

REFERAT |KRS| Byutviklingsstyret (2007-2011) d. 19-05-2011

Mødedato Torsdag d. 19. maj 2011 kl. 09:00

Mødested Tollbodgt. 22

Indholdsfortegnelse

Protokoll fra møte i byutviklingsstyret 05.05.2011.....	3
Statusrapport Avfallsplan for Kristiansandsregionen pr 15.03.2011.....	4
Bydesignprogram for Kristiansand.....	6
Kommunedelplan vann, Fremtidig vannforsyning på østsiden av Topdalsfjorden.....	9
Søknad om konserter i Gravane, juli 2011.....	17
Endring av politivedtektene - kap 4 renhold på offentlig sted §§ 15, 16 og 17.....	19
Reguleringsplan for Ålefjær brygge. Klage.....	21
Grimsmoen - områdeplan.....	26
Kuholmsveien 31-35-37 - reguleringsplan BUS Offentlig ettersyn.....	44
Bregneveien 21 B - gnr 12/ bnr 245 - klage på avