprotokoll
9. Snitt
8. Fotomontasje
7. Risiko- og sårbarhetsanalyse
6. Forslagsstillers oppsummering av innkommede merknader ved oppstart av planarbeid
5. Planbeskrivelse
4. Reguleringsbestemmelser
3. Reguleringsplan
2. Situasjonkart
1. Oversiktskart



Dato: 07.11.07  
Saksnr.: 200609544-41  
Arkivkode O: PLAN: 1126  
Saksbehandler: Heidi Johannessen

**Saksgang**  
Byutviklingsstyret  
Bystyret

**Møtedato**  
22.11.2007  
13.12.2007

## REGULERINGSPLAN FOR HAMREHEIA NORD. PLAN 1126. - SLUTTBEHANDLING

### **Sammendrag:**

Formålet med reguleringen er å legge til rette for utbygging av Bergstien 5, gnr.152/ bnr.45. Sentrale tema i reguleringsplanarbeidet har vært forbedring av trafikale forhold, føringer for fortetningsaktivitet og behov for felles lekeplass. Det planlegges 5 nye boenheter i Bergstien 5, utbedring av veien forbi denne tomten, og opparbeidelse av en felles lekeplass og møteplass for beboerne i Hamreheia.

Byutviklingsstyret vedtok å legge forslag til reguleringsplan med tilhørende bestemmelser ut til offentlig ettersyn i sak 235/07 den 16.08.07. Etter forslag fra Barn-og unges representant ba en om at forslag om tosidig fortau ble tatt med på høring. Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 31.08.07 - 01.10.07. Merknadene fra beboerne på Hamreheia dreier seg i hovedtrekk om skepsis til hvorvidt planforslaget vil forbedre de trafikale forholdene i særlig grad, at lekeplassens plassering ikke er god i forhold til sikkerhet, at mønehøyde og utnyttingsgrad er for høy.

Fylkesmannen i Vest-Agder gir i sin merknad faglig råd om å bevare hele område B2 som friområde. Vest-Agder Fylkeskommune reiser innsigelse til byggeområde B1 og fraråder sterkt bolig i område B2 på grunn av uheldige terrenginngrep i tettbygd område. Denne innsigelsen er reist administrativt og tas opp til behandling i Hovedutvalg for næring, samferdsel og miljø den 21.11.07. Innsigelsen kan da bli trukket eller utvidet.

## **Teknisk direktørs vurdering og prioritering:**

Det er svært dårlige siktforhold i svingen ved Bergstien 5, og de trafikale forholdene bedres betraktelig ved at veibredden her økes med 1,5m. Bredden på veiarealet langs resten av tomte økes også med 1m. Parkeringsbehov både for beboere og gjester dekkes i felles parkeringsanlegg, og vil i så måte ikke bidra til å øke problemet med parkering langs veien. Det er regulert inn frisktlinjer i kryss og kurver etter kommunal veinormal. Dette synliggjør hvor det i dag er dårlige siktforhold. Dersom hele veisystemet innenfor planområdet skulle oppgraderes i henhold til veinormalen vil en måtte ekspropriere grunn og rive hus. Det er satt krav om at både parkerings- og siktproblematikk skal håndteres i bebyggelsesplaner ved tiltak i de andre delområdene, og en må vurdere hvert tilfelle for seg dersom det blir satt i gang planarbeid.

Man har ikke mye spillerom ved utarbeiding av fortetningsplaner i bebygde villastrøk. Dersom man skal få til optimale løsninger forutsetter dette som sagt ekspropriasjon av private boligtomter, både for å få til lekeplasser og veistandard jfr. kommunens vedtekter til plan- og bygningsloven. Teknisk direktør mener at det foreliggende planforslaget for Hamreheia nord viser tilfredsstillende løsninger innenfor de begrensende rammene man har hatt å forholde seg til. Dersom det kreves at man regulerer hele, eller deler av felt B1 til friområde, vil planarbeide sannsynligvis avsluttes fordi det ikke lenger blir økonomi i prosjektet. Resultatet er at forholdene vil forbli slik de er i dag, med dårlig sikt i svingen ved Bergstien 5 og ingen styringsverktøy som kan sikre forbedring av veistandarden på sikt. Området blir heller ikke tilført et opparbeidet lekeareal.

Fortettingen som foreslås i planen synes akseptabel sett i forhold til øvrig bebyggelse i området. Sett fra Kvadraturen vil den nye bebyggelsen gli godt inn i omgivelsene. Lekeplassen/møteplassen som reguleres inn vil heve områdetets kvalitet. Grepene som er gjort for å bedre de trafikale forholdene er en særdeles positiv tilførsel til området, og må anses for å være dekkende, tatt i betraktning at området er bygd ut over lang tid i henhold til en reguleringsplan som ble vedtatt før økningen i privatbilismen tok til på 60-tallet.

### **Forslag til vedtak:**

- 1 Bystyret vedtar reguleringsplan for Hamreheia nord, datert 16.04.07, sist revidert 10.10.07, med bestemmelser datert 11.06.07, sist revidert 30.10.07.
- 2 Bystyret viser til retningslinjer for kommunens eiendoms- 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. Målestokk: 1:5000
2. Situasjonsskart 1:1000
3. Forslag til reguleringsplan for Hamreheia nord, datert 16.04.07, sist revidert 10.10.07
4. Forslag til reguleringsbestemmelser for Hamreheia nord, datert 11.06.07, sist revidert 30.10.07.
5. Planbeskrivelse, datert 11.06.07
6. Forslagsstillers oppsummering av innkommede merknader til oppstart av planarbeid
7. Risiko- og sårbarhetsanalyse
8. Fotomontasje - før/etter
9. Snitt - plan og snitt A - A og B - B
10. Saksprotokoll – BUS sak 235/07, 16.08.07
11. Oppsummering av høringsuttalelser
12. Forslagsstillers utdyping av forhold nevnt i høring
13. Prinsippskisse - lekeplass
14. Skisse - uteareal
15. Sol/skygge analyse
16. Illustrasjon - terrengbehandling

**Utrykte vedlegg:** Sakspermen

### **Bakgrunn for saken:**

Forslagstiller er Galgebergtangen AS, og reguleringsarbeidet er utført av sivilingeniør Arild Reinertsen og sivilarkitekt Gunnar Knutsen. Formålet med reguleringen er å gi føringer for utviklingen innen planområdet og legge til rette for utbygging av Bergstien 5, gnr.152/ bnr.45.

### **Tidligere saksgang, melding om oppstart:**

Galgebergtangen AS ønsket å bygge 4 nye boenheter i Bergstien 5, og byggesaksavdelingen mottok i mars 2006 søknad om dispensasjon og søknad om rammetillatelse. Byutviklingsstyret avsto søknad om dispensasjon i sak 286/06 den 31.08.06. Tiltakshaver ble anbefalt å utarbeide reguleringsplan for tiltaket, og ta med området som ligger innenfor veisløyfen Bergstien-Hamreheia. Det ble lagt vekt på behovet for føringer for fortetningsaktivitet grunnet trafikale forhold i området, og behov for felles lekeplass.

Igangsetting av reguleringsarbeid ble varslet 13.02.07, og parkeringsproblemer og dårlig veistandard var gjennomgangstema i innkomne merknader fra naboer.

Byutviklingsstyret vedtok å legge forslag til reguleringsplan med tilhørende bestemmelser ut til offentlig ettersyn i sak 235/07 den 16.08.07. Etter forslag fra Barn-og unges representant ba en om at forslag om tosidig fortau ble tatt med på høring. Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 31.08.07 til 01.10.07. Oppsummering av merknadene er lagt ved, (vedlegg 11), og hovedmomentene drøftes senere i dokumentet.

## **Planstatus:**

I gjeldende kommunedelplan for Lund, vedtatt 27.04.05, er planområdet avsatt til boligområde.

Planområdet ligger innenfor reguleringsplan for Hamreheia, plan nr.29, vedtatt 24.10.51, og er regulert til boligformål. Det ble vedtatt en egen reguleringsplan for det offentlige trafikkområde i Bergstien den 30.04.52.

Reguleringsplanene fra 1951 og 1952 vil ikke oppheves. Innenfor plangrensene til ny plan for Hamreheia nord vil denne imidlertid gjelde foran de eldre planene.

## **Planens innhold:**

I planforslaget inngår boligformål, offentlig trafikkeareal, spesialområde-privat vei og kombinert formål fellesområde og bolig.

### Boligformål:

Planen er delt opp i seks delområder: B1-B6, hvor B1 og B2 ligger innenfor Bergstien 5, gnr.152/ bnr.45. Delområdene B3-B6 består av eksisterende tomter som i hovedsak er utbygd i tråd med reguleringsplanen fra 1951. Det har forekommet noe fortetting innenfor planområdet. Kun Bergstien 6A står ubebygd.

I forslaget til ny reguleringsplan stilles det, etter anbefaling fra teknisk sektor, krav til utarbeidelse av bebyggelsesplan ved utbygging av tomter innenfor delfeltene B3-B6. En har anbefalt dette grepet for å sikre at helheten ivaretas ved eventuell videre fortetting av Hamreheia. Reguleringsbestemmelsene gir føringer for en maksimal utnyttingsgrad på 35 % BYA og maksimal høyde for boligene på 9m over planert terreng. Det stilles krav til at det i bebyggelsesplaner for delfeltene skal redegjøres for innpasning til øvrig bebyggelse, siktsoner/breddutvidelse av vei, parkerings- og adkomstforhold, lekeområder og universell utforming. Etter høringsperioden er det lagt til et punkt i bestemmelsene som sier at plankrav utløses av vesentlige tiltak, jfr. plan- og bygningslovens § 93. Dette gir rom for at man kan foreta mindre tiltak uten å utarbeide bebyggelsesplan.

I område B1 beholdes eksisterende boligbygg, og to mindre uthusbygninger fjernes. Det reguleres inn fire enheter i to bygningskropper plassert over en underetasje med parkering og boder. Parkeringsdekningen tilfredsstiller kommunens krav til denne type bebyggelse i "ytte sone". Eksisterende boenhets parkeringsbehov dekkes også i felles anlegg under ny bebyggelse i B1.

Maksimal mønehøyde for nybygget er regulert til kote 44.0. Maksimal T-BRA for ny bebyggelse i B1 er 560m<sup>2</sup>, ikke medregnet parkering og boder i underetasje.

Kommunen har anbefalt et minstekrav til uteareal på 80m<sup>2</sup> per boenhet. Utearealene i B1 fordeles på leilighetene slik at dette kravet oppfylles. Terrasser er inkludert i beregningen. Utearealet til eksisterende bolig på tomten tilfredsstiller også kommunenes minstekrav.

### Kombinert formål fellesområde og bolig:

På vestsiden av Bergstien planeres tomte i høyde med veien. Dette vil gi et areal på 120 m<sup>2</sup>, og dette reguleres til kombinert formål "Fellesområde/bolig". Arealet skal brukes til sandlekeplass, felles møteplass/utsiktspunkt for Hamreheia. Det legges en boenhet under deler av fellesområdet. Boenheten vil bli lagt inn i terrenget og overbygget, og strekker seg i bredde fra et trappehus helt sør på tomte til omtrent halve tomtas lengde mot nord.

Bebyggelsen vil bli en fortsettelse av forstøtningsmuren for veien. En fjellskjæring sør på tomte vil bli dekket av trappehuset, og dette vil bli tilpasset terrenget, slik at det blir minst mulig synlig skjæringsflate. Betongdekket for fellesområdet blir en egen konstruksjon, skilt fra taket til boligen. Det blir inspeksjonsrom mellom de to nivåene for tilsyn og eventuelle reparasjoner.

Maksimal T-BYA for B2 er 133m<sup>2</sup>. Parkeringsbehov dekkes i felles anlegg under B1. Vedlagt prinsippsskisse for uteareal i B2 viser at kommunens krav til uteareal oppfylles også for dette delfeltet.

#### Offentlige trafikkområder:

De offentlige trafikkområdene er ikke detaljutført i følge dagens veinormaler. Dagens A1 standard tilsier 6 meters reguleringsbredde, hvorav 3,5 meter er asfaltert. Veiene har noe smalere regulert bredde enn dagens standard tilsier, men det er asfaltert større bredde, og hele veiarealet er utformet som kjørebane og skulderareal, mellom eiendomsgrense på begge sider. Det er ingen grøfteprofil på veien.

For Bergstien 5 reguleres det inn annet veiformål med bredde på 1m øst for dagens vei. Inne i dagens krappe sving legges det til en frisiktsone slik at total breddeøkning der blir 1,5m. Det er regulert inn frisiktlinjer i kryss og kurver etter kommunal veinormal. Dette synliggjør hvor det i dag er dårlige siktforhold. I reguleringsbestemmelsene settes det kun krav til økning av veibredde og sikt i kurve ved Bergstien 5. Ved eventuell fortetting av de andre delområdene settes det krav til bebyggelsesplaner som skal redegjøre for blant annet utbedring av infrastrukturen.

#### Spesialområde:

Et mindre antall boliger med adresse Hamreheia har ikke adkomst fra veiareal som er i offentlig eie, men er avhengig av gjennomkjøring over nabotomter. Denne delen av Hamreheia reguleres som spesialområde - privat vei.

#### **Konsekvenser av planforslaget:**

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

#### Forholdet til arealpolitikken i kommuneplanen:

Spesielt relevante retningslinjer for denne planen er følgende:

- At det finnes arenaer for fysisk aktivitet og sosiale møteplasser i alle nærområder.
- At arealforbruket og transportbehovet begrenses gjennom byutvikling og fortetting i sentrale bystrøk

Disse punktene er imøtekommet ved at det er regulert inn en lekeplass/møteplass, og at planarbeidet har vært rettet mot fortetting i et sentrumsnært strøk.

#### Barn og unges interesser:

Etablering av sandlekeplass og møteplass i Bergstien 5 er positivt i forhold til barn og unges interesser. De trafiksikkerhetsmessige forholdene for de unge synes å være tilfredsstillende grunnet lav kjørehastighet tilpasset veinett og omgivelser. Etter høringsperioden har en i

samarbeid med Barn- og unges representant kommet til et forslag for hvordan lekeplassen kan gjøres tryggere, og en har lagt inn et felt med "annen veigrunn" for å sikre areal til å gjennomføre denne sikringen. (Se vedlegg 13: prinsippskisse-lekeplass). Detaljering av denne løsningen avklares i utomhusplan og teknisk plan som skal godkjennes av kommunen jfr. rekkefølgekrav.

#### Miljø- og helse konsekvenser:

Det har ikke vært behov for støyberegninger i planområdet, og den forholdsvis beskjedne fortettingen det legges opp til vil ikke føre til nevneverdig økning i trafikkstøy.

#### Estetikk:

Reguleringsbestemmelsene sikrer at de nye byggene utformes slik at de tilpasses den eksisterende strukturen i området. I B1 deles bygningsvolumet opp i to bygningskropper, og det nye bygget vil dermed ikke virke dominerende i landskapet. Disse bygningskroppene skal ha saltak, hvilket er i tråd med utformingen på øvrig bebyggelse. Høyden på nybyggene er også tilpasset eksisterende bebyggelse langs Bergstien, og det er ikke sannsynlig at de vil oppfattes som negative elementer sett fra Kvadraturen.

Boenheten i B2 vil ikke være synlig fra de bakenforliggende områdene, og vil i liten grad endre hvordan området oppfattes sett fra Kvadraturen, ettersom den blir liggende som en forlengelse av støttemuren langs veien.

Fellesområdet med lekeplass og møteplass/utsiktspunkt vil øke området estetske kvaliteter.

#### Universell utforming:

Det er satt krav til livsløpsstandard for boenhetene og det er avsatt 2 parkeringsplasser for bevegelseshemmede i parkeringsanlegget. Det er også satt krav til at utstyr og overflate på fellesområdet i B2 skal tilfredsstillende krav til universell utforming.

Det er satt krav til at det i eventuelle bebyggelsesplaner for områdene B3-B6 skal redegjøres for universell utforming.

#### Risiko- og sårbarhetsvurdering:

Risiko- og sårbarhetsanalyse er gjennomført. Det er ikke avdekket noen kjente farer.

#### Skolesituasjonen og barnehagesituasjonen:

Den forholdsvis beskjedne fortettingen som planen legger opp til vil ikke ha nevneverdige konsekvenser for skole- og barnehagesituasjonen på Lund.

#### Økonomiske konsekvenser for kommunen:

Planen vil ikke føre til investeringsutgifter eller driftsutgifter for kommunen.

#### **Offentlig ettersyn:**

Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 31.08.07 til 01.10.07. Oppsummering av merknadene er lagt ved, (vedlegg 11). Hovedmomentene som trekkes frem i det følgende belyses i forslagsstillers utdyping, (vedlegg 12), og drøftes i plan- og bygningsetatens merknader.

#### Fylkesmannen i Vest Agder:

- I forhold til å ivareta barn- og unges interesser og grønnstrukturer i bynære strøk, er miljøvernavdelingen skeptisk til at både B1 og B2 blir brukt til boligbygging. Miljøvernavdelingen gir faglig råd om å bevare hele område B2 som friområde

#### Vest Agder Fylkeskommune:

- Etterlyser fortau på begge sider av veien.
- Vurderer at området er mest tjent med at den ubebygde delen av Bergstien 5 blir regulert til offentlig friområde eller lignende formål.
- Mener at nedbygging av eksisterende grøntareal bør kompenseres. (barn- og unges interesser)
- Mener at fellesområdet på taket av enhet i felt B2 lett kan oppfattes som privat.
- Etterlyser tilfredsstillende løsning på arealer for større barn- og unge.

Konklusjon: Fylkeskommunen reiser innsigelse til byggeområde B1 og fraråder sterkt bolig i område B2 pga uheldige terrenginngrep i tettbygd område.

#### Helse- og sosialsektoren:

- Fraråder oppføring av boenhet i B2 fordi terrenget gjør det umulig å få til tilfredsstillende utearealer
- Det vil være stor rasrisiko ved eventuell utskyting og planering av tomten.
- Setter spørsmålsteget ved terrengbehandling som blir nødvendig ved bygging i B1
- Det er smale veier i området, og ikke plass til opparbeidelse av gang/sykkelvei
- Stiller seg tvilende til om området kan oppfylle krav om universell utforming
- Fortetting kan føre til negative helse- og trivselsmessige forhold for eksisterende beboere.

#### Oppsummering av naboers tilbakemelding:

- Høyde:

Forslag til maks mønehøyde på kote 44.0 er for høyt. Det refereres til solforhold, utsikt, innestenging av og innsyn på uteplassen til Bergstien 3, fjernvirkning i forhold til Kvadraturen, trivsel og verditap på eiendommer. Det foreslås maks mønehøyde på kote 40.0, og presiseres at Bergstien 7 og 9 ikke bør brukes som norm ettersom de i sin tid ble bygget høyere enn reguleringsplanen fra 1951 tillater. Mer dokumentasjon på hvordan planlagt bebyggelse vil påvirke naboene etterlyses.

- Utnyttingsgrad:

Arealutnyttelsen må ned. Det henvises både til kommunedelplanen for Lund som tillater bebygd areal på 25 % av netto tomt, og til at utnyttingsgraden bør være den samme for hele planområdet, dvs. 35 % som i felt B3-6. Høy utnyttelse vil føre til "lukking" av området vest for Hamreheia 6.

- Utearealer:

Det settes spørsmålsteget ved terrengbehandling og kvalitet på utearealer i felt B1, og om eksisterende bolig får tilstrekkelig uteareal. Det vil være estetisk best å beholde et grønt område i felt B1. Det er få grønne arealer igjen i området.

- Boenhet og leke- og møteplass i felt B2:

Løsning med fellesområde i B2 er dårlig med tanke på at gjerder som skal hindre klatring antagelig vil stenge for sol og utsikt. I tillegg vil risiko for ulykker øke fordi veien er smal og uoversiktlig. Naboene i Kuholmsveien vil utsettes for økt innsyn og økt forsøpling.

Inngrep i fjellpartiet i forbindelse med planlagt utbygging vil føre til risiko for eiendommene i Kuholmsveien. Eiendommene langs Kuholmsveiens østside er bevaringsverdige, og fjellpartiet i Hamreheia er blant de få uberørte naturlige fjell som er igjen i bynære strøk i Kristiansand. Forslaget vil rasere området karakter, og forringe verdien av eiendommene i Kuholmsveien.

- Trafikale forhold:

Veistandarden er dårlig, med hensyn til trafikksikkerhet, snørydding og parkering. Antatt trafikkøkning på 15-20 kjøretøy per døgn virker lav, og en tror ikke at nærhet til Kvadraturen og kollektivtilbud vil føre til mindre bilbruk. Antall parkeringsplasser virker underdimensjonert i forhold til foreslått utbygging. Parkering for B2 under B1 og lekeplass på taket av B2 vil generere mer fotgjengertrafikk. Planlagt avkjørsel fra B1 i kombinasjon med at veien er smal og svingete skaper usikker løsning for fotgjengere. Veiutbedringene som planforslaget legger opp til ikke er tilstrekkelige.

Veien som er regulert til fellesområde har blitt oppfattet både som gjennomkjøringsvei og som adkomst til B1.

- Annet:

Det bes om grundig tilstandsrapport på husene før utbygging, slik at eventuelle skader erstattes av utbygger.

Det stilles spørsmål om kapasitet på vann og kloakknett.

Advokat Krabberød skriver på vegne av flere beboere på Hamreheia at foreslått reguleringsplan legger opp til utbygging som vil være i strid med naboloven §§ 1-2, og at planlagt utbygging vil kunne resultere i erstatningskrav etter plan- og bygningslovens § 32.

Elleve naboer og Hamreheia Velforening ber i sine merknader om at det foretas befarung.

## **Plan- og bygningsetatens merknader:**

### Tematisk drøfting av merknadene:

- Høyde:

Det er ytret ønske om at nybyggene ikke skal bygges høyere enn maks kote 40.0, med andre ord, ikke høyere enn det høyeste punkt på terrenget slik det er i dag. I planforslaget er maks mønehøyde satt til kote 44.0. Plan- og bygningsetaten vurderer at dette kan aksepteres med tanke på at denne høyden vil harmonere godt med høyden på bygningene i husrekken. Utgangspunkt for denne vurderingen er dagens situasjon, og en er klar over at Bergstien 7 og 9 i sin tid ble bygget høyere enn tillatt.

Vedlagt sol/skygge-analyse viser at planlagt bebyggelse ikke vil gi urimelig skyggevirksomhet for naboene på tider av året, og døgnet, det er ønskelig å oppholde seg ute. Byggegrensen er satt 4 meter fra nabogrensene, og er dermed i tråd med plan- og bygningslovens § 70. Vedlagt plantegning viser for øvrig at nybygg er tenkt plassert godt innenfor byggegrensen.

- Utnyttingsgrad og utearealer:

Det er viktig å ta hensyn til bokvalitet, harmonisk helhet og omgivelsene når utnyttingsgraden skal settes. Beboernes behov for uteareal er sikret ved at det er satt krav til 80m<sup>2</sup> uteoppholdsareal i reguleringsbestemmelsene. Fotomontasje, snitt og sol/skygge-analyse viser hvordan den planlagte bebyggelsen er tenkt tilpasset omgivelsene. Plan-og bygningsetaten mener at planforslaget ikke vil føre til urimelige, negative konsekvenser for området.

- Boenhet og leke- og møteplass i felt B2:

Etter høringsperioden har en i samarbeid med Barn- og unges representant kommet til et forslag for hvordan lekeplassen kan gjøres tryggere, og en har lagt inn et felt med "annen veigrunn" for å sikre areal til å gjennomføre denne sikringen. (Se vedlegg 13: prinsippskisse-lekeplass). Når det gjelder bekymring rundt hvorvidt sikring av lekeplassen vil stenge for sol og utsikt er det mulig å sette opp gjerder i materiale som slipper solen gjennom og ikke hindrer utsikten.

Det er riktig at den planlagte lekeplassen vil føre til økt innsyn for beboerne i Kuholmsveien. Etersom de ligger nedenfor et platå hvor planforslaget legger opp til økt aktivitet vil de antagelig erfare at det også kastes mer søppel. En stiller seg tvilende til at den planlagte lekeplassen og boenheten vil føre til en urimelig forverring av dagens situasjon.

Når det gjelder sikkerhetsrisiko for eiendommene i Kuholmsveien ved utbygging av felt B2 viser vi til forslagsstillers utdyping, (vedlegg 12), hvor det utredes hvordan arbeidet kan gjennomføres på en trygg måte. Inngrepet vil begrenses til nordøstre del av delfeltet og store deler av det som i merknadene omtales som et naturlig fjellparti vil forbli urørt.

- Trafikale forhold:

Veien som var regulert til fellesområde har nå fått formål "Spesialområde – privat vei" for å unngå missforståelser. Den er verken ment som gjennomkjøringsvei eller som adkomst til felt B1. En ønsker kun å stadfeste dagens bruk og veirett i reguleringsplanen.

De andre momentene som gjelder trafikale forhold belyses i kommentar til Fylkesmannens, Fylkeskommunenes og Helse- og sosialsektorens merknader.

- Annet:

Når det gjelder risiko for skader på omkringliggende boliger ved byggearbeider håndteres dette i forbindelse med byggesaksbehandlingen. Se for øvrig forslagsstillers utdyping, (vedlegg 12).

Når det gjelder spørsmål om kapasitet på vannledningsnett og avløpsnett har ingeniørvesenet vurdert at nettene tåler 5 nye boenheter.

Kommentar til Fylkesmannen, Fylkeskommunenes og Helse- og sosialsektorens merknader:

Eiendommen Bergstien 5 ble kjøpt av firmaet Galgebergtang AS med tanke på bygging av flere leiligheter på den ca 1,9 daa store boligtomta som er delt i to av Bergstien. Sivilarkitekt Gunnar Knutsen ble engasjert til å lage et prosjekt som endte med byggemelding av 4 nye leiligheter. Tilbakemeldinger på nabovarsler og befaring med byutviklingsstyret gjorde at plan- og bygningsetaten anbefalte at det ble utarbeidet reguleringsplan for tiltaket. Tilbakemeldingene og signalene fra politikerne dreide seg i hovedsak om veistandarden og forholdene i svingen ved Bergstien 5.

Det syntes naturlig at planområdet skulle omfatte veisløyfen Bergstien og Hamreheia, og at planen skulle legge rammer for forbedring av veiforholdene. Et annet sentralt tema i reguleringsplanarbeidet har vært behovet for føringer for fortetningsaktivitet, særlig grunnet de trafikale forholdene i området, men også fordi en har ønsket et styringsverktøy for å kunne håndtere byggeaktiviteten i Hamreheia.

Administrasjonen anbefalte tidlig i prosessen at man vurderte muligheten for å regulere inn et friområde, og regulant har foreslått å plassere sandlekeplass og møteplass/utsiktspunkt på vestsiden av Bergstien, i felt B2. Lekeplassen reguleres til "Fellesområde" for alle boliger innefor reguleringsplanens grenser fordi en ønsker å unngå konflikten det kan medføre å regulere den til "Friområde". Dette har å gjøre med ansvarsforhold ved eventuelle vedlikeholdsproblemer knyttet til det å opparbeide og drifte et friområde over en boenhet.

Man har ikke mye spillerom ved utarbeiding av fortetningsplaner i bebygde villastrøk. Dersom man skal få til optimale løsninger forutsetter dette ekspropriasjon av private boligtomter, både for å få til lekeplasser og veistandard jfr. kommunens vedtekter til plan- og bygningsloven. Skal man overholde dagens krav til veistandard må man i tillegg flytte og rive en del hus. Plan- og bygningssetaten mener at det foreliggende planforslaget for Hamreheia nord viser tilfredsstillende løsninger innenfor de begrensende rammene man har hatt å forholde seg til. Dersom det kreves at man regulerer hele, eller deler av felt B1 til friområde, vil planarbeidet sannsynligvis avsluttes fordi det ikke lenger blir økonomi i prosjektet. Resultatet er at forholdene vil forbli slik de er i dag, med dårlig sikt i svingen ved Bergstien 5 og ingen styringsverktøy som kan sikre forbedring av veistandarden på sikt. Området blir heller ikke tilført et opparbeidet lekeareal.

Fortettingen som foreslås i planen synes akseptabel sett i forhold til øvrig bebyggelse i området. Sett fra Kvadraturen vil den nye bebyggelsen gli godt inn i omgivelsene. Lekeplassen/møteplassen som reguleres inn vil heve områdetets kvalitet. Grepene som er gjort for å bedre de trafikale forholdene er en særdeles positiv tilførsel til området, og må anses for å være dekkende, tatt i betraktning at området er bygd ut over lang tid i henhold til en reguleringsplan som ble vedtatt før økningen i privatbilismen tok til på 60-tallet.

Heidi Johannessen  
07.11.07

# **Punkt 369/07: Lokalisering av energisentral på Eg - § 30 behandling**

## **Bilag**

AEVs utredning

Oversiktskart



Dato: 09.11.07  
Saksnr.: 200709385-5  
Arkivkode O: PLAN:  
Saksbehandler: Heidi Johannessen

**Saksgang**  
Byutviklingsstyret  
Byutviklingsstyret

**Møtedato**  
18.10.2007  
22.11.2007

## **LOKALISERING AV ENERGISENTRAL PÅ EG - § 30 BEHANDLING**

### **Bakgrunn**

Kristiansand kommune har klare energi- og klimamål, og satser på fjernvarmeutbygging for miljøvennlig oppvarming av både boliger, nærings- og kontorarealer. Det er utfordrende å lokalisere energisentraler i byer og tettbygde strøk, men effektbehovet er størst nettopp i disse områdene. Skal man fortsette satsingen på miljøvennlig energi må man nødvendigvis finne egnede plasseringer i bynære områder, og tilpasse disse så godt som mulig til omgivelsene.

Agder Energi Varme AS (AEV) har vurdert ulike plasseringer av energisentraler, og var godt i gang med planer for utvidelse av eksisterende sentral på Gimle, men grunneier ønsket å disponere arealet til utviklingsområde for UiA, og planene ble skrinlagt. Dette førte til at AEV initierte en befaring med representanter fra kommunen, hvor en kom frem til to aktuelle alternativer på henholdsvis Eg og Kongsgård.

Plasseringen av alternativ på Kongsgård synes ikke konfliktfylt ettersom sentralen blir liggende i randsonen av havneområdet. Sentralen skal primært levere varmeeffekt østover mot Sørlandsparken og fjernvarmenett på Lund, og påregnes bygget om 4-5 år. Når det gjelder alternativet på Eg mener plan- og bygningsetaten at lokalisering bør avklares politisk, ettersom sentralen vil få en mer eksponert plassering i et område som oppfattes som en port til byen.

### **Plan- og bygningsetatens vurdering**

Dersom Kristiansand kommune skal nå sitt energi- og klimamål må det planlagte fjernvarmenettverket bygges ut, og energisentralene bør plasseres slik at nettverket får best mulig effekt. Det er et problem at optimal plassering i forhold effektivitet oftest betyr at disse

industripregede byggene må lokaliseres i tettbygde strøk. I følge AEV vil Eg være en optimal lokalisering for betjening av de største energiforbrukerne i Kristiansand. I tillegg vil sentralen kunne huse en kjølesentral som kan levere fjernkjøling mot Kjøita og sentrum.

Agder Energi Varme AS har vist to aktuelle lokaliseringer på Eg. Ett alternativ like ved innløpet til Baneheitunnelen fra sykehuset, og ett like nord for Nye Lundsbroen. I forhold til eventuelle utslipp ligger begge alternativ gunstig til fordi det ikke er bebyggelse i nedslagfeltet ved fremherskende vindretning fra sør-vest.

Plan- og bygningsetaten vurderer alternativ 1 ved Baneheitunnelen som et godt alternativ i forhold til eksponering, terrengtilpasning og bevaring av grøntdraget langs Otra. Sentralens forhold til omkringliggende infrastruktur vil også være lettere å håndtere med denne plasseringen. Et viktig moment er beredskapsmessige hensyn. Dersom det skulle skje en ulykke med gass- eller oljetank i sentralen vil dette påvirke både trafikken på E-18 og på Egsveien dersom sentralen plasseres som vist på alternativ 2.

### **Forslag til vedtak:**

Byutviklingsstyret vedtar at det arbeides videre med planer for energisentral på Eg, og anbefaler lokalisering vist i alternativ 1.

---

Gunnar Stavrum  
Plan- og bygningssjef

---

Heidi Johannessen  
Saksbehandler

### **Trykte vedlegg**

1. Oversiktskart over planområdet, Målestokk: 1:10.000
2. Agder Energi Varmes utredning. (Eget hefte).
3. Saksprotokoll fra 18.10.07

### Merknad til AEVs utredning:

I avsnitt 2 side 3 henvises det til at det er utarbeidet to fotomontasjer for hvert alternativ og at det er vist to typer bygg. I avsnitt 3 side 3 henvises det til at det på illustrasjonene er vist bygg av forskjellig størrelse for det nordlige alternativet. Dette stemmer ikke med illustrasjonene som er lagt ved, og hører til i et tidlig utkast til utredning.

Heidi Johannessen 09.11.07.

# **Punkt 370/07: Forslag til reguleringsplan for Gimle gård. Offentlig ettersyn.**

## **Bilag**

6\_Gimle\_illustrasjonsplan\_A3\_2000

5\_Gimle\_planbeskrivelse\_2007-10-23

4\_Gimle\_regbest\_2007-11-02

3\_Gimle\_regplan\_A3\_3000\_2007-10-23

2\_Kommunedelplan-Lund

1\_Oversiktskart



Dato: 06.11.2007  
Saksnr.: 200607783-20  
Arkivkode O: PLAN: 1083  
Saksbehandler: Elin Buli Aabel

**Saksgang**  
Byutviklingsstyret

**Møtedato**  
22.11.2007

## Forslag til reguleringsplan for Gimle gård. Offentlig ettersyn.

### Sammendrag:

Hensikten med planforslaget er å gi rammer for nybygg ved Agder naturmuseum og botaniske hage og ved Kristiansand Katedralskole Gimle. I tillegg legger planforslaget til rette for å lokalisere parkvesenets gartneri i tilknytning til den botaniske hagen.

Planområdet inneholder kun offentlige funksjoner; idrettsanlegg, skoler, museum og park.

Innholdet i reguleringsplanen er en oppfølging av intensjoner i kommunedelplan for Lund. I kommunedelplanens tekstdel sies det at Gimle gård og Agder naturmuseum og botanisk hage står foran stor opprustning av museumsanlegget, noe som vil gi økt publikumsrettet aktivitet. Koblingen mellom museumsanlegget og skoletjenesten/ lag og foreninger beskrives som svært positivt, og utvidelsen av muséet gir bedre muligheter for at disse kan drive sine aktiviteter i tilknytning til muséet.

Reguleringsforslaget ivaretar de intensjonene som kommunedelplanen har lagt opp til mht. utvidelse av muséet og flytting av parkvesenets gartneri.

Utbygging av den videregående skolen er ikke omtalt i kommunedelplanen, men det er en naturlig følge av at de to videregående skolene ble slått sammen til én institusjon.

Sammenbyggingen av de to bygningskroppene for å komplettere sammenslåingen av Kristiansand katedralskole og Gimle videregående anser vi for å være et godt grep, og mener at planen er et godt utgangspunkt for videre prosjektering.

Plan- og bygningsetaten mener at byggegrensene som er vist i felt OG1 er for vide. For at ny bebyggelse ikke skal bli for fremtredende i forhold til bevaringsverdig bebyggelse på Gimle gård, bør ikke nybygg plasseres så nærme Gimleveien som byggegrensene åpner for. Byggegrensene bør trekkes nordover, og i tillegg bør det vurderes om høyder på bebyggelse i feltet skal justeres. Det er ikke lagt fram illustrasjoner som viser framtidig situasjon i feltet. (Illustrasjonsplanen viser bebyggelse for OG1 som ikke lenger er aktuell). Optimalt sett burde feltet vært illustrert og bestemmelser/ byggegrenser justert før planen legges fram til politisk behandling. Av hensyn til fremdrift på sammenbygging av skolebyggene, anbefaler plan- og

bygningsetaten likevel at planen legges ut til offentlig ettersyn. Det forutsettes imidlertid at det legges fram illustrasjoner som viser hvordan OG1 ønskes utnyttet, og at byggegrenser og eventuelt høyder justeres før planen fremmes til sluttbehandling.

Planen legger til rette for at trafikksituasjonen langs Jegersbergveien bedres ved å sanere en avkjørsel og endre kjøremønsteret for busser til skole/ idrettsanlegg. Det er imidlertid ikke stilt noe krav om når dette skal utbedres. Plan- og bygningsetaten vurderer om det bør stilles rekkefølgekrav om opparbeidelse av veisystemet knyttet til bygging i OU1, og ønsker høringsinstansenes uttalelse til dette.

Langs Gimleveien er situasjonen noenlunde tilsvarende. Planen legger til rette for endringer, men det er ikke stilt krav til når utbedringene skal gjøres. Ingeniørvesenet kommer til å utarbeide en plan for fartsdempende tiltak og opparbeide Gimleveien mer permanent enn i dag. Opparbeidelse av busslommer og parkering kan gjøres samtidig. Eventuelt bør det vurderes om et rekkefølgekrav for opparbeidelse av busslommer og parkering knyttes til brukstillatelse for nybygg til muséet. Vi ønsker høringsinstansenes uttalelse til dette.

Parkeringssituasjonen i området har vært diskutert underveis i prosessen. Det er mange brukere til et begrenset antall plasser; muséet, videregående skole, universitetet, idrettsanlegg, Oddernes kirke samt turområdet. Fordi det er mange offentlige aktører i området reguleres parkeringsplassene ved muséet og Gimlehallen/ KKG offentlig, slik at hvem som helst kan benytte dem. Planen legger til rette for å bygge parkeringskjeller i forbindelse med TP1. Det er imidlertid ikke stilt noe rekkefølgekrav til utbygging av den. KKG opplyser at det antall parkeringsplasser som planen legger til rette for på deres grunn er tilstrekkelig for deres bruk. Det vil da være urimelig å pålegge dem å bygge parkeringshuset. Dersom en utvidelse av Oddernes kirkegård medfører at parkeringsplassen for kirka utgår, bør det vurderes om krav om parkeringskjeller skal stilles i den sammenheng.

At reguleringsformålene avviker fra formål i kommunedelplanen mener vi er uproblematisk, da bruken av arealene styres gjennom bestemmelser, byggegrenser og angitt utnyttelse.

Plan- og bygningsetaten mener at det fremlagte planforslaget er et godt utgangspunkt for utvikling av Gimle-området, og anbefaler at Byutviklingsstyret vedtar å legge den ut til offentlig ettersyn.

#### Forslag til vedtak:

1. Byutviklingsstyret vedtar å legge forslag til reguleringsplan for Gimle gård sist datert 23.10.2007 med bestemmelser sist datert 02.11.2007 ut til offentlig ettersyn.
2. Før planen fremmes til sluttbehandling må OG1 illustreres. Byggegrenser og eventuelt høyder og utnyttelse justeres på plankart og i bestemmelser.

Gunnar Stavrum  
Plan- og bygningssjef

Elin Buli Aabel  
Saksbehandler

#### Trykte vedlegg

1. Oversiktskart
2. Utsnitt av kommunedelplan for Lund.
3. Forslag til reguleringsplan for Gimle gård, sist datert 23.10.2007
4. Forslag til reguleringsbestemmelser for Gimle gård, sist datert 02.11.2007.
5. Planbeskrivelse, datert oktober 2007
6. Illustrasjonsplan, datert 14.06.2007

**Utrykte vedlegg:** Sakspermen

## **BAKGRUNN FOR SAKEN**

Hensikten med planforslaget er å gi rammer for nybygg ved Agder naturmuseum og botaniske hage og ved Kristiansand Katedralskole Gimle (KKG). I tillegg legger planforslaget til rette for å lokalisere parkvesenets gartneri i tilknytning til den botaniske hagen.

Planen fremmes av Kristiansand kommune v/ Parkvesenet. I tillegg har følgende deltakere vært representert i referansegruppa underveis i planprosessen: Vest-Agder fylkeskommune, Agder naturmuseum og botaniske hage, Statsbygg, Statens Vegvesen og Kristiansand kommune v/ plan- og bygningsetaten.

## **Planens innhold**

Planområdet inneholder kun offentlige funksjoner; idrettsanlegg, skoler, museum og park. I planbeskrivelsen er de enkelte områdene og tiltak som foreslås detaljert beskrevet. I det følgende gis en kort oppsummering av delområdenes innhold.

### Gimle gård (OM1, OM2)

De historiske bygningene og parken rundt (OM2) reguleres til offentlig formål og spesialområde bevaring av bygninger og anlegg. Planen legger til rette for nybygg for naturmuséet i nær tilknytning til eksisterende museumsbygninger. Alle tiltak innenfor bevaringsområdet skal forelegges Byantikvaren.

Parkanlegget (OM1) som ikke ligger i umiddelbar nærhet til bygningene, reguleres også til offentlig formål, men ikke til bevaring. Det gis dermed en større frihetsgrad for skjøtsel og opparbeiding av denne delen av parken. Det tillates ikke bebyggelse i OM1.

### Gartneri (OG1, OG2)

Parkvesenets vil flytte sitt gartneri til Gimle, slik at en kan få til et sambruk mellom gartneriet og den botaniske hagen. Innenfor OG1 hjemler planen at det kan oppføres bygninger for gartneri og bygg for drift av uteområder. Innenfor OG2 er det kun innhegninger for kompost og hageavfall som skal anlegges innenfor byggegrensene.

### Kristiansand Katedralskole Gimle (OU1)

Planen hjemler å koble de to eksisterende bygningskroppene med et mellombygg. Høyder for nybygg skal ikke overskride eksisterende bygninger, men tekniske installasjoner (ventilasjon og heisoppbygg) tillates i en høyde på 2,7 m over maksimal gesimshøyde. Det er vist forholdsvis vide byggegrenser, men grunnflate for skolebygg og parkeringsplass skal kun utgjøre BYA = 25 %. Parkeringsplass mot Oddemarka kryss reguleres som en del av skolens område. Den forbeholdes dermed skolens bruk, og skolen selv må stå for vedlikehold.

### Gimlehallen (OI1)

Dagens situasjon stadfestes gjennom reguleringsplanen. Parkeringsplassen øst for Gimlehallen vil forbeholdes brukere av idrettshallen ved at den reguleres som en del av offentlig idrettsformål. Vedlikehold av denne må besørges av eier av hallen.

### Tribuneanlegg (OU2)

Innenfor OU2 kan det anlegges et enkelt tribuneanlegg med sitteplasser både mot idrettsplassen og skolegården.

### Friområder

F1 skal benyttes til arboret tilknyttet muséet, gartneriet og KKG. F2 ligger i tilknytning til areal som reguleres til friområde i reguleringsplan for Spicheren skileik.

### Trafikkområder

Eksisterende gang-/sykkelveier i området inngår i planen. Traséen for TG3 (forbindelse fra UiA til Gimleveien) endres noe i forhold til dagens situasjon for å maksimere gartneritomta. TG1 (langs Jegersbergveien) og TG2 (langs Gimleveien) endres noe pga justering av trafikkarealene.

I reguleringsplanen vises to offentlige parkeringsplasser; ved Jegersbergveien og Gimleveien. Disse er åpne for besøkende til hele Gimle-området.

Langs Gimleveien avsettes plass til bussoppstilling for besøkende til muséet.

Fra Jegersbergveien saneres én avkjørsel, og trafikkområdene strammes opp. Det legges opp til at bussoppstillingsplassen langs Jegersbergveien kun skal benyttes av transport til skolen, og i forbindelse med arrangementer i Gimlehallen. Ordinært busstopp finnes utenfor planområdet. (Inngår i reguleringsplan for Oddemarka kryss).

Planen hjemler etablering av parkeringskjeller mellom Gimlehallen og KKG.

## **TEMATISK VURDERING AV PLANFORSLAGET**

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

### **Kommuneplan**

I gjeldende kommuneplan har området formålet eksisterende bebygd område.

Planen forholder seg på følgende måte til kommuneplanens fire satsningsområder:

1. Landsdelssenter og regional utvikling: KKG er Sørlandets største videregående skole, og ligger inntil UiA. Disse institusjonene utgjør en helhet sammen med idrettsanlegget.
2. Vekst og verdiskapning: Utvidelse av muséet gir bedre rammer for virksomheten. Utbedring av skoleanlegget kan bidra til et sterkere kompetansemiljø.
3. Levekår og livskvalitet: Gimle gård, parken og muséet representerer gode kvaliteter i området, både som nærområde for boliger, og i tilknytning til skolene i området. Skoleanlegget rustes opp og idrettstilbudet opprettholdes.
4. Bærekraftig utvikling: Bussmetroen går via Jegersbergveien. Området ligger innenfor konsesjonsområdet for tilknytningsplikt for fjernvarme. Ved å samlokalisere muséet og gartneriet kan de to virksomhetene dra nytte av hverandre.

I det følgende gis en vurdering av planen i forhold til aktuelle overordna retningslinjer for arealbruk i kommuneplanen

### Grønnstrukturutredningen – friluftsinnteresser

I grønnstrukturutredningen er vestre del av planområdet vist som 1. prioritets grøntområde. Østre del er vist som 2. prioritets grøntområde. Det er vist flere stier og turveier gjennom området. Disse opprettholdes i planen. Bygging begrenses til de områdene som er avsatt til offentlige byggeformål i kommunedelplanen. Alle formål i planen er offentlige, slik at allmennheten har full tilgjengelighet til arealene.

### Biologisk mangfold

I vestre del av OM1 er det merket av en rødlisteart i kommunens naturbase. Planen hjemler ingen særskilte tiltak i området (kun normal skjøtsel). Arten trues dermed ikke.

### Kulturlandskap - kulturminner

Oddernes er et område som er rikt på kulturminner fra både eldre og nyere tid. Østre del av planområdet berører et område rundt Oddernes kirke som i kulturminnevernplanen er angitt som fornminnefelt fra eldre jernalder. Vest-Agder fylkeskommune utførte arkeologisk registrering av planområdet i juni. Det ble ikke påvist automatisk fredete kulturminner. Fylkeskonservatoren uttalte i brev av 27.06.2007 at han ikke har merknader til planen.

### Estetikk

I felt OM2 skal bebyggelsen plasseres som vist på plankartet. Området er regulert til bevaring, og alle tiltak i området skal derfor forelegges byantikvaren. Denne delen av planområdet er godt bearbeidet i forbindelse med søknad om rammetillatelse våren 2007.

Felt OG1 skal nyttes til gartneri. Det er ikke lagt frem illustrasjoner som viser hvordan dette området skal bebygges. Planen åpner for en relativt høy utnyttelse der byggegrensene følger ytterkant av tomta, BYA=40%, max mønehøyde ligger ca 12 m over høyeste punkt på ridehuset og 4 m høyere enn Agder naturmuseums omsøkte nybygg. Etter opplysning fra parkvesenet er ikke bebyggelse som vist i illustrasjonsplanen aktuell. Det arbeides med et forprosjekt for området. Før planen fremmes til sluttbehandling må det legges fram relevante illustrasjoner, og sannsynligvis vil både plankart og bestemmelser endres for OG1.

I henhold til foreslåtte bestemmelser for OU1 skal nybygget koble de to eksisterende bygningskroppene. Eksisterende gesimshøyde skal bevares. Bygningskroppene oppleves allerede som forholdsvis massive, og det er vesentlig at ikke høyden på byggene øker.

#### Universell utforming

Planen sikrer at all ny bebyggelse og utearealer skal tilrettelegges for universell utforming.

#### Transport, infrastruktur:

Planområdet ligger inntil metroaksen, og institusjonene innenfor planområdet er dermed lett tilgjengelige med buss. Det går sentrale gang-/sykkelveier både gjennom og i ytterkant av planområdet, og disse opprettholdes. TG3 vil få en noe annerledes trasé enn dagens, og planen legger til rette for at TG1 kan utbedres langs Jegersbergveien.

#### Risiko- og sårbarhetsvurdering

Det er ikke avdekket spesielle forhold i vedlagt risiko- og sårbarhetsanalyse.

#### Miljø- og helse konsekvenser

Det er utført støyanalyse for området OU1. Denne viser et akseptabelt støynivå i forhold til plassering av ny bebyggelse.

#### Barn og unges interesser

Reguleringsplanen sikrer store utearealer som brukes av barn. Anlegget knyttet til Gimle gård, både parken og muséet og den fremtidige utvidelsen av arboretet representerer en stor verdi i undervisningssammenheng. Området er også godt egnet for lek og opphold på fritida.

En sammenbygging og opprusting av bygningsmasse på den videregående skolen og opprusting av uteområdene vil være et positivt bidrag for elevene.

Trafikksituasjonen rundt atkomst til Gimlehallen og skolen strammes opp, slik at det blir et mer oversiktlig og trafikksikkert område. Gang-/sykkelveiene som inngår i planen vil bidra til trafikksikre skoleveier. TG3 knyttes til gang-/sykkelvei sør for Gimleveien, og har derifra atkomst til skoler og gang-/sykkelvei til Kvadraturen.

### **Forholdet til andre planer og/eller utredninger**

#### Kommunedelplan for Lund

Innholdet i reguleringsplanen er en oppfølging av intensjoner i kommunedelplan for Lund. I kommunedelplanens tekstdel sies det at Gimle gård og Agder naturmuseum og botanisk hage står foran stor opprustning av museumsanlegget, noe som vil gi økt publikumsrettet aktivitet. Koblingen mellom museumsanlegget og skoletjenesten/ lag og foreninger beskrives som svært positivt, og utvidelsen av muséet gir bedre muligheter for at disse kan drive sine aktiviteter i tilknytning til muséet.

Utbygging av den videregående skolen er ikke omtalt i kommunedelplanen, men det er likevel en naturlig følge av at de to videregående skolene ble slått sammen til én institusjon.

Kommunedelplan for Lund viser området som eksisterende offentlig bebyggelse, ny offentlig bebyggelse og byggeområde – friområde. Til byggeområde for offentlig bebyggelse er det stilt krav om reguleringsplan før nye bygg kan oppføres eller eiendommer kan fradeles.

Bestemmelser til formålet friområde angir at områdene skal benyttes til turområder, park og idrettsanlegg. Formålene i reguleringsplanen er hovedsakelig de samme som i kommunedelplanen, men avgrensningen av dem er vist annerledes. Reguleringsplanen skiller seg fra kommunedelplanen på følgende punkt:

- Jegersbergveien og sideareal mot den videregående skolen har formålet friområde i kommunedelplanen. Hensikten med dette er å ivareta alléen langs veien. I reguleringsplanen er veien og sideareal vist som offentlig trafikkområde. Trærne i alléen er vist som bevaring av landskap og vegetasjon. På denne måten ivaretas kommunedelplanens intensjon, men med et annet formål.
- I kommunedelplanen er Gimlehallen og store deler av den videregående skolens uteareal avsatt til friområde. Reguleringsplanen viser alt dette som offentlig bebyggelse – idrettshall/ undervisning. O11 (Gimlehallen) skal ikke bebygges ytterligere. Skoleområdet OU1 skal bebygges, men er gitt en begrenset utnyttelsesgrad (BYA=25%), slik at skoleområdet fortsatt vil ha et åpent preg.
- Store deler av parken ved Gimle gård er i kommunedelplanen vist som friområde. I reguleringsplanen er arealene vist som offentlig bebyggelse – museum/ botanisk hage. Innenfor OM2 kan kun bebyggelse som er vist på plantegning oppføres, og innenfor OM1 kan det ikke etableres noen bebyggelse. Parken opprettholdes med dette formålet.
- Friområdet mellom Gimle gård og Kristiansand Katedralskole Gimle i reguleringsplanen er friområdet skjøvet noe mot øst; offentlig formål knyttet til skolen er innskrenket, og tomt for parkvesenets gartneri er noe utvidet i forhold til kommunedelplanen.

### **Økonomiske konsekvenser for kommunen**

Det antas at kommunen (ev. i samarbeid med øvrige aktører i planområdet) må finansiere:

- Parkeringsanlegg TP1 og parkeringskjeller ved Gimlehallen.
- Parkeringsanlegg TP2 ved muséet/ gartneriet/ friområdet (samarbeid med muséet)
- Oppstillingsplass for busser langs Gimleveien (kommunal vei)
- Omlegging av gang-/sykkelvei TG3.
- Nytt gartneri for parkvesenet.
- Arboret i F1

To større parkeringsplasser reguleres til offentlig trafikkformål. Med dette reguleringsformålet kan parkeringsplassene fritt benyttes av allmennheten. I bestemmelsene er det i tillegg angitt hvem som er hovedbrukere. Fra ingeniørvesenet forutsettes det at det inngås en avtale om at hovedbrukerne vil drifte parkeringsplassene.

### **INNSPILL TIL PLANARBEIDET**

#### **Tidligere saksgang, melding om oppstart**

Reguleringsarbeidet ble meldt igangsatt 12.09.2006. Det kom inn 9 uttalelser til oppstartsmeldingen. Disse er oppsummert og kommentert i planbeskrivelsen.

#### **Samarbeidsgruppa for bydelen**

Planforslaget ble diskutert i samarbeidsgruppa for sentrum 12.09.2007. Samarbeidsgruppa anser planen for å være et godt utgangspunkt for utvikling av Gimle. Det mest sentrale temaet i drøfting av planen var trafikkforhold. Planen er rettet opp med hensyn til krysningspunkt for TG3 mot Gimleveien. Formål på parkeringsplassene i planen ble tatt opp i styringsgruppa.

#### **Styringsgruppa for teknisk sektor**

Formål på parkeringsplassene ble diskutert i styringsgruppa i møter 22.10.2007 og 29.10.2007. Problemstillingen gikk på hvorvidt parkeringsplassene skulle være fellesområder for de ulike aktørene innenfor området, eller om de burde reguleres til offentlig trafikkformål, og dermed gjøres tilgjengelige for allment bruk. Bakgrunnen for diskusjonen var driftshensyn. Styringsgruppa konkluderte med at parkeringsplassene skal ha offentlig formål.

## **PLAN- OG BYGNINGSETATENS VURDERING**

Reguleringsforslaget ivaretar de intensjonene som kommunedelplanen har lagt opp til med hensyn til utvidelse av muséet og flytting av parkvesenets gartneri.

Sammenbyggingen av de to bygningskroppene for å komplettere sammenslåingen av Kristiansand katedralskole og Gimle videregående anser vi for å være et godt grep, og mener at planen er et godt utgangspunkt for videre prosjektering.

Plan- og bygningsetaten mener at byggegrensene som er vist i felt OG1 er for vide. For at ny bebyggelse ikke skal bli for fremtredende i forhold til bevaringsverdig bebyggelse på Gimle gård, bør ikke nybygg plasseres så nærme Gimleveien som byggegrensene åpner for. Byggegrensene bør trekkes nordover, og i tillegg bør det vurderes om høyder på bebyggelse i feltet skal justeres. Det er ikke lagt fram illustrasjoner som viser framtidig situasjon i feltet. (Illustrasjonsplanen viser bebyggelse for OG1 som ikke lenger er aktuell). Optimalt sett burde feltet vært illustrert og bestemmelser/ byggegrenser justert før planen legges fram til politisk behandling. Av hensyn til fremdrift på sammenbygging av skolebyggene, anbefaler plan- og bygningsetaten likevel at planen legges ut til offentlig ettersyn. Det forutsettes imidlertid at det legges fram illustrasjoner som viser hvordan OG1 ønskes utnyttet, og at byggegrenser og eventuelt høyder justeres før planen fremmes til sluttbehandling.

Planen legger til rette for at trafikksituasjonen langs Jegersbergveien bedres ved å sanere en avkjørsel og endre kjøremønsteret for busser til skole/ idrettsanlegg. Det er imidlertid ikke stilt noe krav om når dette skal utbedres. Plan- og bygningsetaten vurderer om det bør stilles rekkefølgekrav om opparbeidelse av veisystemet knyttet til bygging i OU1, og ønsker høringsinstansenes uttalelse til dette.

Langs Gimleveien er situasjonen noenlunde tilsvarende. Planen legger til rette for endringer, men det er ikke stilt krav til når utbedringene skal gjøres. Ingeniørvesenet kommer til å utarbeide en plan for fartsdempende tiltak og opparbeide Gimleveien mer permanent enn i dag. Opparbeidelse av busslommer og parkering kan gjøres samtidig. Eventuelt bør det vurderes om et rekkefølgekrav for opparbeidelse av busslommer og parkering knyttes til brukstillatelse for nybygg til muséet. Vi ønsker høringsinstansenes uttalelse til dette.

Parkeringssituasjonen i området har vært diskutert underveis i prosessen. Det er mange brukere til et begrenset antall plasser; muséet, videregående skole, universitetet, idrettsanlegg, Oddernes kirke samt turområdet. Fordi det er mange offentlige aktører i området reguleres parkeringsplassene ved muséet og Gimlehallen/ KKG offentlig, slik at hvem som helst kan benytte dem. Planen legger til rette for å bygge parkeringskjeller i forbindelse med TP1. Det er imidlertid ikke stilt noe rekkefølgekrav til utbygging av den. KKG opplyser at det antall parkeringsplasser som planen legger til rette for på deres grunn er tilstrekkelig for deres bruk. Det vil da være urimelig å pålegge dem å bygge parkeringshuset. Dersom en utvidelse av Oddernes kirkegård medfører at parkeringsplassen for kirka utgår, bør det vurderes om krav om parkeringskjeller skal stilles i den sammenheng.

At reguleringsformålene avviker fra formål i kommunedelplanen mener vi er uproblematisk, da bruken av arealene styres gjennom bestemmelser, byggegrenser og angitt utnyttelse.

Plan- og bygningsetaten mener at det fremlagte planforslaget er et godt utgangspunkt for utvikling av Gimle-området, og anbefaler at Byutviklingsstyret vedtar å legge den ut til offentlig ettersyn.

Elin Buli Aabel  
06.11.2007

# **Punkt 371/07: Sømsveien 66 og 68 - mindre vesentlig reguleringsendring - høring.**

## **Bilag**

Vedlegg 11: Saksprotokoll dispensasjonssak

Vedlegg 11: Saksprotokoll klagesak

Vedlegg 10: Fylkesmannens vedtak

Vedlegg 9: Endring vedtatt 070601

Vedlegg 8: Endring vedtatt 160101

Vedlegg 7: Endring vedtatt 120696

Vedlegg 6: Gjeldende reguleringsbestemmelser

Vedlegg 5: Utsnitt av gjeldende reguleringsplan

Vedlegg 4: Forslag til tillegg i reguleringsbestemmelsene

Vedlegg 3: Forslag til reguleringsendring

Vedlegg 2: Situasjonkart

Vedlegg 1: Oversiktskart



Dato: 05.11.07  
Saksnr.: 200710707-1  
Arkivkode O: PLAN:  
Saksbehandler: Eirik Martens Svensen

**Saksgang**  
Byutviklingsstyret

**Møtedato**  
22.11.2007

## Sømsveien 66 og 68 - mindre vesentlig reguleringsendring - høring.

### Sammendrag

Byutviklingsstyret gav i møte 28. juni 2007 dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan vedrørende takvinkel og utforming av etasjesammensetning for to omsøkte eneboliger på Sømsveien 68 A og B. Vedtaket ble påklaget av velforening og nabo. Klagen ble behandlet av Fylkesmannen som opphevet byutviklingsstyrets vedtak. Fylkesmannen begrunner opphevelsen med at det ikke foreligger en gyldig endring av planen når det gjelder husplassering og etasjetall, noe man antok ved dispensasjonsbehandlingen.

Byutviklingsstyret la da til grunn at tillatt hushøyde på tomtene i planen var 1+u (en etasje pluss underetasje). Den opprinnelige planen sier en etasje og dette gjelder fremdeles. Fylkesmannen returnerer saken til kommunen for videre behandling. Plan- og bygningsetaten har i den forbindelse vurdert det som mest hensiktsmessig å foreta en mindre vesentlig planendring slik at planen også angir husplassering og etasjetall. Plan- og bygningsetaten har laget utkast til endringsforsalg av plan og bestemmelser som bygger på byutviklingsstyrets vedtak av 28. juni 07. Plan- og bygningsetaten mener endringen kan behandles som en mindre vesentlig endring etter pbl § 28-1, 2. ledd.

Forslag til endring omfatter også Sømsveien 66 og tiliggende områder i vest, da det på disse arealer tidligere er foretatt planendringer og det er behov for å se området i sammenheng og få en formalisert plan som erstatter tidligere endringer.

Denne saken dreier seg om vedlagt forslag til planendring skal legges ut på høring eller ikke. I høringen gis naboer og berørte anledning til å sende inn merknader og disse vil utgjøre en del av beslutningsgrunnlaget når endringen skal sluttbehandles.

Plan- og bygningsetaten anbefaler at vedlagt forslag til mindre vesentlig reguleringsendring sendes på høring jamfør plan- og bygningslovens § 28-1, 4. ledd. Det anbefales også at det i høringen vurderes å ta med atkomstveien som henholdsvis offentlig vei eller fellesområde, og et alternativ der Sømsveien 66 ikke deles.

### **Forslag til vedtak:**

- 1 Byutviklingsstyret vedtar å sende forslag til endring av reguleringsplan for Gnr. 58 Søm, datert 05.11.07, med forslag til tillegg i bestemmelsene datert 05.11.07 ut på høring.
- 2 Det vurderes i høringen et alternativ der Sømsveien 66 ikke deles, og et alternativ der atkomstveien tas med i endringen og reguleres enten som offentlig vei eller fellesområde.

---

Gunnar Stavrum  
Plan- og bygningssjef

---

Eirik Martens Svensen  
Saksbehandler

### **Trykte vedlegg**

1. Oversiktskart over planområdet.
2. Situasjonsskart.
3. Forslag til reguleringsendring av reguleringsplan for Gnr. 58 Søm, datert 05.11.07.
4. Forslag til tillegg i reguleringsbestemmelsene til reguleringsplan for Gnr. 58 Søm, datert 05.11.07.
5. Utsnitt av gjelde reguleringsplan, Gnr. 58 Søm, godkjent av bystyret 03.06.71.
6. Gjeldende reguleringsbestemmelser for Gnr. 58 Søm, godkjent av bystyret 03.06.71.
7. Endring vedtatt 12.06.96
8. Endring vedtatt 16.01.01
9. Endring vedtatt 07.06.01
10. Fylkesmannens klagebehandling, datert 19.09.07.
11. Tidligere politiske vedtak i denne saken.

**Utrykte vedlegg:** Tidligere saksfremstillinger, hustegninger, uttalelser, naboprotester og klager.

## **BAKGRUNN FOR SAKEN**

Rammesøknad for oppføring av eneboliger på Sømsveien 68 A og B ble gitt etter at byutviklingsstyret i møte 28. juni 2007 gav dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan vedrørende takvinkel og utforming av etasjesammensetning. Protokoll følger som vedlegg.

Vedtaket ble påklaget av Søm og Fuglevika Vel, og Ingrid og Kjell Hansen. Klagen ble behandlet av Byutviklingsstyret i møte 30.08.07. Klagen ble ikke tatt til følge og oversendt Fylkesmannen for endelig klagebehandling. Fylkesmannen har ved behandling av klagen opphevet byutviklingsstyrets vedtak. Begrunnelsen er at to mindre vesentlige endringer fra 2001 av gjeldende reguleringsplan, som lå til grunn for byutviklingsstyrets vedtak, ikke omfattet endring av reguleringsplanens husplassering og etasjetall. Disse endringene deler tomtene, men det ble antatt at disse også angav en annen husplassering og endret husenes etasjetall fra en etasje til en etasje med underetasje. Fylkesmannen begrunner opphevelsen av vedtaket med at det ikke foreligger en gyldig endring av planen når det gjelder husplassering og etasjetall, og at byutviklingsstyret feilaktig la dette til grunn ved sin behandling. Fylkesmannen returnerer saken til kommunen for videre behandling.

Plan- og bygningsetaten har i den forbindelse vurdert at det mest hensiktsmessige er å foreta en mindre vesentlig planendring slik at planen også angir husplassering og etasjetall. Tiltakshaverne har blitt gjort oppmerksom på muligheten at de parallelt har anledning til å søke dispensasjon fra planen når det gjelder nevnte forhold. Plan- og bygningsetaten har laget utkast til endringsforsalg av plan og bestemmelser som bygger på byutviklingsstyrets vedtak av 28. juni 07. Dette for å få reguleringsplanen i en formell og teknisk riktig utgave. Denne saken anses derfor som en oppfølging av byutviklingsstyrets vedtak av 28. juni 07. Plan- og bygningsetaten har delegert fullmakt til å legge mindre vesentlige endringer ut på høring samt gjøre vedtak i slike saker. I dette tilfellet blir saken forelagt byutviklingsstyret da det tidligere er kommet naboprotester i saken, samt at det var knappest mulig flertall i byutviklingsstyret ved forrige behandling.

### **Planstatus**

I gjeldende kommuneplan og kommunedelplan (kystsoneplanen) er tomteområdet avsatt til eksisterende bebygd område (byggeområde - boliger). Området mot sjøen er avsatt til landbruk-, natur-, og friluftsområde med spesielle naturvern og friluftsinnteresser av særlig høy verdi.

Gjeldende reguleringsplan er Gnr. 58 Søm, vedtatt 03.06.71. I denne planen er tomteområdet regulert til bolig og området mot sjøen er regulert til friområde. Bestemmelsene angir boligtype, husplassering, etasjetall, takvinkel m.m. Reguleringsplanen har blitt endret på det aktuelle området ved flere anledninger (mindre vesentlige endringer):

- Endring vedtatt 12.06.96 endrer nedforliggende friområde til spesialområde – bevaring (fornminner) og deler av boligarealet til kombinert formål bolig og spesialområde – bevaring (fornminner).
- Endring vedtatt 16.01.01 deler Sømsveien 68 i to tomter.
- Endring vedtatt 07.06.01 deler Sømsveien 66 i to tomter.

Gjeldende reguleringsplan, bestemmelser og endringer følger som vedlegg.

### **Endringen**

Forslag til endring av plan og bestemmelser som nå fremmes for behandling bygger på byutviklingsstyrets vedtak av 28. juni 07. Det vil si at husplassering, høyder, etasjetall etc. for to nye boliger på Sømsveien 68 A og B er lagt inn i forslaget i tråd med det som ble realitetsbehandlet av byutviklingsstyret. Endringen omfatter også Sømsveien 66 da denne tomten også ble delt ved en mindre vesentlig endring i 2001 og således også har behov for å få definert husplassering. For denne tomten er det foreslått deling av tomten da dette ble godkjent i 2001. Høyder og etasjetall er fastsatt tilsvarende som for Sømsveien 68 A og B. Det er foreslått lagt inn krav om lekeplass siden antall boenheter i området tilsier behov for dette. Denne er tenkt plassert et egnet sted på kommunalt eid friområde.

Forslag til endring består av et plankart som vil endre opprinnelig reguleringsplan i det aktuelle området, og erstatte de tre tidligere endringene fra 1996 og 2001. Dette betyr at ny endring vil omfatte de tidligere endringer og formalisere disse, herunder: delinger, høyder, husplassering, grenser mellom formålene etc. Endringen består også av et forslag til en ny paragraf som legges til gjeldende planbestemmelser.

### **Plan- og bygningsetatens vurdering**

Saken har tidligere blitt behandlet i byutviklingsstyret ved to anledninger. Dispensasjonssak hvor det forelå flere naboprotester, og behandling av klage på dispensasjonsvedtaket. Sakene var da godt opplyst ved at hustegninger, snitt, kart, naboprotester etc. var vedlagt, samt at byutviklingsstyret var på befaring. Byutviklingsstyret har således tatt stilling til ny bebyggelse på sømsveien 68 A og B (angitt som tomt 1 og 2 i forslag til reguleringsendring). Naboprotestene og klagene kom fra naboer og velforening på andre siden av Sømsveien, og gikk ut på at eneboligene måtte endre høyde og takvinkel, at tomtene ikke skulle deles og noen ønsket at det ble gjennomført miljørevisjon av planen.

Vest-Agder fylkeskommune anbefalte miljørevisjon av gjeldende plan, og dette ble et sentralt tema ved byutviklingsstyrets behandling av dispensasjonssaken på Sømsveien 68. Dette vil si å nedlegge bygge- og deleforbud på tomtene, og starte reguleringsarbeid for å fjerne deler av byggeområdet i planen. Dette ble foreslått, men forslaget falt. Dersom byutviklingsstyret nå ikke ønsker at tomtene skal bebygges, må man vedta bygge/deleforbud med påfølgende miljørevisjon og ikke legge forslag til endring ut på høring.

Da denne saken dreier seg om vedlagt forslag til planendring skal legges ut på høring eller ikke, så har tidligere naboprotester og klager ikke blitt vedlagt, men de kan sees som utrykte vedlegg. I høringen gis naboer og berørte anledning til å sende inn merknader og disse vil utgjøre en del av beslutningsgrunnlaget når endringen skal sluttbehandles.

Plan- og bygningsetaten mener endringen kan behandles som en mindre vesentlig endring etter pbl § 28-1, 2. ledd. Begrunnelsen er at det regulerte byggeområde i endringen holder seg innenfor byggeområde avsatt i gjeldende reguleringsplan, kommunedelplan og kommunedelplan. Deling av søndre tomt i opprinnelig plan (Sømsveien 68) er vedtatt og gjennomført. Deling av nordre tomt (Sømsveien 66) er vedtatt 07.06.01. Da tomtene er vedtatt delt, er det således forutsatt at tomtene kan bebygges. Realitetene i endringen er derfor knyttet til endret bygningsplassering og etasjetall. Etter gjeldende praksis er dette endringer som kan behandles som mindre vesentlige.

I forrige byutviklingsstyresak ble det oppgitt at tillatt hushøyde på tomtene i planen var 1+u (en etasje pluss underetasje). Dette er ikke riktig. Fylkesmannen påpeker i sin klagebehandling at planendringene (delingene) foretatt i 2001 ikke omfattet endret husplassering eller høyde. Byutviklingsstyret hadde således lagt til grunn feil tillatt høyde i forhold til det planen hjemler da de behandlet søknaden. Den opprinnelige planen sier en etasje. Dette gjelder fremdeles. Plan- og bygningsetaten har i forslag til endring lagt inn den høyde og takvinkel som byutviklingsstyret godkjente ved forrige behandling. Hvis de omsøkte husene på sømsveien 68 skulle bygges i tråd med gjeldende plan, det vil si med en etasje og 23<sup>o</sup> takvinkel, vil mønehøyden bli senket ca 1 - 1.5 m. Plan- og bygningsetaten mener dette kan legges ut som et alternativ dersom byutviklingsstyret ønsker det. Dette vil innebære at husene må tegnes om.

Sømsveien 66 (angitt som tomt 3 og 4 i forslag til reguleringsendring) er godkjent delt i to tomter, men denne delingen forutsatte et makebytte med litt areal fra eiendommen i nord (Sømsveien 64) slik at dette blir tillagt Sømsveien 66 som således blir bred nok til å få plass til to eneboliger. Dette makebyttet har ikke eier fått gjennomført. Selve delingen av tomtene har heller ikke blitt gjennomført og tillatelsen utløper i november i år. For Sømsveien 66 har man to alternativer. Beholde tomten som en eneboligtomt, eller dele tomten i to som vedtatt.

På grunn av at nevnte makebytte ikke blir gjennomført kan det kun sette opp to veldig små eneboliger dersom tomten deles. Grunneier ønsker to tomter og det har derfor blitt foreslått i endringen. Plan- og bygningsetaten anbefaler likevel at det i høringen vurderes å beholde Sømsveien 66 som en eneboligtomt.

I tillegg til å regulere inn de boligene som er vedtatt av byutviklingsstyret har det i endringen blitt tatt stilling til høyde på murer på tomtene. Disse er satt til maksimalt 1,5 meters høyde. Da terrenget skråner kraftig mot vest (mot sjøen), har det her blitt satt stramme byggegenser slik at ny bebyggelse blir holdt tilbake fra kanten av skråningen. Et tema i byggesaken var spørsmål om hva som tillates i området som er regulert til kombinert formål bolig og spesialområde – bevaring (fornminner) i endring vedtatt 12.06.96. Dette har det derfor blitt tatt stilling til nå ved at den delen av det kombinerte området som ligger nærmest fornminne i sin helhet er endret til friområde og spesialområde bevaring i endringsforslaget. Tomteområdet på toppen er i sin helhet lagt ut til bolig, det vil si at kulturminnerestriksjonene er fjernet. Avgrensningen er etter en skjønsmessig vurdering satt i overgangen der terrenget begynner å falle. Slik vil toppen som er en naturlig del av boligtomtene forbeholdes bolig, mens den bratte skåningen og området nede på flatene blir en del av friområdet og kulturminnet bevares. Dette vil etter plan- og bygningsetatens skjønn styrke friluftinteressene i området i forhold til gjeldende plan.

På denne bakgrunn anbefaler plan- og bygningsetaten at vedlagt forslag til mindre vesentlig reguleringsendring sendes på høring jamfør plan- og bygningslovens § 28-1, 4. ledd. Det anbefales også at det i høringen vurderes et alternativ der Sømsveien 66 ikke deles, og et alternativ der adkomstveien tas med og reguleres til enten offentlig vei eller fellesområde.

Eirik Martens Svensen, 05.11.07

# **Punkt 372/07: Bebyggelsesplan for Tangen felt B2 - 2**

## **Bilag**

Bestemmelser rev.24.10.07

ROS - analyse datert 31.05.07

Sol- og skygge, udatert

Støyrapport datert 01.06.07

Planbeskrivelse rev1008071

Plankart rev.24.10.07(06.11.07)

Situasjonskart

Oversiktskart



Dato: 06.11.07  
Saksnr.: 200702872-24  
Arkivkode O: PLAN: 891B  
Saksbehandler: Ragnhild Haslestad

**Saksgang**  
Byutviklingsstyret

**Møtedato**  
22.11.2007

## Bebyggelsesplan for Tangen felt B2 - 2

### Sammendrag:

Planforslag datert 19.04.07, sist revidert 24.10.07, bestemmelser datert 24.10.07  
Bebyggelsesplanforslag for B2-2 utbyggingsområde nr. 3 på Tangen, sør for B2-1 (Bystranda aveny) som i dag er under utbygging. Planområdet er 6 da. og det planlegges å bygge på 47% av arealet med maksimalt 20.300 m<sup>2</sup> bruksareal i 4, 5 og 6 etasjer.

Sentrale problemstillinger i planen har vært tilgjengelighet for allmennheten, leilighetstørrelser i forhold til målgrupper, og kvaliteter i uteareal og koordinering av bl.a. avfallshåndtering med de andre planområdene på Tangen. Reguleringsplanen har ikke tatt høyde for den detaljerte og nødvendige samkjøring av områdene på Tangen, og dermed har dette krevd vurderinger i forbindelse med bebyggelsesplan. Bebygd areal på plan 6 har en mindre overskridelse av regulert areal for plan 6 (1/3 av bebygd areal). Plan- og bygningsetatens vurdering er at planen legger godt til rette for et trivelig bomiljø for alle aldersgrupper.

### Forslag til vedtak:

- 1 Byutviklingsstyret vedtar bebyggelsesplan for Tangen felt B2 - 2, sist revidert 24.10.07 med bestemmelser sist revidert 24.10.07.

---

Gunnar Stavrum  
Plan- og bygningssjef

---

Ragnhild Haslestad  
Saksbehandler

### Trykte vedlegg:

1. Oversiktskart over planområdet
2. Situasjonsskart
3. Forslag til bebyggelsesplan for Tangen felt B2 – 2, sist revidert 24.10.07
4. Forslag til bestemmelser til bebyggelsesplan for Tangen felt B2 – 2, sist revidert 24.10.07
5. Planbeskrivelse, udatert, med vedlagte illustrasjoner:  
situasjonsplan/utkast til utomhusplan, etasjeplaner, snitt
6. Støyanalyse datert 01.06.07
7. Sol- og skygge, udatert
8. ROS-analyse, skjema, datert 31.05.07

**Utrykte vedlegg:** Sakspermen

### BAKGRUNN FOR SAKEN

Fremlagt bebyggelsesplan er en oppfølging av reguleringsplan for Tangen vedtatt 16.06.04. Planen er utarbeidet av Dyrvik Arkitekter AS for Tangen Pluss AS (Selvaag Pluss AS og Kruse Eiendom AS).

### Tidligere saksgang og siste offentlige ettersyn

Basert på gjeldende reguleringsplan fremmes nå bebyggelsesplan som etter delegert myndighet var til offentlig ettersyn i perioden 17.08.07 – 17.09.07.

### Planstatus

Gjeldende reguleringsplan er reguleringsplan for Tangen. Planformål i bebyggelsesplanen er i samsvar med reguleringsplanen. Maksimalt bebygd areal er mindre i bebyggelsesplanen enn i reguleringsplanen. Dette er en følge av at reguleringsplanen hjemler en høy grense for bebygd areal, BYA = 60%, som gir for kompakte løsninger på Tangen. Reguleringsplanen åpner for 6 etg. på 1/3 av bygningsmassen. BYA på 60% gir rom for 1188m<sup>2</sup> i 6 etg. Som følge av det reduserte fotavtrykket utgjør areal i 6. etasje nå 1480 m<sup>2</sup> som er noe større enn tillatt. Denne endringen er ikke vurdert som problematisk i forhold til høyder og volum på Tangen og omkringliggende områder.

### Kort resymé av planens innhold

20.300 m<sup>2</sup> bruksareal bolig i 4, 5 og 6 etasjer , hovedsaklig bolig, 200 m<sup>2</sup> forretning/kontor, gjennomgående offentlig gangvei, offentlig friområde sandlek og felles grøntareal.

### KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET

Se forslagstillers planbeskrivelse pkt.1.4.13. Plan- og bygningsetaten har samarbeidet med forslagstiller om utarbeidelsen og har lite å tilføye når det gjelder konsekvenser av planforslaget.

## **Forholdet til politiske vedtak**

Området inngår i kommunens utbyggingsprogram og utbyggingsavtale er inngått.

## **Barn og unges interesser**

Gjennomføring av tiltak som skal sikre barn og unges interesser innenfor planområdet er innarbeidet i bestemmelsene som rekkefølgekrav. Disse sikrer at lekeareal opparbeides før brukstillatelse gis. Erstatningsareal er ikke aktuelt i denne saken.

## **Offentlig ettersyn**

Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden. Det kom inn 7 merknader. Hovedpunktene i merknadene er:

### Helse- og sosialsektoren

Minner om at undersøkelse av grunnen bør gjøres før bygging. Behov for små og rimelige leiligheter til unge familier.

### Plan- og bygningsetatens kommentar

Hensyn til forurenset grunn er tilstrekkelig ivaretatt gjennom ROS o.l., og dermed ikke nødvendig å sikre i rekkefølgebestemmelsene. Byggeprosjektet imøtekommer differensierte leilighetstørrelser.

### RFF

Ønsker heistyper for bærer

### Plan- og bygningsetatens kommentar

I forhold til universell utforming er kommunens anbefaling bæreheis.

### Vest-Agder Fylkeskommune, Regionavdelingen

Ingen merknader.

### Fylkesmannen i Vest-Agder, Miljøvernavdelingen

Gir kommunen råd om å ta hensyn til forventet havvannstigning mht. høydeplassering av bebyggelse.

### Plan- og bygningsetatens kommentar

Administrasjonen påpeker at høydeforskjeller må løses på egen grunn, fortrinnsvis innvendig og ikke på gatetun/ fortau. For øvrig er det foretatt vurderinger mht. flomvannstand og det er konkludert med at bygningene er godt nok sikret med innvendig gulvhøyde på c +3.12.

### Corebis på vegne av Tangen Utviklingsselskap AS (TUAS)

Ønsket enkelte endringer i rekkefølgebestemmelsene for opparbeidet vei og kvartalslek. Det kommenteres også i uttalelsen at regulering av F1 og F2 til friområde er en omregulering og ikke kan gjøres i bebyggelsesplan. Det foreslås å avsette sandlek som fellesområde.

### Plan- og bygningsetatens kommentar

Endringer i forhold til rekkefølge er ivaretatt i bestemmelsene. I forhold til F1 og F2 er det krav og vedtekt fra kommunen om at sandlek skal være friområde. Krav om offentlige sandlekeplasser bygger på prinsippvedtak i byutviklingsstyret. Det er oppnådd enighet om dette og F1 og F2 er vist i plankart som friområde.

### Dyrvik Arkitekter

Utbygger ønsker dispensasjon fra bebyggelsesplan bestemmelse § 2.8 som gjelder krav om gjennomgående leiligheter som tiltak mot støy.

### Plan- og bygningsetatens kommentar

Mulighet for å åpne vindu mot stille sone forsvinner dersom leilighetene ikke er gjennomgående. I tillegg mister man mulighet for ettermiddag/ kveldssol i leiligheter som blir ensidige mot Otra. Plan- og bygningsetatens vurdering har vært i forhold til de konsekvenser et slikt grep vil ha for bokvalitet og har ikke imøtekommet dette. Administrasjonens krav om gjennomgående leiligheter er etterkommet og sikret i bestemmelsene.

### **Miljø- og helse konsekvenser**

Støyanalysen viser behov for fasadetiltak mot øst og det er stilt krav om tosidige leiligheter i reguleringsbestemmelsene.

Forurensing i grunnen må behandles forskriftsmessig. Det foreligger notat fra 2003 om temaet. Tangen er også aktuell for fjernvarme.

### **Estetikk**

Høyder, takform og materialkarakter og farge på fasade er bestemt på overordnet nivå i reguleringsbestemmelsene til Tangen. Bebyggelsesplanens forslag til bygningsstruktur sikrer variasjon i fasade mot gate i 1. og 2. etasje, med gjennomgående inngangssoner mellom hvert bygg. Hovedgrepet i planen forholder seg til naboområdene på en god måte, samtidig med at bygningsformen har sitt eget uttrykk.

### **Universell utforming**

Universell utforming er sikret i plan og bestemmelser for alt utomhusareal, inngang og 80% av leilighetene.

### **Risiko- og sårbarhetsvurdering ( analyse )**

I planbeskrivelsen blir det vist til risiko- og sårbarhetsvurdering fra 2003. Flom er ikke nevnt. Reguleringsplan for Tangen stiller krav om at bolig ikke skal ligge lavere enn kote 3, mens kravet til forretning er kote 2. B2-2 bygger forretningsareal på kote 2. Senere tids varsling om økt havvannstand som følge av økt temperatur på jorda, har medført at miljøvern avdelingen anbefaler å ikke gå lavere enn kote 3. Det er vurdert forsvarlig mht. flomvannstand med innvendig gulvhøyde på c +3.12.

### **Økonomiske konsekvenser for kommunen**

Investeringsutgifter og driftsutgifter er gjennomdrøftet og innarbeidet i avtaler.

### **Samarbeidsgruppen for bydelen**

Samarbeidsgruppa har vært opptatt av universell utforming og har anbefalt at det legges inn formulering i bestemmelsene om at heis skal ha plass til båre. Andre merknader er innarbeidet i planforslaget.

### **Plan- og bygningsetatens merknader**

I arbeidet med bebyggelsesplanen har det oppstått ulike problemstillinger som er drøftet i møter med utbygger og plan- og bygningsetaten.

Det ble uttrykt bekymring fra administrasjonens side i brev av 01.09.07 over bl.a. vinddempende tiltak i fasade og nødvendig avstand mellom topp terreng og parkeringsdekke for å sikre vinddempende vegetasjon. Disse forholdene er dokumentert av Dyrvik som viser til at det er tegnet balkong for de aller fleste fasader, samt i snitt fra landskapsarkitekt som viser jordlag på 700mm over parkeringsdekke som er tilstrekkelig for trær opp til 5-6m.

I planen vises en skjevhet i byggelinje langs T10. Dette kan føre til en uønsket detalj i forbindelse med gate/fortau. Ønske fra utbygger er å ta stilling til dette i rammesøknaden, og plan- og bygningsetaten etterkommer dette.

Det har vært forespørsel angående nedgraving av gasstank under friområde F1 ytterst på Tangen. I samråd med Parkvesenet, har svar på dette har vært at slike tiltak må så langt som mulig løses på egen grunn.

Et mye diskutert tema har vært renovasjon, og hva som er mest hensiktsmessig på Tangen. Plan- og bygningsetaten har sterke ønsker om at det skal være en felles renovasjonsløsning på Tangen, som et helhetlig og praktisk gjennomførbart system.

Ulike systemer som er foreslått innebærer en ordinær løsning med felles søppelrom i kjeller der frittstående containerne heises opp for tømning. Nedgravde containere, også kalt Stavangermodellen, har også vært diskutert. Denne løsningen innebærer at containere graves ned utendørs og ved et heisesystem hentes opp for å tømmes. Fordel ved den tradisjonelle løsningen er at det er bedre tilgjengelighet for beboerne i forhold til gangavstand for å levere avfallet. En slik løsning gjør det også mulig å samle dunkene på et sted når de skal tømmes, og gir dermed mindre tungtrafikk belastning i gatene. Nedgravde containere er et nytt system for Kristiansand og frigjør fortau/gateareal som vanligvis brukes som oppstillingsplass når dunkene skal tømmes. Ved riktig plassering av containerne i forhold til gåavstand for beboere og hentetraffikk er dette et godt alternativ.

TUAS som er aktør i flere felt på Tangen har fått oppdraget med å koordinere de ulike feltene mot en felles løsning. Det har så langt ikke lyktes å komme frem til enighet rundt dette, og plan- og bygningsetaten stiller derfor krav om at en endelig løsning for et felles renovasjonsanlegg skal fremgå av rammesøknad og utomhusplanen.

Bebyggelsesplanen som fremlegges forholder seg i stor grad til reguleringsplanen, og det er fra plan- og bygningsetatens side ikke foreslått endringer av planforslaget.

# **Punkt 373/07: Gnr. 13 bnr. 136 - Nordre Hovedgårds vei 18 - klage på vedtak**

## **Bilag**

Tegninger

Kommunedelplan med bestemmelser

Ortofoto

Oversiktskart



Dato: 06.11.2007  
Saksnr.: 200703451-6  
Arkivkode O: GNBN: 13,136

Saksbehandler: Bjørn Harald Andersen

**Saksgang**  
Byutviklingsstyret

**Møtedato**  
22.11.2007

## Gnr. 13 bnr. 136 - Nordre Hovedgårds vei 18 - klage på vedtak

### **Sammendrag:**

Saken gjelder klage på plan- og bygningssjefens vedtak av 16.09.2007 vedr. avslag på søknad om dispensasjon fra plankrav for riving og oppføring av nytt bygg, aktivitetshus, på Nordre Hovedgårdsvei 18. I bygget er også planlagt 2 nye boenheter.

Søknad om dispensasjon ble avslått fordi området er avsatt som fremtidig senterområde i kommunedelplan for sentrale deler av Vågsbygd.

Vedtaket er påklaget av søker i brev av 04.10.2007. Klagen går ut på at det er urimelig at et tiltak som ikke endrer situasjonen i området skal pålegges oppgaven med å utarbeide plan for fremtidig utnyttelse av området. Formål og bruk av bygget endres ikke, det fører ikke til økt trafikk og påvirker ikke naboer eller omkringliggende miljø. Bystyret har bevilget penger til opprusting av bygget, men det er bedre å bygge nytt bygg – tilrettelagt for planlagt bruk. Plan- og bygningsetaten viser til at området er avsatt som senterområde, og planlagt utnyttelse bør være høy. Det fremgår av planen at området bør utvikles med bymessig bebyggelse. Å tillate en utvikling basert på dispensasjoner vil være svært uheldig.

### **Forslag til vedtak:**

Byutviklingsstyret opprettholder plan- og bygningssjefens vedtak av 16.09.2007. Klagen fra søker datert 04.10.2007 tas ikke til følge. Saken oversendes Fylkesmannen i Vest-Agder.

---

Gunnar Stavrum  
Plan- og bygningssjef

---

Bjørn Harald Andersen  
Saksbehandler

### Trykte vedlegg

1. Oversiktskart over planområdet (i 1:10000)  
+ ortofoto
2. Situasjonsskart
3. Kopi av kommunedelsplan og bestemmelser
4. Søknad om dispensasjon
5. Tegninger av planlagt bygg
6. Plan- og bygningsetatens vedtak av 16.09.2007
7. Klage på vedtaket av 04.10.2007

**Utrykte vedlegg:** Sakens øvrige dokumenter foreligger elektronisk

### BAKGRUNN FOR SAKEN

#### **Søknaden**

I medhold av plan- og bygningslovens § 7 er det søkt om dispensasjon fra plankravet. Søknaden er datert 22.06.2007.

Som særlige grunner oppgis av ansvarlig søker/tiltakshaver at HUSET i dag er et populært aktivitetshus for mennesker med psykiske lidelser. Det har eksistert i 10 år og er populært blant brukerne. Kristiansand bystyre har bevilget penger til renovering, men en gjennomgang av bygget tilsier at det bør rives for oppføring av nybygg tilrettelagt for dagens krav og behov. Det vises videre til at aktivitetshuset vil ha tilsvarende formål som dagens bygg. En reguleringsplan vil derfor ikke avklare endrede forutsetninger. Nybygget ligger innenfor utnyttelsesgraden i kommunedelsplanen og formålet er i samsvar med de formål som kan være aktuelle innenfor SS3.

#### **Gjeldende regulering**

Området er uregulert og omfattes av kommunedelsplan for sentrale deler av Vågsbygd. Godkjent 07.11.2001. Formål fremtidig senterområde SS3. For senterområdene er det krav til reguleringsplan. Områdene er forutsatt å ha blandet formål som bolig, forretning, kontor og skole.

#### **Eksisterende forhold**

Eiendommen er i dag bebygd med en tomannsbolig. Det er ikke søkt om eller gitt bruksendring til annet formål.

#### **Uttalelser/samtykke/tillatelse fra annen myndighet**

På grunn av avslag er søknaden ikke sendt på høring. Det er imidlertid vanskelig å se at statlige eller fylkeskommunale myndigheters saksområde blir berørt.

#### **Merknader/protester**

Det foreligger ikke merknader eller protester fra naboer.

#### **Plan- og bygningsetatens vedtak**

Søknaden ble avslått i vedtak datert 16.09.2007. Det vises i avslaget til at området er avsatt som fremtidig senterområde, og en utvikling av dette må skje med bakgrunn i en reguleringsplan.

#### **Klage**

Klage på avslaget mottatt 04.10.2007. Det vises til vedlagt kopi. Plan- og bygningsetaten kan ikke se at det avklagen fremkommer nye momenter som ikke var kjent ved første behandling.

#### **Plan- og bygningsetatens vurdering**

Hensynet bak plankravet i kommuneplanen (kommunedelplanen) er at kommunen vil sikre en forsvarlig og gjennomtenkt utvikling av arealutnyttelsen i området. En bestemmelse om

plankrav før tiltak kan gjennomføres, gir styring med den samlede arealutnyttelsen og arealbruken i byggeområdene. Plankravet skal videre sikre en forsvarlig opplysning i saken, og bl. a. få frem hvilke konsekvenser en tillatelse vil kunne innebære for utviklingen i området. De berørte interesser, herunder konsekvensene for naboer og omkringliggende miljø vil ved utarbeidelse av plan bli vurdert i et helhetsperspektiv.

Området SS3 er tenkt som utvidelsesareal for senterfunksjonene i Vågsbygd. Området slik det fremstår i dag er rotete og bærer preg av en utvikling uten plan. Adkomsten via en større parkeringsplass, veistandard, fremtidig utvikling etc. tilsier at plankravet er høyst relevant. Det vil være svært uheldig å utvikle området videre uten en helhetlig og gjennomtenkt plan.

Følgende siteres fra planens forarbeid:

*Senterområdet skal utvikles med bymessig bebyggelse og de urbane kvaliteter som en by har. Dette stiller store krav til utforming av bebyggelse og uteoppholdsarealer, og rommet mellom bygningene må utformes som gate eller park. Endelig utforming av senterområdet skal avklares i reguleringsplan. Muligheter for utforming innen planområdet er stor, samtidig som den overordnede struktur, gatenettet, sikres. Planen legger til rette for høy utnyttelse – fire etasjer ved full utnyttelse av areal som kan bebygges. En høy utnyttelse vil foruten å dekke utbyggingsbehovet i lang tid fremover også kunne gi området bymessige kvaliteter og forsterket identitet som bydelssenter.*

Plan- og bygningsetaten mener det overordnede grepet med å avsette arealer for fremtidig senterutvidelse er riktig, og en utvikling basert på dispensasjoner vil være svært uheldig og må frarådes. Selv om formålet med nybygg kan være prisverdig, må ikke dette overskygge muligheten til å utvikle området som senterområde. Arealet SS3 er i dag bebygd med 7 eneboliger i tillegg til kommunens PUH-boliger og omsøkte tomannsbolig. Dette gir svært lav utnytting i et senternært område. Det vil være svært kortsiktig å tillate tiltak innenfor området som vil sementere dagens bruk i lang tid fremover. Ikke minst av miljøhensyn, nærhet til senterfunksjoner og bussmetro må området få en helt annen bruk enn den omsøkte. Når det gjelder de særlige grunner for dispensasjon som oppgis, kan en ikke se at disse er tungtveiende nok til å tilsidesette plankravet. At bruken blir uendret i forhold til dagens bruk er heller ikke korrekt. Huset er godkjent som tomannsbolig, og det er ikke søkt om eller gitt tillatelse til annen bruk.

Det anbefales derfor å opprettholde avslaget på dispensasjonssøknaden.

# **Punkt 374/07: Teistholmen - gnr.92 bnr.101 - hytte B og C - klage på omgjøringsvedtak**

## **Bilag**

- 20 brev fra adv. Bakka datert 18. oktober vedr. utbygging
- 19 klage på pålegg om stans i byggearbeider datert 23.10.2007
- 18 Omgjøring av vedtak - stans i byggearbeider datert 16.10.2007
- 17 klage fra søker på vedtak om å stille saken i bero
- 16 Brev vedr. arbeider på hytte C
- 15 brev evdr. oppføring av hytte B og C
- 14 brev fra Leif, Petter og Lars benestad vedr. bygging
- 13 Igangsettingstillatelse
- 12 Fylkesmannens vedtak
- 11 klage direkte til Fylkesmannen
- 10 brev fra Petter Benestad
- 9 klage på vedtak fra leif Benestad
- 8 rammetillatelse hytte C
- 7 protester fra Petter Benestad og Leif Benestad
- 6 fasadetegninger hytte B
- 5 Fasadetegninger hytte C
- 4 Situasjonkart
- 3 søknad om rammetillatelse hytte C
- 2 utsnitt av reguleringsplan
- 1 oversiktskart



Dato: 30.10.2007  
Saksnr.: 200609872-44  
Arkivkode O: GNBN: 92,101

Saksbehandler: Espen Pedersen

**Saksgang**  
Byutviklingsstyret

**Møtedato**  
22.11.2007

## Teistholmen - gnr.92 bnr.101 - hytte B og C - klage på omgjøringsvedtak

### Sammendrag:

Saken gjelder klage på plan- og bygningsetatens omgjøringsvedtak av 16.10.2007 vedr. stans i alle byggearbeider på hytte B og C. Hytte B og C er ikke i samsvar med gjeldende plan.

Klager mener i brev av 23.10.2007 at det ikke foreligger lovlig hjemmel for omgjøring fordi saken er beheftet med saksbehandlingsfeil.

Plan- og bygningsetaten mener at tiltakene er i samsvar med planen når det gjelder høyde og plassering, som også er stadfestet av Fylkesmannen, men plan- og bygningsetaten kan ikke se at tiltakene er i samsvar med planen når det gjelder utforming av byggene.

Det anbefales at plan- og bygningsetatens omgjøringsvedtak av 16.10.2007 opprettholdes. Søker må sende inn nye planer som er i samsvar med intensjonen i planen. Jfr. plan- og bygningslovens § 31.

### Forslag til vedtak:

Byutviklingsstyret opprettholder plan- og bygningssjefens omgjøringsvedtak av 16.10.2007. Det vises til forvaltningslovens § 35, 1. ledd pkt. c. Hytte B og C må omarbeides og tilpasses gjeldende reguleringsplan. Klagen fra adv. Solrun Vik p.v.a. tiltakshaver datert 23.10.2007 tas ikke til følge. Saken oversendes Fylkesmannen i Vest-Agder.

---

Gunnar Stavrum  
Plan- og bygningssjef

---

Espen Pedersen  
Saksbehandler

Trykte vedlegg:

1. Oversiktskart
2. Utsnitt av reguleringsplanen
3. Søknad om rammetillatelse
4. Situasjonsskart
5. Fasadetegning hytte C
6. Fasadetegning hytte B
7. Protest fra Petter Benestad datert 26.09.06 og Leif benestad datert 28.09.2006
8. Rammetillatelse hytte C datert 02.02.2007
9. Klage på vedtak fra Leif Benestad datert 18.02.2007
10. Brev fra Petter benestad datert 12. februar 2007
11. Klage direkte til Fylkesmannen i brev datert 18.04.2007
12. Fylkesmannens vedtak av 18.05.2007
13. Igangsettingstillatelse datert 23.05.2007
14. Brev fra Leif, Petter og Lars Benestad datert 02.09.2007
15. Brev fra plan- og bygningsetaten datert 26.09.2007 vedr. oppføring av hytte B og C
16. Brev fra plan- og bygningsetaten datert 03.10.2007 vedr. arbeider på hytte C
17. Klage fra søker vedr. å stille byggesakene i bero datert 03.10.2007
18. Plan- og bygningsetatens omgjøring av vedtak i brev datert 16.10.2007.
19. Klage over pålegg om stans i byggearbeidene i brev fra adv. Sorun Vik i brev datert 23.10.2007
20. Brev fra adv. Jacob Bakka datert 18. oktober 2007 vedr. utbygging

Det ligger stort sett bare vedlagt korrespondanse og vedtak for hytte C, fordi hytte B og C har hatt parallell behandling og samme vedtak.

## BAKGRUNN FOR SAKEN

### **Søknaden og behandling**

Valdal Byggjeneste AS sendte 01.11.2006 p.v.a. gaute Eie inn søknad om rammetillatelse for oppføring av 2 fritidsboliger (hytte B og C) på Teistholmen.

Det innkam protest fra eiere av naboeiendommene, Leif Benestad og Petter Benestad. Det protesteres på høyde og størrelse.

Fritidsboligene plasseres i samsvar med de høyder som er gitt i gjeldene reguleringsplan, og oppfattes for øvrig å være i samsvar med gjeldende plan, slik at det ble gitt rammetillatelse 02.02.2007.

Det innkam klage på vedtaket fra Leif Benestad og Petter Benestad. Det klages på størrelsen.

Det foreligger merknader til klagen fra søker.

Plan- og bygningsetaten har i brev av 18.04.2007 fattet vedtak om utsatt iverksettelse.

Sakene ble oversendt Fylkesmannen direkte i brev datert 18.04.2007, jfr. myndighet tildelt etaten fra Byutviklingsstyret i møte 18.05.2006 som sak nr. 190/06.

Fylkesmannens vedtak foreligger i brev datert 18.05.2007. Fylkesmannen opprettholder kommunenes vedtak.

Søknad om igangsettingstillatelse foreligger i søknad datert 21.02.2007.

Etter Fylkesmannens vedtak ble det gitt igangsettingstillatelse for hytte B og C i brev datert 23.05.2007.

### **Gjeldende regulering**

For området gjelder reguleringsplan for "Teistholmen, gnr.92 bnr.16, 101, 102 og 103, Randesund", godkjent 08.11.1995. På gnr.92 bnr.101 kan det oppføres til sammen 3 hytteenheter inkl. eksisterende. Til hver hytteenhet kan det oppføres en sjøbod og brygge med grunnflate maks. 25 m<sup>2</sup>. Det kan i tillegg være et frittliggende anneks.

### **Eksisterende forhold**

Eiendommen, gnr.92 bnr.101 er på totalt 19200 m<sup>2</sup>.

Den nordligste delen er i planen avsatt som byggeområde, den sydligste delen er avsatt som friluftsområde, mens det er et felt i midten som er avsatt som fellesareal.

Det lå opprinnelig en hytte lengst syd i byggeområde (hytte A), et anneks og en bod ved sjøen. Hytte A er revet og erstattet med ny hytte A.

### **Uttalelser fra annen myndighet**

På grunn av at tiltakene, hytte B og C, oppfattes å være i samsvar med planen, er saken ikke sendt på høring.

### **Klager**

I brev datert 02.09.2007 sender Leif, Petter og Lars Benestad inn klage/protest på bygging/anlegg på Teistholmen. Det stilles spørsmål ved utforming av bygg, estetikk, atkomstvei, nabovarsling.

### **Stans i byggearbeider**

I brev av 25.09.2007 ber plan- og bygningsetaten søker om at igangsetting av hytte B og C stilles i bero i påvente av avklaring av forhold vedr. utforming av fritidsboligene i forhold til gjeldende plan og intensjonen i denne.

I brev av 03.10.2007 tilskrives ansvarlig søker om forhold vedr. sprenging og planering.

Ansvarlig søker sendte i brev av 03.10.2007 inn klage på vedtak datert 25.09.2007 vedr. anmodning om å stille igangsetting av hytte B og C i bero.

I brev av 16.10.2007 ber plan- og bygningsetaten om at alle byggearbeider på hytte B og C stanses umiddelbart. Det vises til at det er oppgitt at hytte C er plassert min. 1 meter for høyt og at utformingen av hytte B og C ikke er i samsvar med gjeldende plan. Dette skjer i i form av omgjøring av rammetillatelse/igangsettingstillatelse med hjemmel i forvaltningslovens § 35, 1.ledd pkt. c.

### **Klage på vedtak om stans**

I brev datert 17.10.2007, 18.10.2007 og i klage datert 23.10.2007 sender adv. Solrun Vik p.v.a. tiltakshaver inn klage på vedtak om stans i byggearbeidene. Klager mener at det ikke foreligger lovlig hjemmel for omgjøring fordi saken er beheftet med saksbehandlingsfeil. Det vises også til at det som er sagt om høydeplassering av hytte C ikke stemmer. Ansvarlig søker oppgir i brev av 23.10.2007 at høyder er innmålt og at disse er som fastsatt i rammetillatelsen og i gjeldende plan.

Adv. Jacob Bakka har på vegne av naboene kommentert utbyggingen i brev datert 18. oktober 2007 og 22. oktober 2007.

Bakka viser spesielt til 3 forhold: størrelse på hyttene, plassering og terrengtilpassing.

### **Plan- og bygningsetatens vurdering**

Reguleringsplanen for "Teistholmen, gnr.92 bnr.16, 101, 102 og 103, Randesund" ble godkjent av bystyret 08.11.1995.

Når det gjelder utforming av fritidsboligene sier reguleringsbestemmelsen i § 2 pkt. b at "bebyggelsen skal være i 1. etasje + loftsetasje. Takvinkel skal være 35-40 grader.

Bygningene bør tilpasses området byggeskikk i utforming, materialvalg og farger. Det skal legges vekt på tilpassing til terreng på en naturlig måte uten store skjæringer og fyllinger".

På det tidspunkt reguleringsplanen ble godkjent, var det byggeforskrift 1987, sist revidert 21. desember 1988 som gjaldt, og det er disse som ligger til grunn for beregning av etasjetall. Byggeforskrift 1987 sier i kap. 23:11 at "loft regnes med i etasjetallet når bruksarealet er større enn 1/3 av underliggende etasjes bruksareal".

Hytte B har et bruksareal beregnet til 83 m<sup>2</sup> i 1. etasje og 61 m<sup>2</sup> i 2. etasje.

Hytte C har et bruksareal beregnet til 91 m<sup>2</sup> i 1. etasje og 60 m<sup>2</sup> i 2. etasje.

2. etasje har i begge tilfellene vesentlig større brukareal en 1/3 av underliggende etasje.

I tillegg er hyttene C vist med tilbygg og en relativt stor kvist mot syd og hytte B er vist med tilbygg og kvist mot vest.

Hyttenes høyde er i samsvar med planen og plasseringen er som vist i planen, noe vridd, men i god margin til regulert byggegrense. Plasseringen har stort sett samme avvik fra det som er antydnet på planen som på de nyeste hyttene på eiendommen til Petter Benestad mot vest, og Leif Benestad mot øst.

Ved behandling av klagesakene for hytte B og C hos Fylkesmannen, var det plassering og høyde som ble vurdert, ikke spørsmålet om loftsetasje. Det antas at Fylkesmannen ikke vurderte dette tema spesielt når det i avgjørelsen sies at tiltakene er i overensstemmelse med plan og bestemmelser.

Reguleringsplanens intensjoner:

Det skal oppføres hytter i en etasje + loftsetasje og med takvinkel på 35-40 grader. Det er ikke sagt noe om kvister/arker.

Det er sagt at det skal legges vekt på at bygningene tilpasses området byggeskikk når det gjelder utformingen, og det må legges vekt på tilpassing til terreng.

I området er det ikke oppført bygninger med kvister og arker, slik at en må anta at planens intensjon er oppføring av hytter i en etasje, med saltak og eventuelt med en mindre innredning

på loft. Planering av byggetomtene utover det som er nødvendig for plassering av hyttene kan ikke tillates.

På grunn av at søker og tiltakshaver mener at hytte B og C er utformet og plassert i samsvar med gjeldende plan er det ikke søkt om dispensasjon.

Plan- og bygningsetaten mener at plassering og høyde er i tråd med planen, noe som også er stadfestet av Fylkesmannen.

Men plan- og bygningsetaten kan ikke se at utformingen av byggene er i samsvar med reguleringsbestemmelsen og intensjonen i planen.

Plan- og bygningsetaten mener at det er grunnlagt for å stanse byggarbeidene på hytte B og C.

Plan- og bygningsetaten anbefaler av Byutviklingsstyret opprettholder byggestoppen av 16.10.2007 og at søker/tiltakshaver sender inn nye planer for hytte B og C i samsvar med intensjonen i reguleringsplanen. Hyttene tilpasses områdets byggeskikk ved at bygningene utformes med saltak og at kvister over tilbygg sløyfes. Videre må loftsetasjens størrelse følge forskriftene fra 1987.

# **Punkt 375/07: Dvergsnesveien 299 - tilbygg til enebolig og anneks - dispensasjon**

## **Bilag**

6 uttalelse fra Miljøvernavdelingen

5 protest

4 tegninger

3 situasjonskart

2 søknad om dispensasjon

1 oversiktskart



Dato: 05.11.2007  
Saksnr.: 200706256-8  
Arkivkode O: GNB: 96,85  
Saksbehandler: Espen Pedersen

**Saksgang**  
Byutviklingsstyret

**Møtedato**  
22.11.2007

## Dvergsnesveien 299 - tilbygg til enebolig og anneks - dispensasjon

### **Sammendrag:**

Valdal Byggtjeneste søkte 28.06.2007 p.v.a. fam. Haugland om oppføring av tilbygg til bolig og tilbygg til anneks. Det foreligger protest fra eier av området omkring eiendommen. Området er uregulert, men i gjeldende Kystsonenplan avsatt som LNF-område. Området er under regulering, men det foreligger ikke endelig forslag til regulering. Fylkesmannen Miljøvern avdeling har uttalt seg og er negativ til dispensasjon. Plan- og bygningsetaten mener at omsøkte utbygging vil bli dominerende, viser til områdets status i gjeldende plan og naboprottest og kan ikke anbefale at det gis tillatelse til oppføring av omsøkte tiltak.

### **Forslag til vedtak:**

Byutviklingsstyret viser til saksfremstillingen og finner ikke å kunne gi dispensasjon i medhold av PBL § 7 fra formålet i gjeldende Kystsonenplan og fra PBL § 70.2 for oppføring av tilbygg som omsøkt. Byutviklingsstyret mener at tiltaket vil bli svært dominerende og at det vil være uheldig for en videre utvikling i området. Det vises også til PBL § 17-2. Protest fra nabo er med dette tatt til følge.

---

Gunnar Stavrum  
Plan- og bygningssjef

---

Espen Pedersen  
Saksbehandler

Trykte vedlegg:

1. Oversiktskart
2. Søknad om dispensasjon
3. Situasjonkart
4. Tegninger
5. Protest fra Bjarne og Hilde Larsen
6. Uttalelse fra Miljøvernabdelingen

## BAKGRUNN FOR SAKEN

### **Søknaden**

Valdal Byggjeneste AS søkte 28. 06.2007 p.v.a. Bente og Helge Haugland om dispensasjon for oppføring av tilbygg til eksisterende bolig på eiendommen og tilbygg til annekset.

På boligen er det vist 2 tilbygg, et i hver ende av huset, mot syd-vest og nord-øst. I tilbygget mot syd-øst er det vist garasje i en ny underetasje.

På annekset er det vist et tilbygg mot syd-øst.

Bygningen ligger 30 – 40 meter fra sjøen og ca. 15 meter høyere.

Som særlige grunner for dispensasjon anføres at på grunn av at den skisse som ble framlagt for Byutviklingsstyret i mars 2007 ikke blir arbeidet videre med, antas det å ta lang tid før det blir vedtatt en plan i området, eiendommen ligger ca 15 meter over havnivå på en topp for seg selv og hindrer ikke bruk av friområde eller strand, det er ingen ting som tyder på at en fremtidig reguleringsplan vil fjerne boligen på denne eiendommen, dagens annekset ligger 0,5 meter fra eiendomsgrensen mens tilbygget blir liggende 4 meter fra grensen, tilbygg til bolig vil bli liggende i eiendomsgrensen, men på grunn av bratt skråning er bygget sikret 8 meter til eventuell fremtidig nabobygg.

### **Gjeldende regulering**

Området er uregulert, men i gjeldende Kystsoneplan avsatt som "område med spesielle naturvern- og friluftsinnteresser".

Området er under regulering etter at Byutviklingsstyret har bedt om dette i tidligere møte.

Det foreligger ikke endelig forslag til regulering.

### **Eksisterende forhold**

Eksisterende bolig er i en etasje med loft.

Annekset er i en etasje.

### **Uttalelser fra annen myndighet**

Saken har vært sendt på høring og det foreligger uttalelse fra Fylkesmannens Miljøvern- og friluftsinnteresser. De viser til at det i gjeldende kommuneplan er vist en fremtidig kyststi rett ved eiendommen. De mener at omsøkte tiltak vil kunne være til ulempe for etablering av denne. Huset ligger eksponert mot sjøen og de omsøkte tiltakene vil øke det bebygde preget betydelig. Det frarådes at det gis dispensasjon.

### **Merknader/protester**

Det foreligger protest fra eier av omkringliggende eiendom, gnr.96 bnr.12, Bjarne og Hilde Larsen. De viser til at det pågår reguleringsarbeid i området og at en dispensasjon som omsøkt vil gi uheldige signaler til andre beboere i området.

Eiendommen har i dag en åpen kloakkløsning.

De opplyser at de ikke vil gi samtykke til plassering av bygning nærmere felles grense enn 4 meter.

### **Tilsvaret til merknader/protester**

Søker sier i sitt tilsvaret til protesten at det er redegjort for dispensasjon i søknaden.

Gammelt avløpsanlegg vil bli sanert.

Det søkes om dispensasjon fra plan- og bygningslovens § 70.2.

### **Plan- og bygningsetatens vurdering**

Eiendommen er allerede bebygget med bolig og annekset og området er privatisert, men det er ingen tvil om at den utbygging som er vist er relativt omfattende. Bygningene vil ligge svært eksponert og vil forsterke det bebygde preget i området.

Plan- og bygningsetaten kan også se de uheldige signaler en eventuell dispensasjon kan gi i forhold til andre beboere i området.

Det foreligger ikke noe endelig forslag til regulering av området, og det er vel ingen som ser for seg at boligen på stedet vil bli fjernet i en fremtidig plan. Men plan- og bygningslovens § 17-2 sier at "bygninger, konstruksjoner, anlegg eller innhegninger ikke kan oppføres nærmere sjøen enn 100 meter". Dette gjelder i LNF-område, ikke i tettbebygde strøk eller områder som omfattes av reguleringsplan.

Når det gjelder avstand til nabogrense har plan- og bygningsloven klare bestemmelser om dette. Omsøkte tilbygg til bolighuset ligger helt i nabogrense og er dermed i strid med plan- og bygningslovens § 70.2. Eier av naboeiendommen ønsker ikke denne plassering. Plan- og bygningsetaten tviler på at omsøkte plasseringen nødvendigvis vil ha praktisk betydning for naboeiendommen, men det er viktig at eier av nabogrunn når frem med sine syn når det gjelder slike forhold.

Plan- og bygningsetaten viser til ovenfor nevnte og finner ikke å kunne anbefale at det gis dispensasjon for oppføring av tilbygg som omsøkt. Sett i forhold til de signaler som er gitt fra sentralt hold i løpet av de senere år når det gjelder dispensasjonspraksisen i strandsonen, er det viktig at slike tiltak avklares gjennom en reguleringsbehandling av området. Plan- og bygningsetaten anser dermed protest fra nabo tatt til følge.

# **Punkt 376/07: Gnr.88 bnr.16 - Østre Randøy - redskapsbod - dispensasjon**

## **Bilag**

1 oversiktskart

8 uttalelse fra Regionalavdelingen

7 uttalelse fra Byantikvaren

6 uttalelse fra Miljøvernavdelingen

5 uttalelse fra Parkvesenet

4 tegning

3 situasjonskart

2 søknad om dispensasjon



Dato: 01.11.2007  
Saksnr.: 200704276-11  
Arkivkode O: GNBN: 88,16  
Saksbehandler: Espen Pedersen

**Saksgang**  
Byutviklingsstyret

**Møtedato**  
22.11.2007

## Gnr.88 bnr.16 - Østre Randøy - redskapsbod og brygge - dispensasjon

### **Sammendrag:**

John Knudsen søkte 25. mai 2007 om dispensasjon for oppføring av redskapsbod. På innsendte situasjonskart er et i tillegg vist brygge.

Boden er tilpasset bruken som oppbevaringsplass for fiskeredskap.

Området er i gjeldende Kystzoneplan avsatt som "byggeområde – lokalmiljø med bevaringsverdi".

Det foreligger uttalelse fra Byantikvaren, Parkvesenet, Miljøvernavdelingen og Regionalavdelingen.

Boden fremstår som er lagerbod og tiltakshaver opplyser at han er fisker. Plan- og bygningsetaten mener at det foreligger særlige grunner for å kunne gi dispensasjon.

Når det gjelder oppføring av brygge, vil denne bli i strid med gjeldende bestemmelser for utforming av brygger, slik at denne anbefales ikke godkjent.

### **Forslag til vedtak:**

Byutviklingsstyret viser til saksfremstillingen og dispenserer i med hold av PBL § 7 fra plankravet i gjeldende Kystzoneplan for oppføring av bod ved sjøen.

Byutviklingsstyret mener at det foreligger særlige grunner for dispensasjon.

Utformingen tilpasses Byantikvarens uttalelse.

Byutviklingsstyret godkjenner ikke oppføring av viste brygge. Utvidelse av brygge som vist er i strid med gjeldende kommuneplan. Eiendommen har etter

Byutviklingsstyrets oppfatning allerede tilstrekkelig med bryggeplass.

Det vises til PBL § 20-6.

---

Gunnar Stavrum  
Plan- og bygningssjef

---

Espen Pedersen  
Saksbehandler

Trykte vedlegg:

1. Oversiktskart
2. Søknad om dispensasjon
3. Situasjonkart
4. Tegning
5. Uttalelse fra Parkvesenet
6. Uttalelse fra Miljøvernavdelingen
7. Uttalelse fra Byantikvaren
8. Uttalelse fra Regionalavdelingen

## BAKGRUNN FOR SAKEN

### **Søknaden**

John Knudsen sendte 25. mai 2007 inn melding om tiltak for oppføring av redskapsbod ved sjøen i Skippergata med en grunnflate på 15 m<sup>2</sup>. I tillegg det vist utvidelse av brygge på situasjonskartet. På grunn av at tiltaket er avhengig av dispensasjon, ble meldingen omgjort til ordinær søknad.

Som særlige grunner oppgis at søker er fastboende på stedet og driver med fiske.

### **Gjeldende regulering**

Området er uregulert, men i gjeldende Kystsonenplan avsatt som "byggeområde – lokalmiljø med bevaringsverdi". Utbygging kan bare skje etter reguleringsplan. Unntatt er garasje, tilbygg og brygge.

### **Eksisterende forhold**

Det ligger i dag et bolighus og et uthus på eiendommen.

### **Uttalelser/samtykke/tillatelse fra annen myndighet**

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

Byantikvaren kan akseptere boden på vilkår av enkelte justeringer.

Parkvesenet anbefaler at plankravet opprettholdes og at det ikke gis dispensasjon.

Miljøvernavdelingen mener at det ikke bør tillates oppføring av bygg i umiddelbar strandkant og anbefaler at det ikke gis dispensasjon.

Regionalavdelingen kan ikke se at det er særlige grunner for dispensasjon og fraråder godkjenning.

### **Merknader/protester**

Det foreligger ikke merknader eller protester.

### **Plan- og bygningsetatens vurdering**

Oppføring av bod er i strid med gjeldende plan og er avhengig av at man kan gi dispensasjon. Tiltakshaver har søkt om dispensasjon og opplyser at han er fastboende på stedet og at han driver med fiske.

Eiendommen er den eneste i dette området på denne siden av Skippergata som ikke har bod ved sjøen. Bodene er på tegningene vis tilpasset bruken som bod for oppbevaring av fiskeredskap.

Plan- og bygningsetaten kan vanskelig se hva en plan skal løse i dette tilfellet. Det oppfattes som unødvendig strengt å opprettholde plankravet.

Det kan opplyses at Byutviklingsstyret i møte 21.12.2006 som sak nr. 432/06 har gitt dispensasjon for oppføring av en tilsvarende bod på andre siden av Skippergata, ca. 100 meter lenger nord på, på gnr.88 bnr.33.

Plan- og bygningsetaten mener at det foreligger særlige grunner for å kunne gi dispensasjon for oppføring av omsøkte bod og anbefaler godkjenning. Bodene må utformes i samsvar med de retningslinjer Byantikvaren har gitt i sin uttalelse.

Når det gjelder oppføring av brygge, så er denne vist med en lengde på ca. 10 meter, mellom 2 eksisterende brygger. Det er ikke gitt noen opplysninger om verken materialbruk og utformning i søknaden.

Det er som sagt 2 brygger på eiendommen, som til sammen har ca. 8 meter kaifront. Dette er fastsatt som maksimal lengde på kaifront i utfyllende bestemmelser til kommuneplanen.

Det er ikke sagt noe om brygge i søknaden, og det er dermed ikke søkt om dispensasjon for dette. Det anbefales at brygge som vist ikke godkjennes.

# **Punkt 377/07: Holteveien 124 - Søknad om dispensasjon for innredning av boenhet**

## **Bilag**

1 oversiktskart

5 uttalelse fra Vegvesenet

4 uttalelse fra Miljøvernavdelingen

3 situasjonskart

2 søknad om dispensasjon



Dato: 02.11.2007  
Saksnr.: 200706222-7  
Arkivkode O: GNBN: 92,8  
Saksbehandler: Espen Pedersen

**Saksgang**  
Byutviklingsstyret

**Møtedato**  
22.11.2007

## Holteveien 124 - Søknad om dispensasjon for innredning av boenhet

### **Sammendrag:**

Vavik og Tønnessen AS søkte 27.07.2007 p.v.a. Kåre Tønnessen om bruksendring for å dele opp det gamle bolighuset på eiendommen til 2 boenheter.

Området er avsatt som LNF-område, og Miljøvernavdelingen har ingen merknader til søknaden.

Plan- og bygningsetaten mener at det foreligger særlige grunner for å kunne gi den omsøkte dispensasjon i dette tilfellet.

### **Forslag til vedtak:**

Byutviklingsstyret viser til saksfremstillingen og dispenserer i medhold av PBL § 7 fra formålet i gjeldende kommuneplan for å godkjenne brukendring av eksisterende bolighus til 2 boenheter. Byutviklingsstyret mener at det foreligger særlige grunner for dispensasjon i dette tilfellet. Det vises til PBL § 20-6. Før utbygging kan skje må det sendes inn nødvendige søknader.

---

Gunnar Stavrum  
Plan- og bygningssjef

---

Espen Pedersen  
Saksbehandler

Trykte vedlegg:

1. Oversiktskart
2. Søknad om dispensasjon
3. Situasjonsskart
4. Uttalelse fra Miljøvernavdelingen
5. Uttalelse fra Vegvesenet

## BAKGRUNN FOR SAKEN

### **Søknaden**

Vavik og Tønnessen AS søkte 27.07.2007 p.v.a. Kåre Tønnessen om dispensasjon for å dele opp det gamle bolighuset på eiendommen i 2 boenheter. Bolighuset skal innredes slik at eksisterende tilbygg mot nord innredes som en generasjonsleilighet. Det er for øvrig ikke oppgitt andre særlige grunner for dispensasjon.

### **Gjeldende regulering**

Området er uregulert, men i gjeldende kommuneplan avsatt som "landbruks-, natur- og friluftsområde for øvrig.

### **Eksisterende forhold**

Det ligger i dag 2 bolighus på eiendommen. Det gamle rett ved veien og uthuset i tilknytning til dette på den andre siden av Holteveien. I tillegg er det en nyere bolig plassert bak det gamle huset, bygget i 2002.

### **Uttalelser/samtykke/tillatelse fra annen myndighet**

Det foreligger uttalelse fra Fylkesmannens Miljøvernavdeling og Statens Vegvesen.

Miljøvernavdelingen har ingen miljøfaglige merknader.

Vegvesenet sier at dersom dispensasjon innvilges, vil det bli stilt krav om tilfredstillende avkjørsel og parkering for den nye boenheten.

### **Merknader/protester**

Det foreligger ikke merknader eller protester.

### **Plan- og bygningsetatens vurdering**

Boligen som søkes bruksendret er det opprinnelige bolighuset på eiendommen, gnr.92 bnr.8, som er større skogseiendom. Huset ligger svært nærme Holteveien. Det er fløyen mot nord med et eventuelt tilbygg som skal utgjøre en ny boenhet.

Rett øst for omsøkte bolighus ble det i 02.11.2006 som sak nr. 393/06 avslått fradeling av 2 boligtomter. Disse var vist plassert relativt høyt og eksponert i terrenget,

Vegvesenet har sagt at dersom det blir gitt dispensasjon vil de kreve tilfredstillende avkjørsel og parkering.

Det er ikke oppgitt om det er søkt om utslippstillatelse, men det vil, dersom det blir gitt dispensasjon bli stilt krav om utslippstillatelse.

Plan- og bygningsetaten mener at de forhold som er nevnt i søknaden kan oppfattes som særlige grunner for dispensasjon. Plan- og bygningsetaten kan vanskelig se at bruksendring som omsøkt kan danne uheldig presedens. Det er her snakk om fast bosetting på en landbrukseiendom og tilrettelegging for at den eldre generasjon kan bli boende. Plan- og bygningsetaten anbefaler at det gis dispensasjon for innredning av en ny bruksenhet.

# **Punkt 378/07: Gnr.79 bnr.12 - Stangenesholmen - tilbygg - dispensasjon**

## **Bilag**

7 uttalelse fra Parkvesenet

6 uttalelse fra Miljøvernavdelingen

5 tegning

4 foto

3 situasjonskart

2 søknad om dispensasjon

1 oversiktkart



Dato: 22.10.2007  
Saksnr.: 200609860-15  
Arkivkode O: GNBN: 79,12  
Saksbehandler: Espen Pedersen

**Saksgang**  
Byutviklingsstyret

**Møtedato**  
22.11.2007

## Gnr.79 bnr.12 - Stangenesholmen - tilbygg - dispensasjon

### **Sammendrag:**

Saken gjelder søknad om oppføring av tilbygg til eksisterende hytte i LNFområde. Det foreligger negative uttalelser fra Miljøvernavdelingen og Parkvesenet. Enkelte av de forhold som er anført kunne kanskje oppfattes som særlige grunner for dispensasjon, men ut ifra en total vurdering av saken og sett i forhold til de signaler som er gitt i de senere år og høringsuttalelsene, finner ikke plan- og bygningsetaten å kunne anbefale at det gis dispensasjon.

### **Forslag til vedtak:**

Byutviklingsstyret viser til saksframstillingen og finner ikke å kunne gi dispensasjon som omsøkt for oppføring av tilbygg til hytte.  
Byutviklingsstyret kan ikke se at foreligger særlige grunner for dispensasjon.  
Det vises til PBL § 20-6 og § 7.

---

Gunnar Stavrum  
Plan- og bygningssjef

---

Espen Pedersen  
Saksbehandler

### Trykte vedlegg

1. Oversiktskart
2. Søknad om dispensasjon
3. Situasjonsskart
4. Foto
5. Tegning
6. Uttalelse fra Miljøvernavdelingen
7. Uttalelse fra Parkvesenet

## BAKGRUNN FOR SAKEN

### Tidligere søknad

Flatnes Bygg Consult AS søkte 31.10.2006 p.v.a. Margaret Johnsen om oppføring av annekset i tilknytning til eksisterende hytte på Stangenesholmen. Annekset skal inneholde soverom, bod og do og er vist med en grunnflate på ca. 15 m<sup>2</sup> og med en mønehøyde på 3,4 meter. Søknad om dispensasjon fra formålet i gjeldene Kystsoneplan er datert 14.12.2006. Søknaden ble etter høring avslått av plan- og bygningsetaten 31.01.2007.

### Søknaden

Flatnes Bygg Consult sendte inn ny søknad om dispensasjon datert 24.04.2007. Det søkes nå om oppføring av tilbygg til eksisterende hytte med en grunnflate på ca. 12 m<sup>2</sup>. Tilbygget skal inneholde soverom, bod og do. Som særlige grunner for dispensasjon anføres det er behov for å ruste opp de sanitære forhold, tilbygget kan vanskelig sees for allmennheten, tilbygget trenger minimal terrengtilpassning, det er godkjent tilbygg på naboholmen og det er ingen naboer på holmen.

### Gjeldende regulering

Området er uregulert, men i gjeldende Kystsoneplan avsatt som "område med spesielle naturvern- og friluftsinnteresser".

### Eksisterende forhold

Det ligger i dag en hytte i en etasje på holmen. Grunnflaten er på 84 m<sup>2</sup> og det er takvinkel på 18 grader, slik at den fremstår som et relativt diskret bygg.

### Uttalelser/samtykke/tillatelse fra annen myndighet

Det foreligger uttalelse fra Fylkesmannens Miljøvernnavdeling og Parkvesenet. Miljøvernnavdelingen kan ikke anbefale en godkjenning og viser til faren for uheldig presedenseffekt. Parkvesenet viser til bygge- og deleforbudet i området og anbefaler at det ikke gis dispensasjon.

### Merknader/protester

Det foreligger ikke protester eller merknader fra naboer.

### Plan- og bygningsetatens vurdering

Det er i søknad om dispensasjon blant annet oppgitt som særlige grunner at det på naboholmen er godkjent tilbygg. På naboholmen ble det 05.05.2006 godkjent oppføring av tilbygg til eksisterende bod/uthus. Denne delen av "Østre Stangenesholmen" er i gjeldende Kystsoneplan avsatt som "byggeområde – lokalmiljø med bevaringsverdi".

Den hytta det nå søkes om tilbygg til ligger, som nevnt over i LNF-område. Slik tilbygget er vist plassert og i størrelse, vil det neppe bli synlig fra omgivelsen og det vil neppe føre til økt privatisering av holmen. Plan- og bygningsetaten kan se at det kan være forhold som kanskje kunne oppfattes som særlige grunner for dispensasjon, men ut ifra en total vurdering av saken og sett i forhold til de signaler som er gitt fra sentralt hold i løpet de siste årene for behandling av dispensasjonssaker i strandsonen og de uttalelser som er gitt i høringen, finner ikke plan- og bygningsetaten å kunne anbefale at det gis dispensasjon for oppføring av omsøkte tilbygg.

# **Punkt 379/07: Klage på avslag vedrørende pæling langs Topdalselva v/Borgeveien 2**

## **Bilag**

08 Klage på avslag

07 Plan- og bygningsetatens vedtak

06 Uttalelse fra Parkvesenet

06 Uttalelse fra NVE

06 Uttalelse fra geolog

06 Uttalelse fra Fylkeskommunen

05 Tegning-bilde

04 Søknad om dispensasjon

03 Utsnitt av Kommuneplanen

02 Situasjonkart 2

02 Situasjonkart

01 Oversiktskart



Dato: 08.11.2007  
Saksnr.: 200606822-13  
Arkivkode O: GNBN: 113,16

Saksbehandler: Jarle Nilsen

**Saksgang**  
Byutviklingsstyret

**Møtedato**  
22.11.2007

## Klage på avslag vedrørende pæling langs Topdalselva v/Borgeveien 2

Saken gjelder klage på plan- og bygningssjefens vedtak av 04.09.2007 vedrørende avslag på søknad om pæling langs Topdalselva ved Borgeveien 2. Omsøkt tiltak er i strid med Kommuneplanens bestemmelser vedrørende byggeforbud i LNF-områder og 100-metersbeltet langs vassdrag. Plan- og bygningsetaten kan ikke se at det foreligger særlige grunner for dispensasjon fra disse forhold. Norges vassdrags- og energidirektorat, Parkvesenet og Norsk Sjøfartsmuseum har utalt seg til søknaden. Vedtaket er påklaget rettidig i brev datert 28.09.2007. Hovedelementene i klagen dreier seg om at eiendommen må sikres fra utrasing og at elvebredden er ufremkommelig.

### Forslag til vedtak:

Byutviklingsstyret opprettholder plan- og bygningssjefens vedtak av 04.09.2007. Klagen fra søker datert 28.09.2007 tas ikke til følge. Saken oversendes Fylkesmannen i Vest-Agder.

---

Gunnar Stavrum  
Plan- og bygningssjef

---

Jarle Nilsen  
Saksbehandler

### Trykte vedlegg

1. Oversiktskart over planområdet
2. Situasjonskart
3. Utsnitt av reguleringsplan m/ bestemmelser
4. Søknad inkludert dispensasjonssøknader
5. Tegninger/bilde
6. Uttalelse fra Parkvesenet og Norges vassdrags- og energidirektorat
7. Plan- og bygningsetatens vedtak av 04.09.2007
8. Klage på vedtaket av 28.09.2007

**Utrykte vedlegg:** Sakens øvrige dokumenter foreligger elektronisk

### BAKGRUNN FOR SAKEN

#### Søknaden

Søknaden omfatter ca 50 meter pæling med trestokker og plankevegg langs Topdalselven.

I medhold av plan- og bygningslovens § 7 er det søkt om dispensasjon fra reguleringsplan for området, vedrørende kommuneplanens byggeforbud i LNF-områder, samtidig ligger det et plankrav for tiltak i 100-metersbeltet.

#### Gjeldende regulering

Kommuneplan for Kristiansand, vedtatt 21.09.05 med formål "områder med spesielle jordbruksinteresser".

#### Uttalelser fra annen myndighet

##### Parkvesenet

*Parkvesenet er skeptisk til tiltaket, og mener vegetasjonsrydding og "pæling" av området vil bidra til en kvalitetsforringelse av området. Parkvesenet mener at omsøkt tiltak vil være uheldig for det totale landskapsbildet og naturopplevelsen langs elva.*

*Parkvesenet ønsker å vise til "VURDERING AV RASFARE I ELVESKRENTEN I BORGEN, GNR 113, BNR 16." skrevet av geolog Harald Brekke der det konkluderes med at frekvensen for ras i den aktuelle elvestrekningen vil være langt lavere enn 15-40 år. Parkvesenet finner foreslått tiltak for omfattende og som for stort landskapsinngrep til at det anses som en god løsning i dette tilfelle. Parkvesenet ønsker at det ses på alternative løsninger, eventuelt at det godtas noe erosjon når frekvensen for ras er så lav som rapporten av Brekke konkludere med.*

##### Norges vassdrags- og energidirektorat

*Vi er av den oppfatning at tiltaket vil bidra til å svekke de landskapsmessige og miljømessige kvaliteter som dagens elveløp representerer. Det er lite ønskelig med en utvikling i retning av nærmest en tett plankevegg langs Topdalselva. Vi vil gå råd om å vurdere både behov for tiltaket og at det vurderes løsninger som vil bidra til å opprettholde er naturlig preg på elvestrekningen.*

##### Norsk Sjøfartsmuseum

*Tiltakets art og dets omfang gjør at faren for kulturminner vurderes som liten.*

#### Plan- og bygningsetatens vedtak

*Søknaden avslås i medhold av plan- og bygningslovens §20-6 Virkninger av kommuneplanen og §74-2 Planløsning og utseende. Kommuneplanen skal legges til grunn ved planlegging, forvaltning og utbygging i kommunen. I tillegg skal kommunen se til at ethvert arbeid som omfattes av loven, blir planlagt og utført slik at det etter kommunens skjønn tilfredstiller rimelig skjønnetshensyn både i seg selv og i forhold til omgivelsene.*

*Plan- og bygningsetaten legger Norges vassdrags- og energidirektorat og Parkvesenets uttalelse til grunn for avslaget.*

#### Klager

Tiltakshaver, Per Aslagsen, påklaget rettidig vedtak om avslag den 28.09.2007.

I klagen anføres følgende:

*Som sagt tidligere så finner jeg et avslag på søknaden helt urimelig ettersom rasfaren er helt reel og bekreftet til dere med undersøkelser fra geolog Harald Brekke. Flere naboeiendommer har sikret seg på liknende måte, 200m ovenfor "pæleområdet sank grunnen ca70cm for noen år siden – dette stoppet da pæling allerede var utført. Rett ovenfor min eiendom på Dønnestad siden av elven gikk det*

*et svært jordras for 3år siden hvor også båthuset raste, her er området sikret på tilsvarende vis i en lengde av ca150m.*

Hvordan og hvorfor jeg skal bevare området slik det er i dag er for meg umulig å kunne godta, dette er begrunnet i min søknad som:

- ✓ Rasfaren på grunn av blåleire i grunnen.
- ✓ *Elvebredden som den fremstår i dag på min del av eiendommen er ikke fremkommelig, men et villnis – nærmest som en jungel av høye trær, kantrede trær og er definitivt ikke med på å øke det totale landskapsbilde eller naturopplevelsen langs elva.*
- ✓ *Opptil 15m høye trær kantrer på grunn av hellingen – disse raser ut i elven og er også en fare for båttrafikken.*

*Både mitt bolighus og driftsbygg ligger så nært elven at når det går ras så vil dette få store økonomiske konsekvenser for meg i form av meget fordyrende kostnader for da å skulle sikre bredden – hvem skal da måtte dekke disse. Er kommunen i så måte ansvarlig ettersom jeg nå får avslag?*

*Mitt forslag for å sikre grunnen er pæling med stokker med steinfylling i, dette av økonomiske grunner da dette vil gi nesten halvparten av kostnaden. Om jeg steinsetter vil det da gi et annet utfall?*

*Kommunen har i inneværende reguleringsplan planlagt en natur sti gjennom hele min eiendom langs med elven. Denne er planlagt steinsatt.*

*Tilfeldig under et møte med Byutviklingsenheten våren07 i forbindelse med ny reguleringsplan for Kjevik flyplass fikk jeg denne informasjonen.*

### **Plan- og bygningsetatens vurdering**

Plan- og bygningsetaten har vurdert søknaden og konkludert med at det ikke foreligger særskilte grunner for dispensasjon fra kommuneplanens plankrav og byggeforbud på omsøkt sted. Det er ikke fremkommet nye momenter i klagebehandlingen som skulle tilsi at det er grunnlag for tillatelse og klagen tas derfor ikke tilfølge. Plan- og bygningsetaten har lagt til grunn uttalelsene fra Parkvesenet og Norges vassdrags- og energidirektorat for avslaget.

Plan- og bygningsetaten har i samtale med tiltakshaver anbefalt ham om å rådføre seg med Parkvesenet om hvordan eiendommen eventuelt kan sikres mot utrasing.

For ordensskyld nevnes det at om byutviklingsstyret ønsker å gi tillatelse til omsøkt tiltak vil dette kunne danne en svært uheldig presidens for hele Topdalselven.

# **Punkt 380/07: Gnr.29 Bnr.39 - Hausbakken - Dispensasjon fra plankrav - Klage på avslag**

## **Bilag**

8. Klage, vedlegg
8. Klage, kart
8. Klage av 10.09.07
7. Vedtak - avslag av 09.07.07
6. Uttalelse fra parkvesenet
6. Uttalelse fra Fylkesmannen
6. Uttalelse fra fylkeskommunen
5. Protest
5. Protest
4. Søknad om dispensasjon
4. Søknad om dispensasjon
3. Situasjonkart
2. Reguleringskart med situasjonkart
1. Oversiktskart

PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
BYGGESAKSAVDELING



Dato: 09.10.2007  
Saksnr.: 200610798-16  
Arkivkode O: GNBN: 29,39  
Saksbehandler: Wibekke Syvertsen

**Saksgang**  
Byutviklingsstyret

**Møtedato**  
08.11.2007

## Gnr.29 Bnr.39 - Hausbakken – Dispensasjon fra plankrav - Klage på avslag

### Sammendrag:

Saken gjelder klage på plan- og bygningssjefens vedtak - avslag av 09.07.07 vedr. søknad om dispensasjon fra plankravet i kommuneplanens arealdel, for videre å oppføre bolig på eiendommen gnr.29 bnr.39 i Hausbakken.

Overordnet forhold måtte løses gjennom reguleringsplan og plan- og bygningsetaten kunne ikke se at det forelå særlige grunner etter pbl § 7. Naboprotester var innsendt.

Vedtaket – avslag ble fattet av plan- og bygningsetaten 09.07.07.

Vedtaket er påklaget av søker i brev av 10.09.07. Klagen går på: varsling av kommuneplanens arealdel, veirett, adkomst, økt trafikk, veistandard, enhetlig bebyggelse, særlige grunner, urimelig med plankrav, og ber om befaring.

Bystyret har tatt konkret stilling til reguleringsplanen for deler av gnr.29 på Haus, og vedtatt at kommuneplanens arealdel og plankravet skal værere gjeldende før denne planen.

Plan- og bygningsetaten kan ikke se av klagen at det fremkommer nye momenter og anbefaler at:

### Forslag til vedtak:

Byutviklingsstyret opprettholder plan- og bygningsetatens vedtak - avslag av 09.07.07. Klagen fra søker datert 10.09.07 tas ikke til følge og saken oversendes til Fylkesmannen for endelig behandling.

Gunnar Stavrum  
Plan- og bygningssjef

Wibekke Syvertsen  
Saksbehandler

## Trykte vedlegg

1. Oversiktskart
2. Reguleringsplan/situasjonskart
3. Situasjonskart
4. Søknad om dispensasjon
5. Protester
6. Uttalelse fra andre etater
7. Plan- og bygningsetatens vedtak - avslag av 09.07.07
8. Klage på vedtaket av 10.09.09

**Utrykte vedlegg:** Sakens øvrige dokumenter foreligger elektronisk

## BAKGRUNN FOR SAKEN

### Søknaden

Søknad ble mottatt 13/14/15.12.06. Søknaden omfattet dispensasjon fra plankravet i kommuneplanens arealdel. Det var ønskelig å bebygge eiendommen gnr.29 bnr.39 i Hausbakken med bolig.

Søker hadde oppgitt særlige grunner:

- tomte var regulert til boligtomt
- tomte var fradelt og tinglyst
- begge nabotomtene var bebygde og at det ville fremstå som en helhet
- og at området Haus fremsto som et boligområde med nærhet til Kristiansand

### Gjeldende regulering

Kommuneplanens arealdel er gjeldende. Omsøkt eiendom er i kommuneplanen avsatt til bebygd område.

Utfyllende bestemmelser sier: *"Områder avsatt til utbyggingsformål skal utvikles på grunnlag av reguleringsplan. Tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens § 93 pkt. a, c, d, h og i kan ikke finne sted før det foreligger reguleringsplan."*

Området er tidligere regulert med reguleringsplan for deler av gnr.29 på Haus. Godkjent 13.02.69. Formål: Boliger.

Utfyllende bestemmelser i kommuneplanens arealdel av 21.09.05 sier videre:

*"Kommunedelplaner, reguleringsplaner og bebyggelsesplaner gjelder foran kommuneplanen arealdel med følgende unntak: Reguleringsplan for deler av gnr.29 på Haus..."*

Veinormer for Kristiansand kommune sier:

*"Veier med atkomst til 4 boenheter/10 leiligheter eller mer og lengde mer enn 50m skal utføres som offentlig vei..."*

### Eksisterende forhold

Eiendommen gnr.29 bnr.39 er på 827m<sup>2</sup> og har en terrengstigning mot øst som grenser til privat vei. Videre grenser eiendommen til bebygde boligtomter i nord og syd.

Eiendommen gnr.29 bnr.39 ble gitt delingstillatelse av bygningsrådet 10.09.81.

Omsøkt tomt og 6 andre tomter ble delt fra gnr.29 bnr.5 i tråd med reguleringsplan for deler av gnr.29 på Haus. Bygningsrådet, i vedtak av 10.09.81, gjorde oppmerksomt på at tomtene ikke tillates bebygde før det var ført frem og opparbeidet godkjent vei og hovedkloakk til og langs tomtene.

Veiføringene i området er ikke i tråd med Reguleringsplanen for deler av gnr.29 på Haus, og veiene er private. Videre tilfredstiller ikke eksisterende veier dagens krav til veibredde og snuhammer jf veinormalen for Kristiansand kommunen.

### **Uttalelser/samtykke/tillatelse fra annen myndighet**

Vest-Agder fylkeskommune påpekte viktigheten av å vurdere barn- og unges interesser i området og hadde ingen øvrige merknader til søknaden.

Parkvesenet anbefalte at plankravet ble opprettholdt slik at den fremtidig utbygging kunne skje i henhold til godkjent reguleringsplan, der forhold til lekeplasser og annen infrastruktur ble ivarettatt.

Fylkemannen i Vest-Agder gav råd om at plankravet ble fastholdt, da intensjonen med plankravet og instanser som skulle ha anledning til å medvirke, ikke ville bli ivarettatt og hørt.

### **Merknader/protester**

Det ble mottatt protester fra Jan A. Knutsen og Odd Knutsen. Protestene belyste veistandard, bruken, og at veien var privat. Videre ble det anført at veirett ikke ville bli gitt.

### **Plan- og bygningsetatens vedtak - avslag**

Plan- og bygningsetaten måtte se på de overordede grepene når det gjaldt plankravet, bla hva en reguleringsplan skulle løse i området for å få en forsvarlig utbygging.

Under behandling av kommuneplanens arealdel hadde bystyret tatt konkret stilling til tidligere gjeldende reguleringsplanen for deler av gnr.29 på Haus, og konkludert med at planen hadde problemstillinger i seg. Området måtte ses på i en ny reguleringsprosess.

De mest innlysende forholdene som måtte på plass var infrastrukturen med veibredder og snuhammer samt lekeplasser.

Plan- og bygningsetaten viste også til bygningsrådets vedtak av 10.09.81 der tomtene ikke tillates bebygd før det var godkjent og opparbeidet vei.

Plan- og bygningsetaten konkluderte med at det ikke foreligger særlige grunner som talte for å kunne gi den omsøkte dispensasjon etter plan- og bygningslovens § 7, og avslår derfor søknaden i vedtak – avslag av 09.07.07.

### **Klage**

Klage er mottatt 10.09.07 fra søker, Harry Pedersen. Klagen går ut på at:

- grunneier ikke er varslet om endringene i kommuneplanen
- Haus har gode vann- og avløpsforhold, lekeplass og flotte utfoldelsesmuligheter fra naturens side
- veiretten var allerede avklart i handelen av tomte, delingstillatelse av 10.09.81 og at adkomst fram til tomte ikke kan være avhengig av skifte av grunneier
- en ny boenhet ikke vil medføre urimelig utnyttelse av eksisterende vei – uttalelse fra maskinentreprenør foreligger
- nabotomtene er bebygd og ny bolig vil gi en helhetlig bebyggelse
- særlige grunner foreligger fordi tiltaket ikke er til sjenanse eller ulempe for området, allmennhetens interesser vil ikke bli berørt
- reguleringskravet frafaller, fordi det synes urimelig å bli pålagt et slikt krav og det bes om befarig

### **Plan- og bygningsetatens vurdering**

Tiltaket er i strid med plankravet i kommuneplanens arealdel og er avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse.

Plan- og bygningslovens § 7 gir mulighet til å dispensere fra lov, vedtekt, forskrift og planer dersom det foreligger særlige grunner. For at lovvilket "særlige grunner" skal være oppfylt, må det foreligge spesifiserte, klare grunner som etter en nærmere konkret vurdering veier tyngre enn de hensyn bestemmelsene skal ivareta.

Særlige grunner må ses i forhold til de offentlige hensyn planlovgivningen skal ivareta. De særlige grunner som kan begrunne en dispensasjon er i første rekke knyttet til areal- og ressursdisponeringshensyn.

Intensjonen ved utarbeidelse av reguleringsplan er å ivareta ulike interesser som igjen resulterer i forsvarlig utbygging og gjennomtenkte løsninger vedrørende infrastruktur, konsekvenser, sårbarhet, bevaring, enhetlig bebyggelse, avkjørsler, veier, lekeplasser, grad av utnyttelse, vann og avløp med mer.

I kommuneplanens arealdel er området avsatt til bebygd område, og det vil si at området kan bebygges og egner seg til bebyggelse. Men for å bebygge tomtene i området, må det først ses på i en større sammenheng og ikke se enkelttomter hver for seg.

Når det gjelder klagens kommentar på at han ikke er varlet om endringene i kommuneplanen, viser plan- og bygningsetaten til pbl § 20-5 der *"kommunen skal sørge for å gjøre de mest aktuelle spørsmål i kommuneplanarbeidet kjent på en måte den finner hensiktsmessig, slik at de kan bli gjenstand for offentlig debatt."*

Plan- og bygningsetaten forutsetter dette for ivaretatt.

Plan- og bygningsetaten viser til at kravene satt i delingstillatelse av 10.09.81 om at tomtene ikke tillates bebygd før det var ført frem og opparbeidet godkjent vei og hovedkloakk til og langs tomtene. Dette er ikke gjennomført.

Bystyret har i tillegg vært seg bevist med behandling av kommuneplanens arealdel at reguleringsplanen for deler av gnr.29 på Haus, godkjent 13.02.69, hadde svakheter i seg som måtte ses på i ny reguleringsprosess. Det vises for øvrig til plan- og bygningsetatens vedtak – avslag av 09.07.07.

Plan- og bygningsetaten kan ikke se at klagen tilfører nye momenter og anbefaler at vedtak-avslag av 09.07.07 opprettholdes.

## **Punkt 381/07: Meldinger til møte i byutviklingsstyret 22.11.07**

### **Bilag**

rv 41 Ryen - Solsletta



Dato: 05.11.07  
Saksnr.: 200706244-16  
Arkivkode E: 033  
Saksbehandler: Thore Granheim

**Saksgang**  
Byutviklingsstyret

**Møtedato**  
22.11.2007

## Meldinger til møte i byutviklingsstyret 22.11.07

- 237/07 GNR 151 BNR 1894. Klage over kommunes tillatelse til oppføring av hagestue. Fylkesmannens skriv 03.10.07. Fylkesmannen stadfester kommunens vedtak.
- 238/07 Gang- og sykkelveg rv41 Ryen – Solsletta. Melding om utvidelse av planområde. Statens vegvesens skriv 26.10.07. Trykt vedlegg
- 239/07 Bebyggelsesplan for Sørlandsparken felt K/I – 15, vedtatt 29.09.05. Varsel om mindre vesentlig reguleringsendring. Plan- og bygningssjefens skriv 22.10.07. Trykt vedlegg
- 240/07 GNR 7 BNR 2. Varsel om igangsetting av reguleringsarbeid for Buvann. Plan- og bygningssjefs skriv 26.10.07.
- 241/07 varsel om oppstart av reguleringsarbeid Benestadfeltet. Aros arkitekter as skriv 23.10.07.
- 242/07 Myrbakken 15. Klage over avslag om dispensasjon fra krav om reguleringsarbeid for eiendommen gnr. 14, bnr 77 Myrbakken 15. Fylkesmannens skriv 15.10.07. Fylkesmannen stadfester kommunens vedtak.
- 243/07 Reguleringsplan for Mæbø 1/5 m.fl. vedtatt 25.04.07. Varsel om mindre vesentlig reguleringsendring. Plan- og bygningssjefens skriv 22.10.07. Trykt vedlegg.
- 244/07 Henrik Wergelandsgate 47. Klage over avslag av søknad om om- og påbygging, bruksendring og dispensasjon. Fylkesmannens skriv 15.10.07. Fylkesmannen stadfester plan- og bygningsetatens vedtak.
- 245/07 GNR 45 BNR 1 og 2. Varsel om igangsatt reguleringsarbeid for Bjørndalen – utvidet planområde. Eiendomsutvikler Knut Gundersens skriv 02.11.07
- 264/07 GNR 2 BNR 27, Torsvik. Klage over vedtak vedrørende oppføring av låve. Fylkesmannens skriv 29.10.07. Fylkesmannen omgjør byutviklingsstyrets vedtak.

Trykt vedlegg.

- 265/07 Atle Lunden – massedeponi Ålefjær – reguleringsplan. Varsel om påbegynt planarbeid. Sørlandskonsults skriv 01.11.07
- 266/07 Kommunedelplan Flekkerøy: Protester på vegne av eierne av GNR/BNR: 1/77, 1/104, 4/46, 4/123, 4/127, 1/257 OG 1/527. Simonsen advokatfirmas skriv 05.11.07. Trykt vedlegg
- 267/07 Kommunedelplan Flekkerøy: Innsigelser på vegne av eierne til GNR/BNR: 3/2, 3/4, 3/29, 3/48, 3/51, 3/56, 3/210, 3/213, 3/234. Simonsen advokatfirmas skriv 05.11.07. Trykt vedlegg

[Forslag til vedtak:](#)

[Byutviklingsstyret tar meldingsakene til orientering.](#)

Grete Skoland Kaspersen  
Utvalgssekretær

## **Punkt 382/07: Referatsaker til møte i byutviklingsstyret 22.11.07**

### **Bilag**

Referatsaker



Dato: 05.11.07  
Saksnr.: 200706247-16  
Arkivkode E: 033  
Saksbehandler: Thore Granheim

**Saksgang**  
Byutviklingsstyret

**Møtedato**  
22.11.2007

Referatsaker til møte i byutviklingsstyret 22.11.07

Forslag til vedtak:

Byutviklingsstyret tar referatsakene til orientering.

Grete Skoland Kaspersen  
Utvalgssekretær

# **Punkt 383/07: Parkering - prinsippsak om vedtekter**

## **Bilag**

Saksprotokoll

Vedtekter



Dato: 02.11.07  
Saksnr.: 200710212-1  
Arkivkode E: Q50 &00  
Saksbehandler: Ingvald Kårikstad

**Saksgang**  
Byutviklingsstyret  
Formannskapet

**Møtedato**  
22.11.2007  
28.11.2007

## Parkering - prinsippsak om vedtekter

### Sammendrag:

Saken er en prinsippsak om parkeringskrav i hele kommunen med særlig fokus på Kvadraturen. Den fremmes også en sak om utearealer. Basert på disse to sakene er det meningen å revidere de lokale vedtektene til Plan- og bygningslovens §69.3 som omhandler krav om parkering og utearealer. Sakene forutsettes sendt ut på høring etter behandling i Byutviklingsstyret og Formannskapet. Vedtektene forutsettes sluttbehandlet i Bystyret. Det er sett på statens vegnormaler og krav utformet av Trondheim kommune. Kvartal 38 og 14 er brukt som lokale eksempler sammen med Tollbodgata 22. Utbygging av Nydalen i Oslo er også brukt som en referanse.

### Arbeidsreiser og kundeparkering

Av hensyn til klima og trafikkpress i Kvadraturen er dagens minimumkrav foreslått erstattet av maksimumkrav for næringsparkering. Kravet til kontor, industri og lager er foreslått redusert til en plass pr 200m<sup>2</sup> gulv. For kontor tilsvarer dette ca 1 plass pr 10 arbeidsplasser. Innføring av maksimumkrav medfører at frikjøpsordningen faller bort for disse kravene, men kan beholdes for minimumkravene.

Kundeparkering er foreslått sikret ved god fysisk utforming og innføring av kommunal godkjenning av driftsform som sikrer mot heldagsparkering og faste utleieavtaler. Tanken bak er å redusere parkering knyttet til arbeidsreiser og styrke kundeparkering i tråd med vedtatt Kvadraturplan og Transportplan.

### Varelevering og søppelhenting

Varelevering og søppelhenting i sentrale forretningskvartaler er foreslått gitt krav om felles ordninger fysisk og avtalemessig for hele kvartalet. Det må avklares hvilke kvartaller dette gjelder.

### Sykkelparkering

Det er foreslått krav om sykkelparkering i hele kommunen. Denne vil også dekke rullatorer, elektriske scootere, rullestoler og lignende.

### Bildeling (car pool)

For å redusere bilholdet i Kvadraturen foreslås to bildelingsordninger. Den ene rettes mot beboere i Kvadraturen. Den andre ordningen gjelder kommunale tjenestebiler som tilbys

enhetene som et alternativ til dagens bilgodtgjørelse. Ordningene kan drives under ett av kommunalt organ, for eksempel Parkeringsselskapet.

### Mellomsone

#### Bolig.

Parkeringskravene er i dag delt i indre sone (Kvadraturen avgrenset av Baneheia, elva og havnene) og en ytre sone. Det vurderes en mellomsone avgrenset geografisk til bynære, flate deler av Lund og Grim hvor kravet under tvil foreslås redusert til en plass pr boenhet.

#### Næring.

Ved større næringskonsentrasjoner med god kollektivdekning anbefaler en reduksjon av kravet til kontorparkering til en plass pr 100 m<sup>2</sup> i likhet med dagens krav for lager og industri. Arbeidsreisedelen av kravet foreslås som et maksimumkrav. Konkrete områder er foreslått i saken og må følges opp med en geografisk avgrensning.

### Ytre sone

Det er ikke foreslått endringer for boligparkering. Kundeparkering for forretning er foreslått gitt et krav på minimum 2 plasser og maksimum 5 plasser pr 100 m<sup>2</sup> gulvareal. Arbeidsreiser knyttet til kontor, lager og industri foreslås at de beholder dagens krav, men stilt som et maksimumkrav.

### Spesielle virksomheter

Det er foreslått lokale krav knyttet til virksomheter som kirke, kino, hotell, idrett med mer. Kravene bygger på et noe begrenset lokalt erfaringsgrunnlag med få og varierte saker. Kravene bør derfor oppfattes som veiledende og ikke absolutte. Konkrete vurderinger kan medføre behov for både lempning og skjerping av krav.

### Andre krav

Det stilles krav til parkering for funksjonshemmede, maksimumskrav til parkering på terreng for å oppnå en bedre arealutnyttelse, krav om parkeringsplan i plan og byggesaker.

### Oppsummering

Nedenfor er nye krav til bolig, kontor, forretning og lager/industri vist i tabellform.

Arealbruk	Parkeringskrav antall plasser				Kommentar
	Sentrum		Ytre sone		
	Bil	Sykkel	Bil	Sykkel	
Bolig	>70m <sup>2</sup> / 1,0p	1,0p. pr 50m <sup>2</sup> eller bolig min.	2,25p. pr enebo./rekkeh. min.	2,0p. min.	0,25p. som gjeste-P i ytre bydeler. Redusert krav i mellomsone på del av Lund og Grim – 1 bilplass pr bolig min.
	70-30m <sup>2</sup> / 0,5p		1,5p pr leilighet min.		
	<30m <sup>2</sup> / 0,25p min.				
Kontor	1,0p / 200m <sup>2</sup> maks.	1,0p / 100m <sup>2</sup> min.	2,0p / 100m <sup>2</sup> maks.	1,0p /100m <sup>2</sup> min.	Redusert krav i næringsområde med god kollektiv – definert på eget kart. 1 bilplass pr 100m <sup>2</sup> maks.
Forretning	1,0 p/100m <sup>2</sup> maks.	1,0p /100m <sup>2</sup> min.	2 –5p /100m <sup>2</sup> min – maks.	1,0 p /100m <sup>2</sup> min.	Krav om sikring av kunde-P
Lager/ind.	1.0p /200m <sup>2</sup> maks.	1,0p /100m <sup>2</sup> min.	1,0p / 100m <sup>2</sup> maks.	1,0p /100m <sup>2</sup> min.	

Tabell som viser forslag til krav for kirke, kino, hotell, idrett med mer er vist bak i saksfremstillingen.

Bakerst i saksfremstillingen er vist eksempler på dekning av kravene etter dagens vedtekter og forslag til nye.

#### Prioritering av kravene

Ved blandet bebyggelse bør kravene prioritere dekning i følgende rekkefølge bolig/kundeparkering/arbeidsreise.

#### Forslag til vedtak:

1. Formannskapet sender saken ut på høring til berørte offentlige organer, velforeninger i Kvadraturen, Lund og Grim, eiendomsmeglere, entreprenør og byggenæringen.
2. Følgende endringer i krav til parkering ønskes vurdert:
  - a) Maksimumkrav til parkering for næring i hele kommunen.
  - b) Redusert krav til kontor, lager og industri i Kvadraturen og til kontor i næringsområder med god kollektivdekning.
  - c) Krav om romsligere fysisk utforming av kundeparkering og godkjenning av driftsform som sikrer mot faste leieavtaler og heldagsparkering.
  - d) Krav om opplegg for varelevering og søppelhenting i sentrale forretningskvartaler.
  - e) Forsøk med tilbud om bildelingsordning for beboere i Kvadraturen og kommunale enheter.
  - f) Redusert krav til bolig i sentrale deler av Lund og Grim.
  - g) Funksjonshemmede sikres 10% av plassene med minimum 1 plass og maksimum 20 plasser pr anlegg.
  - h) Parkering på terreng skal ikke overstige 25% av kravet for forretning og 15% for kontor/undervisning/forskning. Det gis unntak for anlegg under 10 plasser.
  - i) Krav om sykkelparkering i hele kommunen.
  - j) Krav om parkeringsplan i plan- og byggsaker.
  - k) Lokale krav til spesielle virksomheter bør være veiledende.
  - l) Parkeringsdekningen prioriteres i rekkefølgen bolig/kundeparkering/arbeidsreise.

Ragnar Evensen  
Teknisk direktør

Hans Munksgaard  
Leder Byutviklingsenheten

Trykte vedlegg: Dagens vedtekt til PBL.

Bakgrunn for saken :

## INNLEDNING

Det arbeides med revisjon av vedtektene til Plan- og bygningslovens §69.3 som omhandler den ubebygde del av tomten. Vedtektene gir regler for bruk av utearealene til rekreasjon og for krav til parkering og varelevering.

Det fremmes to prinsipp saker - en om parkering og en om utearealer. Sakene forutsettes sendt ut på høring etter vedtak i Byutviklingsstyret og Formannskapet. Revisjon av vedtektene baserer seg så på disse prinsippvedtakene og sluttbehandles i Bystyret. Dersom en lovendring medfører at lokale vedtekter faller bort må kravene stiller som bestemmelser til overordnet plan.

Saken tar opp parkeringskrav knyttet til bil og sykkel i forhold til bolig, arbeidsreiser og kundeparkering. Det foreslås krav for hele kommunen.

Det refereres til Statens vegnormaler og nye retningslinjer fra Trondheim kommune. Planer for kvartal 38 og 14 og Teknisk sektors kontorer i Tollbodgate 22 brukes som lokale eksempler. Nydalen i Oslo brukes som eksempel på en halvsentral stor utbygging av næring, utdanning og bolig med god kollektivbetjening.

Saken tar opp følgende forhold:

- Klima og trafikkpress
- Kundeparkering eller faste utleieplasser
- Maksimumkrav til parkering i Kvadraturen
- Sikring av kundeparkering
- Varelevering og søppelhenting
- Bildeling (car pool)
- Sykkelparkering
- Trondheim
- Parkering bolig i Kvadraturen
- Parkering næringsbygg i Kvadraturen
- Parkering i en mellomsoner
- Parkering i ytre sone
- Spesielle virksomheter
- Parkering for funksjonshemmede
- Parkering på terreng
- Eksempler
- Oppsummering

## KLIMA OG TRAFIKKPRESS

På grunn av hensynet til økende trafikkpress på Kvadraturen og økende oppmerksomhet knyttet til klimautviklingen bør det diskuteres hvilken rolle parkeringspolitikken i Kvadraturen spiller i denne sammenheng. I hvilken grad styrer parkeringstilbudet fordelingen mellom reisemidlene? I hvilken grad skaper omfattende parkering og varelevering på gate hindringer og farer for kollektivtrafikk, gående og syklende?

I vedtektene kan vi styre omfanget av parkeringstilbudet utenfor gate. Tilbudet kan også i stor grad utformes slik at kundeparkering og boligparkering prioriteres . God sykkelparkering kan sikres. Ved behandling av plan og byggsaker kan det stilles krav om fysisk utforming og organisering av varelevering- og søppelordninger slik at de i mindre grad hemmer buss og skaper problemer for gående og syklende.

Andre tiltak som kan være interessante men som faller utenfor vedtektene:

- Reduksjon av gateparkering for å bedre sikkerhet for gående og syklende og fremkommelighet for kollektivtrafikken.
- Bygging av offentlige parkeringshus. Hvor mange plasser bør bygges? Hvor bør de ligge? Hvordan bør de brukes?
- Stimulere til bruk av bildeleordninger for å redusere antall biler som bor i kvadraturen.

- Begrensning av parkering for arbeidsreiser ved å åpne deler av det offentlige tilbudet senere på morgenen tilpasset butikkenes åpningstider.
- Omorganisere varetransporten med overgang til mindre kjøretøy bedre tilpasset Kvadraturen og etablering av faste ruter og timeplan.
- Henting av tunge varer med egen bil? Alternative løsninger?

Slike tiltak vil bli diskutert i arbeidet med revisjon av Kvadraturplanen som tar opp trafikk i Kvadraturen på en bred front.

## KUNDEPARKERING ELLER FASTE UTLEIEPLASSER

Omfattende undersøkelser foretatt i 1990-årene viste at ca 35-40% av plassene i Kvadraturen var tilgjengelige som kundeparkering. De øvrige plassene var i hovedsak plasser utleid på faste avtaler eller i små lite tilgjengelige anlegg – plasser uegnet for generell kundeparkering.

Kundeparkeringsplassene er viktig for byens utvikling. Dette gjelder selvfølgelig for å kunne være et konkurransedyktig handelsenter, men også for å kunne være et vitalt knutepunkt sosialt og kulturelt. I de siste 10 - 15 årene har en forsøkt å øke denne delen av tilbudet. De faste plassene består for en stor del av "kontorgarasjer" med arbeidsreiser som hovedaktivitet. Dette medfører mye trafikk i rushene. Disse reisene er regelmessige i tid og rom og medfører frakt av varer/bagasje i begrenset grad. Reisene er derfor blant de enkleste å overføre til buss.

Kundereisene har et mer variert mønster både i tid og sted og medfører ofte frakt av varer/bagasje. De er derfor mye vanskeligere å overføre til buss. Denne type parkering medfører flere reiser pr plass enn "kontorgarasjene" men spredt over store deler av dagen.

I Transportplanen vedtatt i 1994 og i Kvadraturplanen av 1999 ble det fastlagt en politikk for parkering i Kvadraturen med følgende hovedtrekk:

- Det totale antall plasser beholdes som et tak.
- Andel kundeparkeringsplasser økes på bekostning av arbeidsreiseplasser.
- Gateparkering reduseres for å gi plass for gågater, trafikksikring, fremkommelighet for buss, bosoneparkering.
- Det innføres nye bosoneparkeringer.

Utviklingen mot mer kundeparkering har imidlertid ikke gått så langt som ønsket. En grunn til dette er at utleie av plasser i parkeringskjeller er blitt et godt utleieobjekt - kr. 9-10.000 årlig for 20-25m<sup>2</sup> areal uten vinduer og oppvarming og med begrenset belysning. Med bakgrunn i en gunstig lånerente har det vært god butikk å bygge parkeringsplasser og leie ut på faste avtaler.

Arbeidsreiseparkering på private tomter vil sannsynligvis øke i tiden som kommer dersom dagens regler opprettholdes. Gratis arbeidsreiseparkering på gate og plasser er praktisk talt borte i Kvadraturen, men spres seg til boligområder på Lund og Grim. Dette skaper behov for motvirkende tiltak av hensyn til boligmiljøene.

## MAKSIMUMKRAV TIL PARKERING I KVADRATUREN

Dagens vedtekter er basert på minimumkrav kombinert med en frikjøpsordning på kr.20.000 pr plass som ikke framskaffes. Kravet er 1 plass pr 100 m<sup>2</sup> gulvflate for kontor, forretning og lager. Krav til bolig varierer med størrelsen. Spesielle bygg som kino, sykehus, kirke, skole, restauranter og lignende vurderes i hver enkelt sak med utgangspunkt i statens vegnormaler. Frikjøpsbeløpet ble redusert fra kr.50.000 til kr. 20.000 i 1992. Tanken bak var å unngå å stimulere til bygging av flere "kontorgarasjer" .

I løpet av årene 1992 – 2006 er det betalt inn til Parkeringsselskapet kr. 7,77 mill. - ca kr. 0,5 mill årlig - varierende mellom kr. 40.000 og kr. 2,3 mill. Ved innføring av maksimumskrav vil

frikjøpsordningen falle bort for disse kravene, men kan opprettholdes for minimumkravene. Parkeringsselskapet vurderer ikke dette som dramatisk.

I dag brukes minimumkrav med tanke på å skape nok plasser. I de senere år har innføring av maksimumkrav for å redusere trafikk i bykjerner og på innfartsårer vært diskutert. En norm på 1 plass pr 200m<sup>2</sup> har tidligere blitt foreslått av Miljøverndepartementet. Med den utviklingen i trafikkkpresset på Kvadraturen vi har sett de senere år er det naturlig å ta innføring av maksimumkrav opp til overveielse.

#### Kvartal 14 og 38.

To planlagte utbygginger i Kvadraturen er vurdert i forhold til dagens krav og Miljøverndepartementets forslag til maksimumkrav. Det gjelder kvartal 38 (Kristiansand Glasmagasin) som er under bygging og kvartal 14 (Mjåland) hvor planleggingen er kommet så langt at regulantens forslag til byggevolum og parkeringsdekning foreligger. Begge kvartallene er sentrale næringskvartaller med fasade mot Markensgate uten markante innslag av spesielle bruksformål. Kvartal 38 utmerket seg under planprosessen med en klar helhetstenking fra regulantens side både fysisk og organisatorisk som var svært nyttig for alle parter og som danner en god referanse ved vurdering av lignende saker.

Kvartal 38 er godkjent med i totalt 36.200 m<sup>2</sup> gulvflate. Dersom alt dette var nybygg ville parkeringskravet etter dagens vedtekter være 362 bilplasser. Ved innføring av maksimumkrav reduseres dette til 181 plasser.

Det skal bygges 181 plasser med et beregnet frikjøpsbeløp på kr.3,62 mill (beløpet er i virkeligheten litt mindre grunnet delvis bestående bygninger). Ved maksimumkrav vil antall plasser bli det samme. Forskjellen vil dreie seg om frikjøpsbeløpet.

En stor andel av disse plassene vil være tilpasset kundeparkering og ikke bare være "kontorgarasjer" på faste leieavtaler. Dagens vedtekter har bestemmelse om dette. Det er behov for å skjerpe bestemmelsen.

Kvartal 14 er i en tidlig fase av planlegging. Dagens areal er 26730 m<sup>2</sup> og har 273 plasser derav 53 plasser på gårdsplass og 220 i kjeller. Dekningen er svært nær dagens krav. Gårdsplassen drives stort sett likt en offentlig parkeringsplass med avgiftsparkering uten tidsbegrensing og med progressivt stigende satser. Kjellerparkeringen er for trang og utilgjengelig for kundeparkering og utleid på faste avtaler også til leietagere utenfor kvartalet. Det foreslås å bygge ut til totalt 41330 m<sup>2</sup> som krever 413 plasser. Planen er å bygge 110 nye plasser i første underetasje og fjerne gårdsparkeringen slik at det blir totalt 330 plasser – 83 plasser for lite som gir et beregnet frikjøpsbeløp på kr.1,66 mill.

Ved et max krav vil det bare tillates 207 plasser – 13 færre enn i dagens kjeller. Dette medfører at hele muligheten for kundeparkering fjernes samtidig som behovet øker grunnet større gulvareal.

Dagens kjellerparkering har så snau dimensjoner at de er uaktuelle som kundeparkering. For at kvartalet skal ha en dekning kan f. eks. deler av dagens anlegg tenkes gjort romsligere ved å redusere antallet i hver bås fra 3 til 2 plasser og supplere med bygging av nye plasser med gode nok dimensjoner for kundeparkering.

#### Oppsummering maksimum krav i Kvadraturen.

Det foreslås innføring av maksimumskrav til parkering for næringsbygg i kvadraturen. For kontor, industri og lager anbefales halvering av kravet – 1,0 plasser pr 200 m<sup>2</sup> gulvflate. For kontor tilsvarer dette ca 1 plass pr 10 arbeidsplasser.

For forretning opprettholdes dagens krav – 1 plass pr 100 m<sup>2</sup> – men gjøres til et maksimum krav.

#### SIKRING AV KUNDEPARKERING

For å sikre at nye plasser brukes til kundeparkering kan det stilles krav til plassene både når det gjelder fysisk utforming og driftsform. Dette kan gjøres ved å stille krav om større bredde

pr bås (2,5m+), mer manøvreringsareal (6,0m+), romslig innkjørsel (bredde/høyde/stigning), andel HC-plasser, oversiktlig, lyst, luftig og kort vei til heis og trapper.

Det må også stilles krav til driftsformen slik at faste leieavtaler ikke aksepteres. Anlegget bør sikres en viss rotasjon (unngå heldagparkering) slik at kapasiteten øker. Driftsformen bør godkjennes av kommunen som del av behandlingen av plan/byggsaken.

### Meieritomta

Et viktig aktuelt eksempel er utbyggingen av Meieritomta til offentlige kontorer. Parkering i kjeller under dette bygget bør brukes som utvidelse av det offentlige parkeringsanlegget i området og ikke som arbeidsreiseparkering knyttet til bygget. Plasseringen ved Festningsgata gjør tomta til et viktig strategisk ledd i Kvadraturens trafikksystem.

## VARELEVERING OG SØPPELHENTING

Ettersom de sentrale kvartallene bygger igjen gårds plassene blir varelevering og henting av søppel mer problematisk. Kvartallenes utleieareal blir større. Gjennomstrømning av varer og søppel øker med større avhengighet av håndtering over fortau. Dette kommer i konflikt med gågater og sentrale buss-stopp i områder hvor mange fotgjengere ferdes. I kvartal 38 ble det lagt stor vekt på en samlet håndtering for hele kvartalet. I planene for kvartal 14 har vi foreløpig ikke sett forslag om dette. Nye vedtekter bør stille krav til varelevering og søppelordningene. Det bør kreves:

- Fastlegg punkt(er) for levering og henting. Er det akseptabelt å legge dette på gate, eller må gårds plass opprettholdes?
- Plan som viser interne forbindelser i kvartalet slik at alle eiendommene som skal betjenes har nødvendig kontakt med varelevering og søppelanlegg.
- Avtaler som sikrer nødvendige rettigheter og plikter (adkomst og sikkerhet).

Det er behov for overgang til mindre kjøretøy som er bedre tilpasset Kvadraturens gater og bebyggelse. Varelevering bør organiseres strammere enn i dag med fastere ruter og timeplaner. Søppelhenting må sannsynligvis også tilpasse seg en strammere organisering. Andre byer har gjort dette. I det videre arbeid med trafikk i Kvadraturen vil dette bli nærmere utforsket.

## BILDELING (CAR POOL)

Dette er en ordning hvor flere husstander deler en felles bilpark etter en abonnementsordning. Det betales en fast avgift som dekker kjøp og drift av bilparken. Dersom en trenger bil bestilles denne og det betales en bruksavgift inkludert en kilometeravgift. Det er gjort beregninger som viser god lønnsomhet for brukerne. En annen fordel er frihet fra alle driftmessige forpliktelser.

Ordningen er særlig aktuell i tette bymessige strøk hvor parkeringsplasser er vanskelig å skaffe. Beboere i sentrale strøk bruker bilen mindre enn beboere i ytterområder. Hovedgrunnen til dette er kort avstand til de fleste servicetilbud kombinert med lokale parkeringsproblemer.

Driften av ordningen kan ha innslag av dugnad, men er sjelden fullstendig dugnadsdrevet. Det trenges som regel en profesjonell drift. Dette kan for eksempel løses privat knyttet til en vaktmesterordning. Det kan også tenkes en stimulans via et offentlig driftsorgan som f. eks. Parkeringsselskapet.

### Nydalen

I utbygging av Nydalen i Oslo er parkeringskravet til bolig satt til 0,55 plasser pr bolig. De største leilighetene forpliktet til å kjøpe plass. De øvrige tilbys leie av plass. I tillegg er det tilbud om en bildelings-ordning. Området har dessuten god kollektivdekning med ny T-banestasjon. Parkering til kontor ble redusert til 1 plass pr 100m<sup>2</sup> gulvflate da T-banen åpnet.

## SYKKELPARKERING

Kvadraturplanen anga en total trafikk på ca 7000 sykler ut og inn av Kvadraturen som et gjennomsnitt over året. Det vil si at 3500 syklistene kjører ut og inn av Kvadraturen i løpet av en vanlig hverdag. Undersøkelser av bilparkering i Kvadraturen har tidligere vist at behovet for parkering utgjør ca 15- 20% av det antallet som kjører ut og inn. Dette skulle tilsi behov for ca 5-700 plasser til sykler.

En undersøkelse fra juni 1997 viste 900 parkerte sykler i gater og løkker. I tillegg kommer sykler parkert på tomt og i bygninger som ikke ble registrert. Forskjellen skyldes større trafikk enn gjennomsnittet i juni og at sykler som bor i byen bare telles med i parkerings-tellingen. Ut fra dette antar en et behov i størrelsesorden 1000 – 1500 plasser knyttet til arbeidsreiser og kundeparkering for hele Kvadraturen.

Sykkelparkeringen vil også dekke rullatorer, elektriske scootere, rullestoler og lignende.

## TRONDHEIM

Trondheim kommune foreslår parkeringskrav knyttet til høringsutkast av kommuneplanen datert desember 2006. Kommunen er delt i 3 kartfestede soner – sentrum / sentrale bydeler / ytre bydeler. Det er stilt krav til både bil og sykkelplasser. Kravene er stilt som minimumkrav med unntak av krav til forretning og kontor i sentrum og sentrale bydeler hvor kravet er et maksimumkrav. I ytre bydeler er det dessuten satt både et minimum og maksimumkrav til parkering knyttet til forretning. Kravene er gjengitt nedenfor.

Arealkategori	Grunnlag pr.	Parkeringskrav antall plasser					
		Sentrum		Sentrale bydeler		Ytre bydeler	
		Bil	Sykkel	Bil	Sykkel	Bil	Sykkel
Bolig	70 m2 T-BRA eller boligenhet	Min 0,5	Min 1,5	Min 1,0	Min 1,5	Min 1,5	Min 2,0
Kontor	100 m2 T-BRA	Maks 0,75	Min 1,0	Maks 1,0	Min 0,7	Min 1,5	Min 0,7
Forretning	100 m2 T-BRA	Maks 2,0	Min 2,0	Maks 2,0	Min 1,0	Min- maks 2 - 5	Min 0,7

Trondheim har bestemmelser om andel parkering for forflytningshemmede, 2 – 5%. Det er også bestemmelser om hvor stor andel av tomta på terrengnivå som kan benyttes til parkering, 15% for kontor/undervisning/forskning og for forretning 25%. Bestemmelsen gjelder ikke for anlegg under 10 plasser.

Det settes krav om plan for parkering som skal følge søknad om plan eller tiltak. Planen skal vise fordelingen mellom de forskjellige kategoriene plasser for bil og sykkel.

## PARKERING BOLIG I KVADRATUREN

### Bilparkering

Dagens parkeringskrav til boliger i Kvadraturen er 1 plass for leilighet 70 m2 eller mer, 0,5 plass for leilighet på 30 – 70 m2 og 0,25 plass for leilighet under 30 m2. Det er stilt krav om at boligparkeringen er knyttet til boligene og ikke kan omsettes uavhengig av de leilighetene kravet skal dekke. Boligparkeringen er også prioritert foran annen parkering.

Bakgrunnen for denne prioriteringen er at beboere har noe mindre bilhold enn gjennomsnittet og bruker bilen vesentlig mindre. Det betyr at bilen er parkert hjemme i større grad og trenger derfor plassen.

### Bildeling

Dersom en ønsker å redusere parkeringskravet i Kvadraturen må bilholdet blant beboerne reduseres for å unngå parkeringskaos. Det er her bildeling kan ha sin misjon. Ordningen kan etableres på frivillig basis uavhengig av parkeringskrav for å redusere presset på gatenettet. Den kan også tenkes integrert i parkeringsvedtektene ved å bruke alternative parkeringskrav hvor det lave kravet forutsetter en bildelingsordning.

Det vil være interessant å prøve å etablere en bildelingsordning i kommunal regi uavhengig av vedtektene. Dersom dette viser seg å ha effekt kan en vurdere å koble ordningen til lavere parkeringskrav.

### Nye krav?

Prioritering av boligparkering i Kvadraturen bør opprettholdes. Det foreslås derfor ingen endringer i denne delen av vedtektene.

### Sykkelparkering

For bolig anbefaler statens vegnormaler 2 plasser pr leilighet. Dette syntes romslig i Kvadraturen med små leiligheter og få beboere pr leilighet. Beboere i Kvadraturen bør være sikret plass til en sykkel pr person. Dette tilsier en plass for hver 50 m<sup>2</sup> boligareal med minimum 1 plass pr leilighet. Plassene må plasseres på egen grunn.

## PARKERING NÆRINGSBYGG I KVADRATUREN

### Bilparkering forretning - kundeparkering

Det foreslås at dagens krav, 1 plass pr 100 m<sup>2</sup>, beholdes men gjøres om til et maksimumkrav. Plassene bør dimensjoneres og plasseres slik at de er egnet som kundeparkering. Det bør ikke tillates at plassene leies ut på faste avtaler. Kommunen bør kreve at det fremlegges plan for driftsform til godkjenning som sikrer at plassene er åpne for kundeparkering.

### Bilparkering kontor - arbeidsreiseparkering

Dersom en ønsker å begrense bilbruk i Kvadraturen er det denne trafikantgruppen som bør reduseres. Det foreslås derfor en halvering av dagens krav satt til 1 plass pr 200 m<sup>2</sup> kontor stilt som et maksimumkrav. Det samme kravet er også foreslått for industri og lager i Kvadraturen.

### Bildeling tjenestereiser

Bildeling kan også være en løsning for tjenestereiser. Det foreslås derfor et pilotprosjekt i kommunal regi hvor kommunale enheter blir tilbudt en slik ordning som et alternativ til dagens ordning med bilgodtgjørelse. Ordningen bør inneholde en økonomisk gulrot for enhetene og de ansatte.

### Sykkelparkering

For forretning anbefaler vegnormalene 2 plasser pr 100 m<sup>2</sup>. For kontor anbefaler normalene plasser til 10% av ansatte og kunder. En har vurdert dette til å tilsvare 1 plass pr 100 m<sup>2</sup>.

Anvendt på kvartal 38 gir dette et krav på 360 plasser til forretning og 180 plasser til kontor, totalt 540 plasser. Trondheims krav ville også være 540 plasser.

Kravene syntes svært høyt i forhold til tellingene av sykler ut og inn til Kvadraturen.

Registreringer på gata rundt sentrale forretningskvartaler med lite gårdsplass viser ikke opphopning av sykler parkert på gate i denne størrelsesorden. Det er særlig forretningskravet som virker høyt.

Teknisk sektors kontorer i Tollbodgaten 22 har 149 arbeidsplasser på ca 4000 m<sup>2</sup> kontorflate og 48 sykkelparkeringsplasser. Tilbudet syntes rimelig godt i en bedrift med høy sykkelbruk.

Dette syntes å indikere behov for et krav om plass til en sykkel pr 100 m<sup>2</sup> forretning og pr 100 m<sup>2</sup> kontor. Kravet til sykkelparkering for et helt kvartal bør spres til flere mindre anlegg

for å bli mer oversiktlige og plassert nærmere reisemålet. Kontorplassene bør plasseres på egen grunn. Forretningsplassene bør ligge nær inngangen og kunne aksepteres delvis på gate der plassen tillater det.

## PARKERING I EN MELLOMSONE

I dag er parkeringsvedtektene oppdelt i to soner - A. Indre sone (Kvadraturen avgrenset av Baneheia, elva og begge havnene) og B. Ytre sone.

I Ytre sone stilles det krav om 2 plasser pr enebolig og rekkehus + 0,25 gjesteplasser. For blokkbebyggelse kreves 1,25 + 0,25 plasser. Forretning krever 3 plasser pr 100 m<sup>2</sup>, kontor 2 plasser og lager /industri 1plass.

Det er ytret ønske om å vurdere en tredje mellomzone med lempeligere krav enn i ytre sone. Skal en eventuell mellomzone defineres ut fra nærhet til Kvadraturen eller ut fra nærhet til godt kollektivtilbud?

### Boligparkering

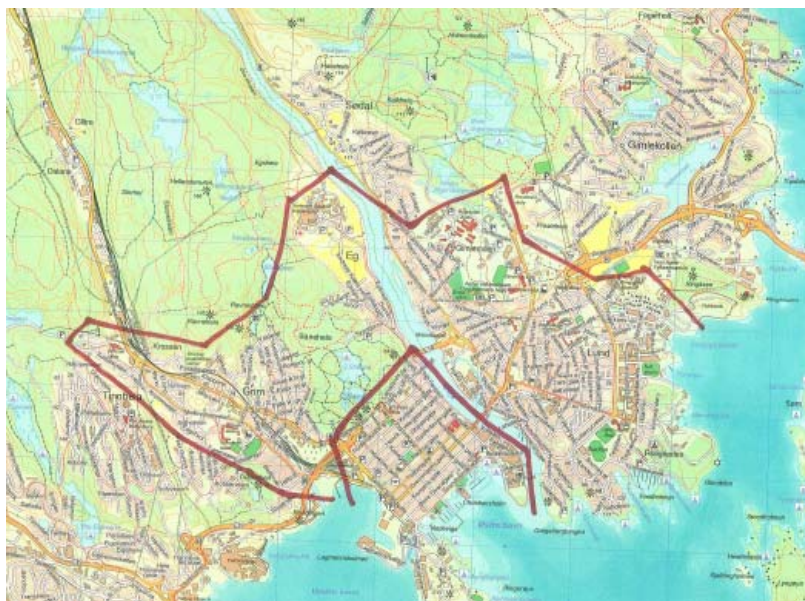
Boliger i sentrale strøk som Lund og Grim vil normalt ha en noe redusert bilbruk grunnet korte avstander til mange tjenester og tilbud. Det er allikevel neppe sannsynlig at dette fører til vesentlig mindre bilhold blant beboere på Lund og Grim. Behov for parkering ved bolig er styrt av bilholdet, ikke av bilbruken. Av denne grunn er en skeptisk til å redusere kravet til boligparkering i disse områdene.

En annen årsak til skepsisen er at reduserte parkeringskrav vil gjøre det mulig med ytterligere oppdeling av eldre hus i flere leiligheter. Dette vil ut fra tidligere erfaring medføre økt parkeringspress på gatene og i hagene

Det har vært foreslått å redusere kravet til boliger på Lahelle grunnet nærheten til Kvadraturen. Manglende annen parkeringsdekning i området taler i mot en slik reduksjon.

Et annet forslag er å redusere parkeringskravet for nye boliger på Bjørndalssletta grunnet nærhet til Metroen. Dette vil nok redusere bilbruken noe, men neppe bilholdet og derved behovet for parkeringsplasser.

Dersom en allikevel ønsker å redusere krav til boligparkering bør dette skje på de lavtliggende bynære områdene på Lund innenfor ØstreRingvei-krysset og Påskebjørget, Egsområdet og Grim opp til Suldalen og avgrenset mot Tinnheia av Fagerdalsveien og Bellvue som vist på kart nedenfor. Kravet kan for eksempel reduseres til 1 plass pr boenhet uansett type bolig og være knyttet til den enkelte bolig. Det bør forutsettes at det finnes offentlig tilgjengelig gjesteparkeringstilbud i rimelig nærhet.



### Næringsparkering.

Dersom kollektivtilbudet er godt med for eksempel 3 busser i timen og max 300 meter gangavstand kan en vurdere å redusere kravet til parkering for arbeidsreiser. For kontor, industri og lager foreslås 1 plass pr 100 m<sup>2</sup> gulvflate. Kravet kan settes som et maksimumkrav.

Vågsbygd senter, Trekanten, Kjøita, Lund torv, Marviksletta, Rona, Sørlandsparken og Kjevik er vurdert som aktuelle områder for redusert parkering knyttet til arbeidsreiser. Dette er alle sammen konsentrasjoner av næring med god kollektivdekning.

### PARKERING I YTRE SONE

Det er ikke foreslått endringer for boligparkering. Kundeparkering for forretning er foreslått gitt et krav på minimum 2 plasser og maksimum 5 plasser pr 100 m<sup>2</sup> gulvareal. Arbeidsreiser knyttet til kontor, lager og industri foreslås at de beholder dagens krav, men stilt som et maksimumkrav.

### SPESIELLE VIRKSOMHETER

Spesielle parkeringsbehov som kirke, kino, hotell, idrett med mer blir i dag vurdert ut fra vegnormalene til Statens vegvesen med en lokal tilpassing av situasjonen. Nedenfor er kravene vist i tabellform.

Virksomhet	Enhet	Antall bilplasser
Kirker	Sitteplasser	0,1–0,3
Kino, teater	Sitteplasser	0,2–0,4
	Ansatte	0,2–0,3
Restaurant	Sitteplasser	0,2–0,3
	Ansatte	0,2–0,3
Hotell	Rom	0,3–1,0
	Ansatte	0,2–0,6
Idrettsanlegg	Tilskuere	0,2–0,4
	Ansatte	0,2–0,3
Skoler	Ansatte	0,6–1,0
	Elever > 18år	0,1–0,2
Sykehus	Senger	0,8
Kontor	100 m <sup>2</sup>	0,5–2,0
Forretning		
-detalj	100 m <sup>2</sup>	1–3
-senter	100 m <sup>2</sup>	2–5
Produksjon		
lager, service	100 m <sup>2</sup>	0,5–2,0

Det har vært ytret ønske om å utvikle en lokal utgave av disse kravene. Antall lokale saker er få og varierte. De skaper derfor et noe svakt grunnlag for utforming av en lokal standard. Av denne grunn anbefales disse brukt med forsiktighet. De bør sees på som veiledende med mulighet for både lempning og skjerping.

Nedenfor er vist et forslag til en lokal standard:

Arealbruk	Parkeringskrav antall plasser				Kommentar
	Sentrum		Ytre sone		
	Bil	Sykkel	Bil	Sykkel	
Kirker A) + B)	HC-plasser + av/påstigning	0,1p/sitteplass Min.	0,2p/sitteplass Min.	0,1p/sitteplass Min.	Reserve ved høytider og lignende.
Kulturbygg og konferanse F)	0,1p/sitteplass Min.	0,1p/sitteplass Min.	0,3p/sitteplass Min.	0,1p/sitteplass Min.	Kino, teater, konsert med mer.
Idrettsanlegg A) + C)	HC-plasser + av/påstigning	0,1p/sitteplass Min.	Vurderes i hver sak	Vurderes i hver sak	- Kollek.dekn. - utøvere - tilskuere - avstand G/S vektlegges
Beverting A)	HC-plasser + av/påstigning	0,1p/sitteplass Min.	0,2p/sitteplass Maks.	0,1p/sitteplass Min.	
Overnatting A) + C)	HC-plasser + av/påstigning	0,1p/seng	Vurderes i hver sak	Vurderes i hver sak	- Kollek.dekn. - senger - konferanser
Skole D)	1,0p/20elev + 0,1p/elev over 18 år. Maks.	0,3p/elev Min.	1.0p/10 elev + 0,1p/elev over 18 år. Maks.	0.3p/elev Min.	- Idrett - lek - SFO - møter vektlegges
Sykehjem E)	0,4p/seng Maks.	0,2p/seng Min.	0,8p/seng Maks.	0,2p/seng Min.	
Hospital G)	Vurderes i hver sak	0,5p/seng Min.	Vurderes i hver sak.	0,5p/seng Min.	- Kollek.dekn. - senger - poliklinikk - avstand G/S vektlegges

- A) For kirker, idrettsanlegg, bevertning og overnatting i sentrum er det bare foreslått krav om plasser for bevegelsehemmede og mulighet for av/påstigning i rimelig nærhet.
- B) Kirker i ytre sone har et særlig behov knyttet til høytider og dåp/konfirmasjon/bryllup/begravelse.
- C) For idrettsanlegg og overnatting i ytre sone bør kravet vurderes i hver sak. Idrettsanlegg kan være alt fra Arena Sør som ligger sentralt med god bussdekning og mange tilskuere til Dønnestadanlegget som ligger usentralt med dårlig bussdekning og få tilskuere. For overnatting vil bussdekning og omfanget av konferansevirksomhet ha stor innflytelse på behovet.
- D) Skoler har møtevirksomhet og er ofte samlokalisert med lek, idrett og turmuligheter. Grunnet sykkelforbud for 3 yngste klasser tilsvarer kravet i ytre sone ca 50% dekning av antall elever.
- E) Vernede boliger med bemanning må vurderes i hver sak.
- F) Kilden har 2200 sitteplasser og 400 parkeringsplasser kombinert med fylkesmuseet.
- G) VAS har 500 senger. Fra luffoto kan en telle totalt 1100 parkeringsplasser for bil i området. Ved hovedinngangen er det 280 sykkelstativer belagt med 130 sykler 01.11.07, en solrik varm dag.

#### PARKERING FOR FUNKSJONSHEMMEDE

Ved bolig og offentlige tilgjengelige bygninger bør det stilles krav om en %-andel parkeringsplasser for funksjonshemmede. Plassene bør være sentralt plassert i forhold til

innganger og heiser og ha størrelse 6,0 x 4,5 meter. Det foreslås 10 % med minimum 1 plass og maksimum 20 plasser pr anlegg.

## PARKERING PÅ TERRENG

I likhet med Trondheim bør det stilles krav om maksimal andel av parkering som tillates lagt på terreng. Ved høy tomteutnyttelse er det viktig å tenke arealøkonomi og god kvalitet på utearealene. Satsene 15% for kontor/undervisning/forskning og 25 % for forretning med unntak for anlegg under 10 plasser syntes fornuftig.

## EKSEMPLER

En bygning i 5 etasjer med forretning i 1 etasje, 2 kontoretasjer og 2 boligetasjer vil få følgende krav i dagens vedtekt og forslag til ny vedtekt.

6 boliger > 70 m2
6 boliger > 70 m2
500 m2 kontor
500 m2 kontor
500 m2 forretning
Parkering

### Dagens vedtekt

Kravet blir minimum 27 plasser (5 forretning/10 kontor/12 bolig) med mulighet for frikjøp av alle for kr. 540.000.

### Ny vedtekt

Kravet blir maksimum 22 plasser (5 forretning/5 kontor/12 bolig) og minimum 12 plasser til bolig som kan frikjøpes for kr. 240.000. Andel av plassene tilpasset bevegelsehemmede vil være maksimum 2 og minimum 1 plass. Krav om varelevering/søppelordning.

### Tollbodgata 22.

I dag er det 30 plasser i kjeller og 7 plasser på gårdsplass. Det er ingen kundeparkering. Etter dagens vedtekt er kravet 40 plasser som reduseres til ca 20 ved nye vedtekter. Bygget har mye møtevirksomhet og publikumbesøk. Virksomheten i bygget dekker et stort geografisk område med stort transportbehov.

## OPPSUMMERING

Det foreslås følgende:

- I Kvadraturen foreslås det innført maksimumkrav til bilplasser for forretning, kontor, industri og lager. Forretning beholder dagens krav 1 plass pr 100m<sup>2</sup>, men får krav om dimensjonering og drift som sikrer tilbudet som kundeparkering. Kontor, industri og lager får halvert sitt krav til 1 plass pr 200 m<sup>2</sup>.
- Sentrale forretningskvartaler får krav om etablering og drift av felles varelevering og søppelordninger.
- Boliger i Kvadraturen beholder dagens krav til bilplasser.
- Parkering for arbeidsreiser stilles som et maksimum krav i hele kommunen.
- Det stilles krav til sykkelparkering i hele kommunen.
- Det innføres en mellomzone på Lund og Grim med lempeligere krav til boligparkering.

- Store næringskonsentrasjoner med god kollektivdekning vurderes gitt et redusert krav til kontor, industri og lager stilt som et maksimum krav.
- Det forsøkes igangsatt en bildelingsordning i kommunal regi for beboere i Kvadraturen.
- Kommunen bør etablere en bildelingsordning for tjenestebiler som tilbys enhetene som alternativ til dagens ordning med bilgodtgjørelse.
- I ytre sone foreslås at forretning får et krav på minimum 2 og maksimum 5 bilplasser pr 100m<sup>2</sup>.
- Andel av tomta på terrengnivå som tillates brukt til parkering bør begrenses til 15% for kontor/undervisning/forskning og 25% for forretning.
- En andel av parkeringsplassene må utformes og sikres for bevegelseshemmede.
- Plan- og byggsaker bør kreve plan for parkering av biler og sykler.
- Forslag til lokale krav for spesielle virksomheter som kirker, kino, hotell, idrett med mer bør være veiledende og ønskes vurdert under høringen.
- Dekning av kravene bør prioriteres i rekkefølgen bolig/kunde- og arbeidsreise.

Ingvald Kårikstad

# **Punkt 384/07: Barn og unge i Kvadraturen - prindippsak om utearealer.**

## **Bilag**

Saksprotokoll



Dato: 13.11.07  
Saksnr.: 200710656-1  
Arkivkode E: 611  
Saksbehandler: Ingvald Kårikstad

**Saksgang**

Byutviklingsstyret  
Formannskapet

**Møtedato**

22.11.2007  
28.11.2007

## Barn og unge i Kvadraturen - prinsippsak om utearealer.

Sammendrag:

Innledning.

Saken gjelder utearealer i Kvadraturen med særlig vekt på hensynet til barn og unge. Den tar opp til prinsipiell diskusjon forslag til endringer av dagens ordninger som er moden for revisjon. Kvadraturen er i denne sammenheng definert som området mellom Baneheia, elva og de to havnene.

Det er særlig de større arealene til lek og rekreasjon som det har vist seg vanskelig å finne en god løsning på. Det foreslås derfor en ny politikk som innebærer et kommunalt ansvar for erverv av større arealer til parkformål finansiert av bidrag fra utbygging av boliger i Kvadraturen.

Pilotprosjektet.

Ved midler fra Miljøverndepartementet har kommunen gjennomført et pilotprosjekt rettet mot å finne løsninger for kvartalslekeplasser i Kvadraturen. Prosjektet har hatt bred deltagelse og har gjennomført omfattende registreringer, avholdt work-shop, innhentet statistikk og erfaring fra andre byer.

Frigjorte arealer – økt befolkning.

Befolkningen i Kvadraturen har økt med 1000 personer i tidsrommet 1994 – 2006. Omfanget av arealer som frigjøres for annen bruk er så stort at vi forventer en dobling av befolkningen i løpet av de neste 10 - 20 år, 3000 nye boliger og en befolkning på 9-10000 personer totalt. Dette skaper mange muligheter for en vitalisering av Kvadraturen, men også mange problemer som må løses. Denne saken konsentrerer seg om utearealene.

Vedtekter til plan- og bygningsloven.

Det er behov for å gjennomgå dagens vedtekter til lovens §69.3 som omhandler utearealer og parkering. En sak om parkering vil også bli fremmet slik at vedtektene kan revideres basert på begge sakene.

Departementet vurderer for tiden å fjerne muligheten til å utforme lokale vedtekter. Kravene må i så fall stilles som bestemmelser til overordnet plan.

#### Uteareal på egen grunn.

I dag kreves 25 m<sup>2</sup> uteareal pr boenhet på egen grunn. Dette er et viktig virkemiddel for å kunne styre omfanget av hybler. Det sees på alternativer basert på andel av boligarealet kombinert med et minimumsareal pr bolig. Lokalisering av arealet - på gårds plass, balkonger og takterrasser - diskuteres ut fra barn, ungdom og voksnes ønsker.

#### Sandlekeplasser.

I de lukkede kvartallene foreslås det at sandlekeplass kan løses som et privat anlegg på egen tomt uten krav til offentlig adkomst eller regulert som et fellesanlegg for tilstøtende eiendommer. Den øvrige delen av Kvadraturen beholder kravet til sandlekeplass som i dag regulert som friområde med offentlig adkomst, men med dobbelt så mange boenheter pr plass som i øvrige del av kommunen. Areal pr. sandlekeplass bør imidlertid vurderes økt fra 100 til 259 m<sup>2</sup>.

#### Kvartalslekeplasser, sentrale lekefelt og ballfelt.

For 3000 boliger krever vedtektene i dag felles uteareal på 75 – 90 dekar fordelt på 25 anlegg. Både størrelsen og antall anlegg syntes uaktuelle i Kvadraturen. Det foreslås en reduksjon i størrelse og antall.

#### Endrede krav/ andre løsninger i Kvadraturen.

Det foreslås et nett av nærmiljøparker som en ny løsning for Kvadraturen. Nettet bygger på dagens muligheter i Nybyen, Tangen med Bystranda, Tresse, Gravane/Otterdalsparken med strand og Posebyen med elvebredden. Supplert med nye anlegg på Silokaia, Lagmannsholmen/Containerterminalen, Euroterminalen, østre del av Wergelandsparken og i Vestre havn-området vil det kunne gis en full dekning av Kvadraturen dersom gjeldende krav om 200 meters avstand fra bolig opprettholdes. Teknisk direktør og parkvesenet foreslår at avstanden økes til 300 meter ettersom dette er et tilbud til noe større barn. Nærmiljøparkene og bruken av Rådhusgatas almenning og torvene bør fastlegges i revisjonen av Kvadraturplanen.

#### Gjennomføring.

Lovverket (PBL §69.2) tar høyde for en løsning via en samarbeidsordning ved at det avsettes et felles areal for flere eiendommer. Det er ikke lett å få en slik ordning til å fungere. Prosjektene er svært spredt både i tid og sted. Et avtalesett basert på en privat løsning er derfor vanskelig å få til i praksis. Vi kommer neppe utenom at dersom vi skal finne en ordning som skaper gode løsninger og samtidig er rettferdig må sannsynligvis kommunen ta et aktivt ansvar for oppfylging av lovens intensjon.

#### Individuelt ansvar/bidragsordning.

Dagens vedtekter stiller krav om de store fellesarealene til en gruppe boliger . Det foreslås endret slik at kravet stilles til den enkelte bolig.

I praksis vil dette være vanskelig å oppfylle. For å skape en løsning som lettere lar seg realisere foreslås at det som et alternativ tilbys utbygger/byggherre en ordning hvor kommunen overtar ansvaret for erverv, opparbeidelse, vedlikehold og drift mot et bidrag. Bidraget fastsettes av Bystyret og bør dekke de aktuelle kostnadene. Det må avklares om det kan skaffes lovhemmel til en slik bidragsløsning i lovverket. En alternativ måte å løse det på kan være å stille et rekkefølgekrav som så følges opp i utbyggingsavtale.

Forslaget reiser spørsmål knyttet til den praktiske gjennomføringen som ikke er drøftet i denne prinsipsaken.

#### Folkehelse.

Folkehelseperspektivet har medført større oppmerksomhet på behovet for fysisk utfoldelse. Med et mer urbant levesett krever dette en aktiv tilretteleggelse.

Kvadraturen er godt utstyrt med turterreng i Baneheia og Odderøya og har dessuten vann langs tre sider. Det er de nære rekreasjonsarealene som på sikt vil bli et problem som denne saken søker en løsning på.

### Behandling.

Byutviklingsstyret bør ha saken til vurdering som direkte berørt myndighet. Formannskapet bør fatte høringsvedtaket ettersom forslaget om ny politikk med utvidet kommunalt ansvar vurderes å være en kommuneplansak. Basert på prinsipp sakene utformes nye vedtekter som må sluttbehandles av Bystyret. Miljøverndepartementet må forelegges saken under høringen for å avklare forholdet til lovverket. Forslaget er i tråd med søknaden om pilotprosjektet.

### Forslag til vedtak:

1. Formannskapet sender saken ut på høring til berøret offentlige organer, velforeninger, eiendomsめglere, entreprenør- og byggenæringen.
2. Følgende endringer ønskes vurdert:
  - a. Krav om uteareal på egen grunn i Kvadraturen endres fra dagens 25 m<sup>2</sup> pr. bolig til en andel av boligflaten med et minimumareal – f. eks. 40% og 15 m<sup>2</sup>.
  - b. I de lukkede kvartallene kan sandlekeplasser løses som et privat tilbud på egen tomt eller som et fellesanlegg for tilstøtende eiendommer. I den øvrige delen av Kvadraturen bør de være offentlige tilgjengelige.
  - c. Antall boliger pr sandlekeplass bør økes til det dobbelte i Kvadraturen. Areal pr. plass vurderes økt til fra 100 til 250 m<sup>2</sup>.
  - d. Lekeplasstilbud ut over sandlekeplasser samles i et nett av nærmiljøparker. Det foreslås at avstand fra bolig kan økes fra 200 til 300 meter. Plasseringen avklares i Kvadraturplanen.
  - e. Krav til større felles arealer i Kvadraturen endres til et individuelt krav til den enkelte bolig med et alternativt tilbud om kommunal tilretteleggelse mot et bidrag – fast pr bolig eller proposjonalt med boligarealet.
3. Spørsmålet om bidragsordningen tas opp med Miljøverndepartementet.

Ragnar Evensen  
Teknisk direktør

Hans Munksgaard  
Leder Byutviklingsenheten

Utrykte vedlegg: - Samlerapport om prosjektets arbeid.  
- Pilotrapporten.  
- Dagens vedtekt til PBL §69.3.  
- Søknad om pilotprosjektet.

Bakgrunn for saken :

#### Innledning.

Denne saken konsentrerer seg om utearealer i Kvadraturen med særlig hensyn til barn og unges behov. Kvadraturen er i denne sammenheng definert som området mellom Baneheia, elva og de to havnene.

Kvadraturen står foran en mulig dobling av boligmassen. I forbindelse med utbyggingen skal det tilrettelegges for lek og opphold utendørs. Det er ofte problematisk å skaffe disse nye arealene både i små og mellomstore byggeprosjekter. Det største problemet er arealene felles for mange boliger, f.eks. kvartalslekeplasser, som det har vist seg vanskelig å finne en brukbar løsning for innenfor dagens regelverk og arbeidsrutiner.

Det er derfor på dette feltet det foreslås en ny ordning. Denne innebærer et kommunalt ansvar for erverv av større arealer til parkformål finansiert med et bidrag fra utbyggingen av boliger i Kvadraturen. Utbygger tilbys dette som et alternativ til å skaffe arealet selv.

#### Pilotprosjektet.

Kommunen har med midler fra Miljøverndepartementet utviklet et pilotprosjekt knyttet til barn og unge i by. Prosjektet var rettet mot behovet for kvartalslekeplasser i Kvadraturen med tanke på en revurdering av vedtektene til Plan- og bygningslovens §69.3 Arbeidets konklusjoner er innarbeidet i denne saken.

Ei prosjektgruppe med representanter fra foreldre, Skoleetaten, Barn og unges representant, Barnehageetaten, Parkvesenet, Ingeniørvesenet og Byutviklingsenheten har arbeidet med prosjektet. Skolebarn har foretatt omfattende registreringer som viser hvilke deler av Kvadraturen som brukes mye av de forskjellige aldersgruppene i dag. Det er innhentet lokal statistikk og opplysninger fra andre byer. Work-shop er avholdt med bred deltagelse. Dette arbeidet er dokumentert i en samlerapport. Det er også utarbeidet en kortfattet pilotrapport som omhandler uteareal og ferdsel med særlig fokus på de store felles arealene. Rapportene vedlegges saken som utrykte vedlegg.

#### Øvrige deler av kommunen.

Det har vært diskutert endrede krav til utearealer også i øvrige deler av kommunen. Dette dreier seg om forhold som justeringer av størrelser på anlegg, gangavstand fra bolig og antall boliger kravet er knyttet til. Det dreier seg om endringer som kan diskuteres under utformingen av vedtektene og tas ikke opp her.

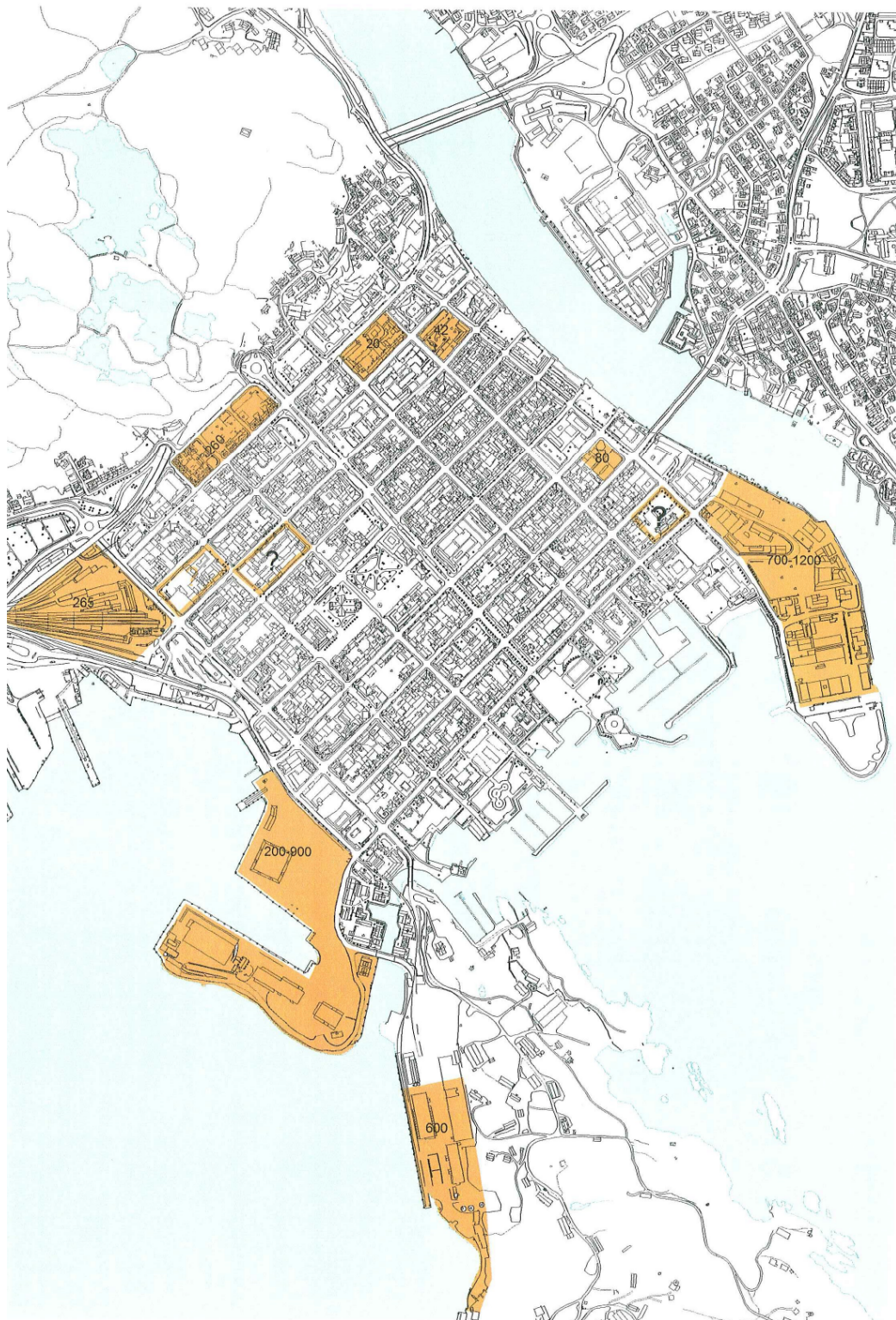
Avgrensningen av saken til Kvadraturen med sin spesielle karakter av plassknapphet, stor variasjon i virksomhet, trafikale problemer, lave barnetall, nærhet til store gode friluftsområder berettiger en egen diskusjon om Kvadraturen.

#### Frigjorte arealer – økt befolkning.

Antall beboere i Kvadraturen har økt de senere år etter et par generasjoner med nedgang og stagnasjon. Hovedgrunnen til denne utviklingen skyldes i Kristiansand i likhet med mange andre byer et ønske om et mer urbant liv. Dette skjer samtidig med at store sentrale arealer i og nær Kvadraturen blir ledig for annen bruk.

I perioden 1994 til 2006 har antall bosatte i Kvadraturen økt fra 4080 til 5090 – nesten dobbelt så høy vekst som kommunen under ett. Barnetallet i Kvadraturen har ikke fulgt denne utviklingen.

Ut fra kjente planlagte utbygginger er det anslått en mulighet for 3000 nye boliger i Kvadraturen i de kommende 10 - 20 år i feltene Tangen, Nybyen, Euroterminalen, Silokaia, Containerterminalen/Lagmannsholmen og utfylling i kvartallene.



Utbyggingsprosjekter i Kvadraturen

Dette vil gi en befolkning i Kvadraturen på 9-10.000 personer totalt. Utviklingen medfører en kraftig og positiv vitalisering av Kvadraturen som byr på mange muligheter til et mer spennende byliv.

Den medfører også store utfordringer innen miljø, trafikk, uteareal, skole og barnehage. En revisjon av Kvadraturplanen vil ta opp disse forholdene.

Denne saken ser på mulige løsninger av utearealene for barn og unge. Forslagene som fremmes er imidlertid av en slik karakter at det vil gi alle - beboere, arbeids-takere, besøkende – en bedre kvalitativ opplevelse av Kvadraturen.

I mange år har befolknings sammensetningen i Kvadraturen vist et overskudd av eldre personer og personer i 20-årene med et markert underskudd av barn. Dette har ofte vært brukt som et argument for å ikke oppfylle krav til utearealer, som f. eks. lekeplasser, ved nybygg i Kvadraturen. Dersom vi ser en utviklingshorisont med en beskjeden økning av bosatte kunne en slik unntaks-filosofi kanskje aksepteres. Når horisonten antyder en doubling er det mindre forsvarlig å gå videre uten å ta innover seg konsekvensene av utviklingen over tid.

Det bor 1,5 personer pr bolig i Kvadraturen i dag mot 2,3 i hele kommunen. I Kvadraturen er det 1 skolebarn (6 – 15 år) pr 20 boliger mot 1 pr 3 boliger i hele kommunen.

Vi må regne med at det kommer til å bo barn i Kvadraturen og at antallet/andelen vil øke. Flere av utbyggingsområdene er så store i omfang at det ved omtentksom planlegging lar seg gjøre å skape nærområder for barn og andre beboere med god nok kvalitet – også trafikk/miljø-messig. Dette er en ny situasjon i forhold til den boligbyggingen vi har sett i Kvadraturen i tidligere år med begrensede utbygginger uten muligheter til å skape en barnevennlig områdeløsning. Det har også vært politisk vilje til å kreve leiligheter av familiestørrelse i Kvadraturen i de senere år. Effekten av dette vurderes å være en bevegelse i retning mot gjennomsnittet både av husholdningenes størrelse og barnetall.

#### Vedtekter til Plan- og bygningsloven.

I de lokale vedtektene til PBL § 69.3 stilles det i dag krav om:

- Plan for uteareal.
- Sandlekeplass (min. 100 m<sup>2</sup>) pr 25 boliger.
- Kvartalslekeplass (1 – 2 dekar) pr 200 boliger max 200 meter fra bolig.
- Sentrale lekefelt (6 – 7 dekar) pr 600 boliger max 400 meter fra bolig.
- Ballfelt (6 dekar) pr 600 boliger max 400 meter fra bolig.
- Krav om barnehage og daghjem pr 1000 boliger.

Vedtektene til §69.3 er vedlagt saken som uttrykt vedlegg.

Disse vedtektene har vært vanskelig å oppfylle i Kvadraturen både av praktiske og formelle grunner. Det gjelder særlig de større felles anleggene.

Når vedtektene revideres må de samordnes med andre dokumenter som kommunedelplan for Kvadraturen og retningslinjer for barn og unges interesser for å unngå kryssende krav. Det syntes også å være et behov for å revurdere noen av begrepene som brukes.

#### Parkering.

Vedtektene til §69.3 omhandler også parkering. Det er et ønske om å revidere også denne delen. En egen prinsippsak vil derfor bli fremmet som diskuterer denne problemstillingen. Til sammen vil de to sakene danne grunnlag for revisjon av vedtektene.

#### Lovendring.

Departementet vurderer for tiden en lovendring som kan medføre at lokale vedtekter faller bort. I så fall bør kravene legges inn som en bestemmelse til overordnet plan. Innholdet vil neppe bli vesentlig annerledes. Dette kan det tas stilling til senere.

### Uteareal på egen tomt.

I dag kreves det 25 m<sup>2</sup> uteareal pr bolig i henhold til kommunedelplan for Kvadraturen uansett boligens størrelse. Del av arealet skal avsettes til lek og ha gode solforhold uten at dette er nærmere definert.

Kravet har vært et viktig redskap til å holde hyblifiseringen under kontroll. I Posebyen klages det over for mange hybler med tilhørende problemer med parkering, søppeldunker og brannkrav.

Sett fra et barn og unge synspunkt har kravet skjevheter. I en utbygging med små hybelleiligheter og derfor få barn pr leilighet blir arealkravet svært romslig. Dersom utbyggingen består av større familieleiligheter med flere barn blir tilgjengelig areal vesentlig mindre pr barn.

Det har vært gjort teoretiske beregninger med alternative krav til uteareal – en prosentandel av boligarealet kombinert med en minimum størrelse for de små leilighetene. Foreløpig har en landet på en løsning med 40% av boligarealet og en minimumstørrelse på 15 m<sup>2</sup> pr bolig for de minste leilighetene som en interessant mulighet.

Undersøkelser viser at barn, ungdom og voksne har forskjellige ønsker om uteareal. Forenklet sagt ønsker barn areal som ligger på gårds plass på marknivå. Ungdom legger mer vekt på de større fellesarealene utenfor egen tomt. Voksne setter pris på arealer på balkonger, takterasser og lignende.

Ut fra dette bør det av hensyn til barna settes krav om en minimum andel på gårds plass, f. eks. 60% av arealkravet. Andelen bør ha krav om minimum lekeandel plassert på den mest solrike delen. Arealet skal ikke være et trafikk/parkeringsareal og bør ikke gi plass til søppeldunker og sykler.

Deler av arealkravet bør kunne plasseres på balkonger, takterasse og lignende angitt med en maksimum andel, f. eks. 40% av arealkravet.

Gårds plassen bør ligge på bakken eller ha god bakkekontakt dersom det er plassert over parkeringskjeller, næringsareal. God bakkekontakt er definert av bredde, høydeforskjell og stigning på kontaktflaten. Et areal i skrånende terreng med halvparten av omkretsen i kontakt med terrenget uten høydeforskjell har god kontakt. Et løftet areal med stor høydeforskjell forbundet med bare en smal bratt rampe har dårlig kontakt.

### Sandlekeplass.

Dagens vedtekt krever en sandleplass pr 25 boliger på minimum 100 m<sup>2</sup>. Plassene er tenkt regulert som friområder åpne for alle og med god offentlig adkomst. I de nye store utbyggingene kan dette innpasses.

I kvartalstrukturen er dette vanskelig av flere grunner. Huseierne har vært negative til offentlige arealer inne i kvartalet grunnet hensyn til privatlivets fred og innbruddsfare. Adkomsten må gå gjennom en oftest tett rekke av hus i karre-strukturen. Det er vanskelig å tenke seg en offentlig gangrett etablert gjennom en privat bolig. Resultatet er at de gangene det har lyktes å avsette et areal på plan har det aldri lyktes å gjennomføre planen.

Unntakene er i de tre saneringskvartallene.

I de lukkede kvartallene foreslås derfor at sandleplass kan løses som et privat mindre anlegg på egen tomt uten krav til offentlig adkomst eller som et fellesareal for tilstøtende eiendommer.

Den øvrige delen av Kvadraturen bør beholde kravet til sandleplass offentlig tilgjengelig som i dag. For 3000 boliger utgjør dette 120 plasser på totalt 12 dekar. Innen Kvadraturen gir dette en svært stor tetthet og dekker et lite antall barn. Kravet bør endres slik at størrelsen på arealet beholdes, men antall boliger pr plass bør kunne økes til det dobbelte.

### Kvartalslekeplasser.

Dagens vedtekter krever 1 – 2 dekar for minst 200 boliger. Det er svært sjeldent at vi opererer med så store antall boliger innen en plan. Dekning av fellesarealene faller derfor ofte gjennom – som for eksempel på Otterdalen hvor 92 leiligheter ikke kvalifiserte til å delta i opparbeidelse av kvartalslekeplass etter dagens vedtekter.

Ved 3000 nye boliger utgjør kravet et areal på 15 – 30 dekar.



Fra saneringskvartalene

Sentrale lekefelt og ballfelt.

Disse skal hver ha en størrelse på 6 – 7 dekar, skal dekke 600 boliger og max gangavstand 400 meter fra bolig. Ved en tilvekst på 3000 boliger utgjør dette arealet totalt minimum 60 dekar.

Endrede krav/ andre løsninger i Kvadraturen.

Det er vanskelig å tenke seg arealer av denne størrelsen, 75 – 90 dekar eller ca 10 kvartaler, innpasset i utbyggingen av Kvadraturen. En reduksjon av kravet vil kunne rettferdiggjøres ut fra Kvadraturens gunstige posisjon i forhold til friluftsområdene i Baneheia og Odderøya og med vannkontakt på tre sider. Det må legges vekt på et lavere barnetall pr bolig i Kvadraturen, men på den annen side også flere besøkende barn.

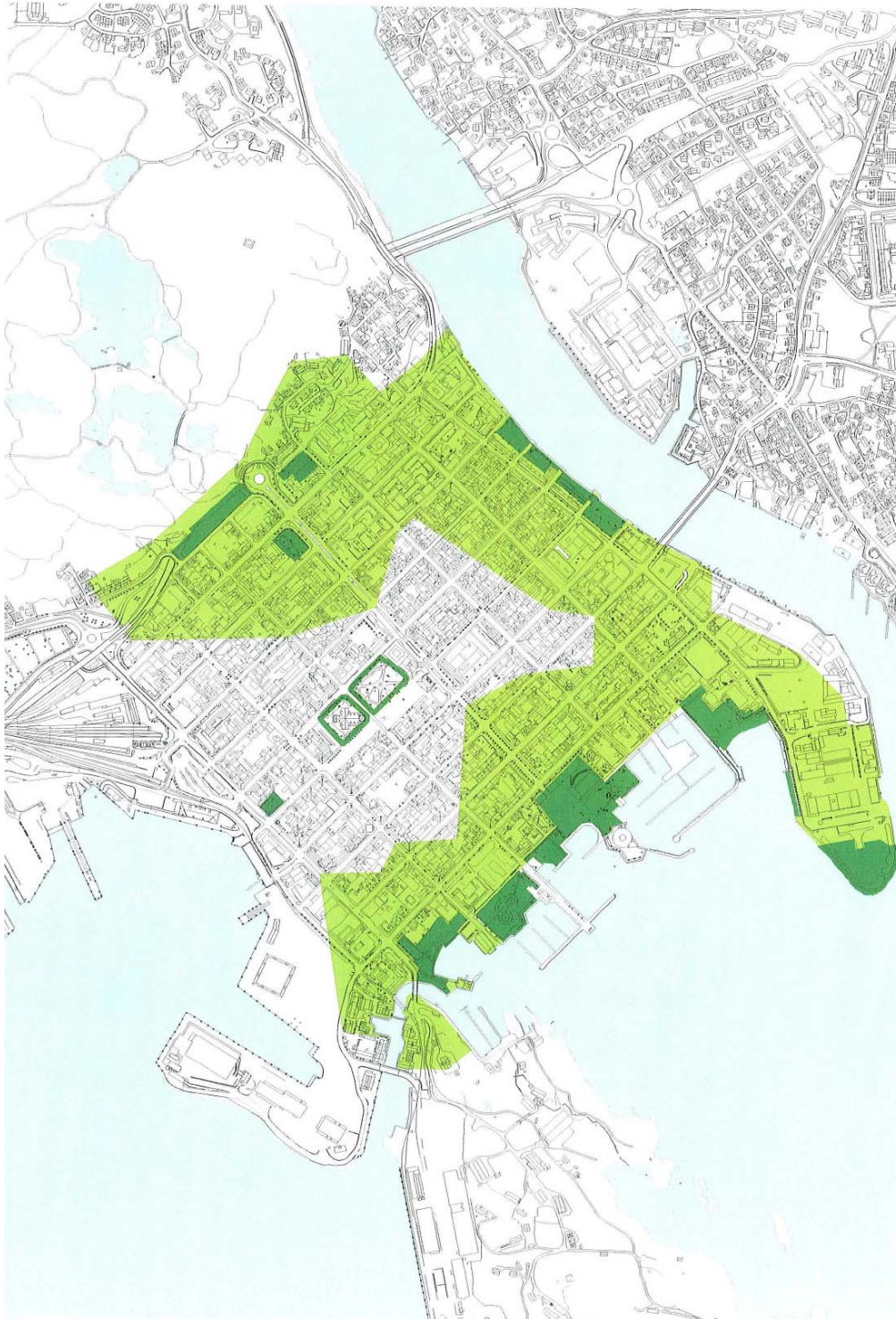
For 3000 boliger kreves 15 kvartalslekeplasser, 5 sentrale lekefelt og 5 ballfelt – i alt 25 anlegg. Med Kvadraturens korte gangavstander er det nærliggende å foreslå en sammenslåing til færre anlegg. Det foreslås derfor å samle disse kravene i et nett av anlegg – nærmiljøparker - spredt rundt slik at det skapes en god dekning med rimelig gangavstand.

Anleggene bør formes slik at de kan fungere både som sandlekeplass, kvartalslekeplass, sentrale lekefelt og ballfelt. Det bør stilles konkrete krav om solforhold, vindforhold, proposjoner, bruk.

Etablering av tilbud til flere aldersklasser på samme sted framkom som et klart ønske fra foreldre under arbeidet med pilotprosjektet. Alle nærmiljøparkene trenger ikke gi det samme tilbudet slik at det totalt gis et mer mangfoldig tilbud innenefor de korte gangavstandene Kvadraturen representerer.

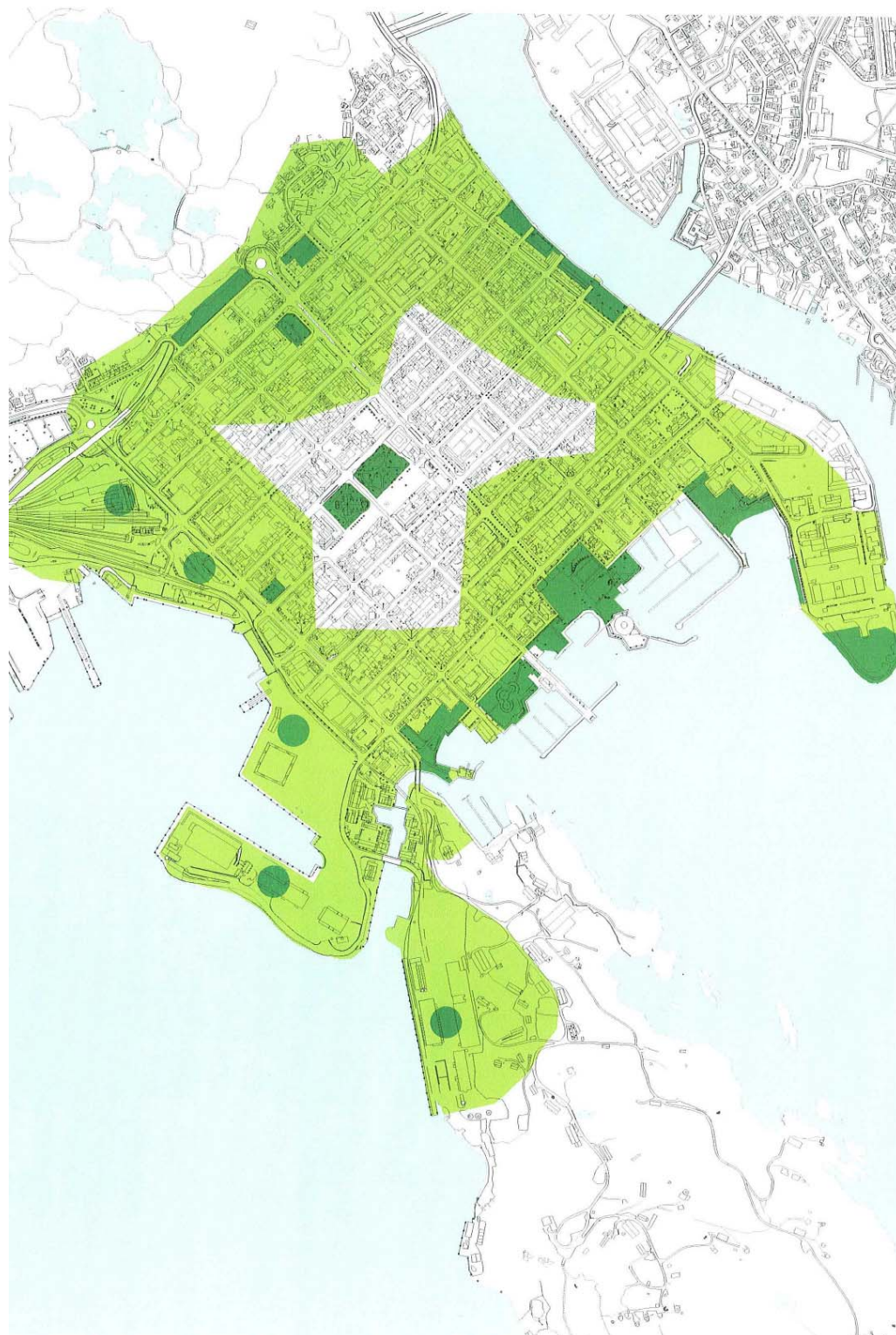
I dag har vi arealer som kan gi et slikt tilbud i Nybyen, Tangen med bystranda, Tresse, Gravane/Otterdalsparken med strand og Posebyen med elvebredden. Til sammen gir disse arealene et tilbud i en hestesko langs Kvadraturens nord-, øst- og sørside.

Illustrasjonen viser parkområdene og hva som ligger innenfor 200 meter gangavstand.



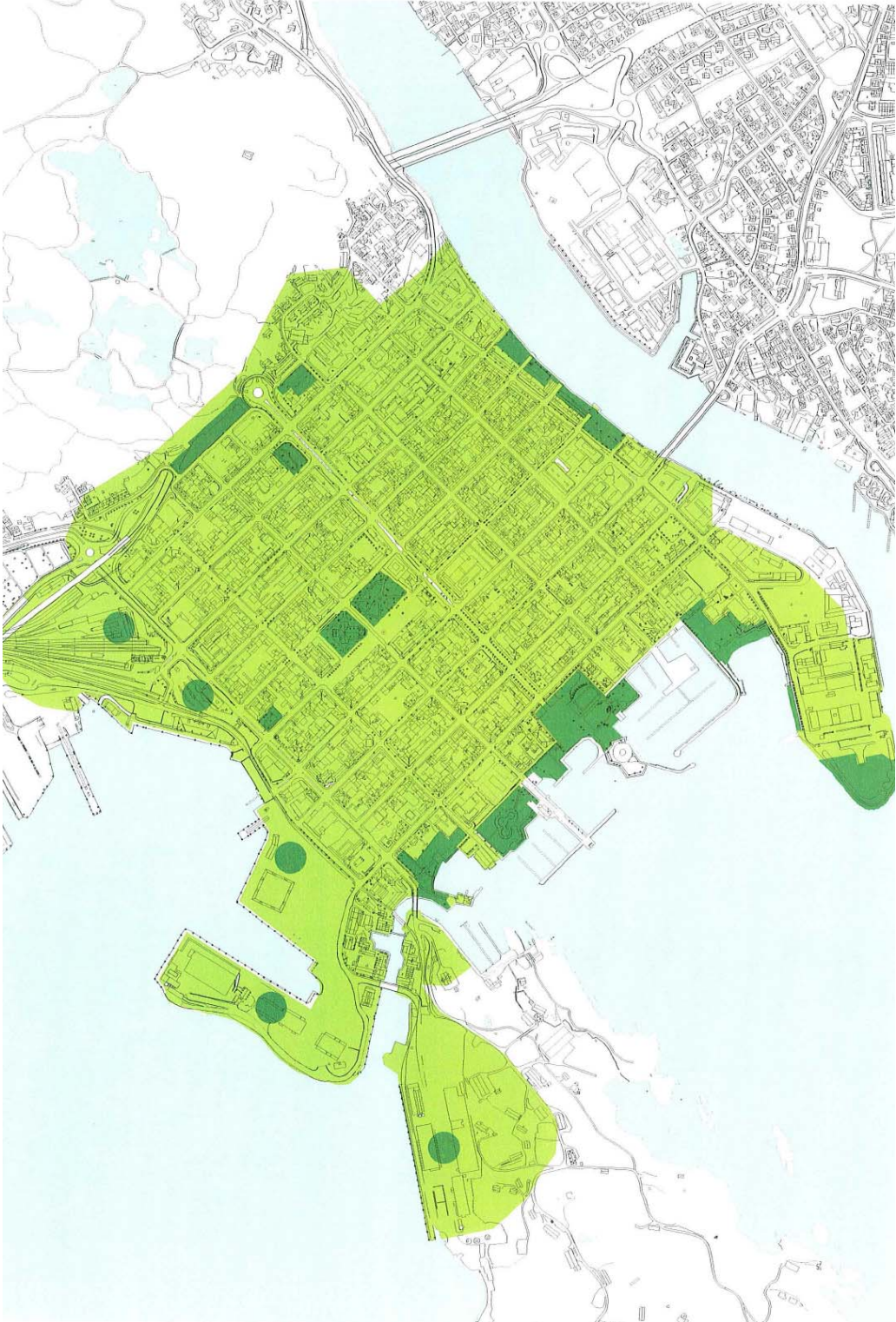
Hestesko i nord, øst og syd.

Langs vestsiden kan nye tilbud innpasses på Lagmannsholmen/Containerterminalen, Silokaia, Rådhusgatens almenning og Euroterminalen dersom kravet om 200 meters avstand fra bolig opprettholdes.



Grønn firkant

Da gjenstår et udekket areal rundt torvene og Wergelandsparken. Et tilbud innpasset her – på torvene eller i østre del av Wergelandsparken – vil kunne gi en full dekning av Kvadraturen.



Full dekning

Vedtektenes krav til 3000 boliger om 75 – 90 dekar felles areal kan ut fra dette dekket av nye anlegg på Silokaia, Lagmannsholmen/Containerterminalen, Rådhusgatas almenning, Euroterminalen, Nybyen, Tangen og Torvet/Wergelandsparken. Dette utgjør 7-8 anlegg som vil få en gjennomsnitt størrelse på 10-12 dekar etter dagens krav. Nedenfor er angitt størrelsen på noen av dagens åpne arealer.

OMRÅDE	STØRRELSE dekar
Wergelandsparken	5,8
Stener Heyerdahls park	2,5
Todda skolegård mot øst	2,3
Nybyen	5,0
Rådusgatens almenning	3,8
Gravane	6,5
Otterdalsparken	9,4
Tresse	19,2

Både ut fra reelle behov og praktiske muligheter syntes det fornuftig å redusere arealkravet. En løsning med et nett av nærmiljøparker av god størrelse virker som en bedre løsning. Størrelsen kan f. eks. variere mellom 3 – 5 dekar avhengig av antall boliger og tomtas muligheter.

Det forutsetter at et slikt nett fastsettes i Kvadraturplanen og følges opp i de enkelte saker.

#### Gjennomføring.

I dag dekker vi disse kravene dårlig. Dette skyldes en anstrengt plass-situasjon, formelle problemer og mangel på en gangbar og effektiv gjennomføringsmetode. Tendensen har vært at det ytes penger til opprustning av kommunalt eide arealer som Tresse, Stener Heyerdahl park og Nybyen. Vi ser et behov for å finne nye arealer i takt med økende befolkning. Dessuten må det finnes økonomisk dekning for erverv, opparbeidelse, drift og vedlikehold.

Lovverket (PBL §69.2) tar høyde for en løsning via en samarbeidsordning ved at det avsettes et felles areal for flere eiendommer. Det er ikke lett å få en slik ordning til å fungere.

Prosjektene er svært spredt både i tid og sted. Et avtalesett basert på en privat løsning er derfor vanskelig å få til i praksis. Vi kommer neppe utenom at dersom vi skal finne en ordning som skaper gode løsninger og samtidig er rettfærdig må sannsynligvis kommunen ta et aktivt ansvar for oppfylging av lovens intensjon.

#### Individuelt ansvar/bidragsordning.

Det foreslås at ansvaret for oppfylging av kravet til de store felles arealene i Kvadraturen overføres fra gruppen av boliger til den enkelte bolig. Dette kan gjøres som et fast krav, f. eks. 10 m<sup>2</sup> pr bolig, eller som en andel av boarealet, f. eks. 15%. Arealet må være del av et fellesanleggets med et totalt areal av en minimum størrelse. Arealet kan løses på egen tomt eller på felles areal for flere tomter. Dette er i svært mange tilfeller nærmest umulig å finne en løsning på. Utfallet hittil har derfor oftest vært at kravet ikke oppfylles.

Som et alternativ foreslås at utbygger/byggherre tilbys en ordning hvor kommunen overtar ansvaret for erverv, opparbeidelse, vedlikehold og drift mot et bidrag. Bidraget fastsettes av Bystyret og bør dekke de aktuelle kostnadene. Kommunen bør forplikte seg til å gjøre et akseptabelt tilbud tilgjengelig innen en gitt frist etter innflytting av bolig.

Sikring av arealet kan separat sett løses ved krav til de aktuelle planene – Silokaia, Lagmannsholmen / Containerterminalen, Rådhusgatas almenning og

Euroterminalen. Bidragsordningen gir en mulighet til å skape en mer rettferdig ordning slik at alle bidrar likt og som samtidig gjør det tydelig at de aktuelle arealene tilhører almenheten.

Dersom bidragsordningen skal basere seg på vedtekter til Plan- og bygningsloven trenger vi en avklaring fra Miljøverndepartementet om dette kan hjemles. En alternativ måte å gjøre det på kan være å stille kravet som et rekkefølgekrav til reguleringsplan eller som en betingelse knyttet til dispensasjon fra plankrav. Gjennomføringen av kravet følges så opp i utbyggingsavtale.

Forslaget påfører kommunen en ekstra belastning og reiser spørsmål knyttet til den praktiske gjennomføringen som ikke er drøftet i denne prinsippssaken. Disse forholdene må en komme tilbake til senere.

#### Større utbyggingsarealer.

I den senere tid har utbyggingsarealene i Kvadraturen blitt større – Tangen 800 boliger, Nybyen 250, Euroterminalen 250, Lagmannsholmen 200 – 900, Silokaia 500+. Det er fullt mulig å innpasse de felles utearealene i disse planene. Ved å innføre et krav om felles areal til den enkelte bolig med en bidragsordning som alternativ mulighet blir fordelingen av kostnadene rettferdig fordelt. Man unngår vilkårligheten ved at boliger i større planer betaler for seg fullt ut i tillegg til å forsyne beboere i mindre planer med felles utearealer gratis.

#### Oppsummering felles utearealer.

Det foresås tre endringer for større felles utearealer i Kvadraturen.

- I de lukkede kvartallene kan kravet om sandlekeplasser løses som private plasser uten krav om offentlig adkomst eller som et fellesareal for tilstøtende eiendommer.
- Sandlekeplasser i Kvadraturen endres slik at kravet gjelder for det dobbelte antall boliger.
- Dagens krav om kvartalslekeplass, sentrale lekefelt og ballfelt erstattes av et nett med nærmiljøparker som fastsettes i Kvadraturplanen plan og følges opp i aktuelle reguleringsplaner.
- Krav til større felles arealer i Kvadraturen endres til et individuelt krav til den enkelte bolig med et alternativt tilbud om kommunal tilretteleggelse mot et bidrag – fast pr bolig eller proposjonalt med boligarealet.

#### Skole.

Utbyggingen av Tangen var vurdert til å ligge innenfor Tordenskjolds gate skoles kapasitet men med noen skoleveiproblemer. Den nær forestående utbyggingen av Silokaia, Euroterminalen og Nybyen vil sannsynligvis skape både et kapasitet- og skoleveiproblem.

I forhold til Tordenskjolds gate skole ligger Nybyen og Euroterminalen greit til skoleveimessig. Silokaia og Tangen ligger dårlig til.

Det er behov for å finne tomt for ny skole syd for Dronningengate. Ei moderne skoletomt er på 15 – 25 dekar og dekker som regel funksjoner som sentrale lekefelt og ballfelt. Det er også ønskelig med god tilgang til natur. Det syntes naturlig og tenke slik også i Kvadraturen, men det gjør samtidig søket etter ny skoletomt mer krevende.

#### Folkehelse.

I den senere tid har folkehelseperspektivet fått økt fokus bl. a. med mer oppmerksomhet på behovet for fysisk aktivitet. Staten har definert to nøkkeltall som skal gi indikasjoner på befolkningens tilgang til nærturterreng og rekreasjonsarealer:

"Andel boliger, skoler og barnehager som har trygg tilgang på leke- og rekreasjonsareal (minst 5 dekar) i en avstand på 200 meter."

Det er dette behovet denne saken primært forsøker å finne en løsning på. Den økte oppmerksomheten på fysisk aktivitet innenfor organiserte rammer er en helt naturlig følge av økt urbanisering og bør ivaretas arealmessig i Kvadraturen.

"Andel barnehager, skoler, småhus og blokker med tilgang til nærturterreng på minst 200 dekar i en avstand på 500 meter."

Dette kravet møter Kvadraturen godt. Baneheia i den ene enden og Odderøya i andre enden gir sammen med elve- og sjøfronten rundt på tre sider et meget godt tilbud innenfor anbefalt avstand.

#### Ferdsel.

I arbeidet med pilotprosjektet ble det synliggjort at det trengs tiltak for å sikre ferdselen bedre mellom bolig og uteareal. Dette er samordnet med sikring av skoleveier. Tiltakene bør innpasses i de tiltak som gjøres på gatenettet i de kommende år.

#### Behandling.

Byutviklingsstyret bør ha saken til vurdering som direkte berørt myndighet. Formannskapet bør fatte høringsvedtaket ettersom forslaget om ny politikk med et utvidet kommunalt ansvar vurderes å være en kommuneplansak. Basert på prinsipp sakene utformes nye vedtekter som må sluttbehandles av Bystyret. Miljøverndepartementet må forelegges saken under høringen for å avklare forholdet til lovverket. Forslaget er i tråd med søknaden om pilotprosjektet.

#### Oppsummering.

Illustrasjonene viser en utvikling med innpassing av større parkarealer i planene for Euroterminalen, Rådhusgatas almenning, Lagmannsholmen og Silokaia som vil kunne dekke denne delen av Kvadraturen godt. Sammen med dagens tilbud og et tilbud på torvene/østre del av Wergelandsparken er det mulig å dekke hele Kvadraturen med større utearealer. Det er med andre ord mulig å styre byutviklingen mot et resultat med ambisjoner om gode utearealer for barn og unge.

Ingvald Kårikstad

Tone Iglebæk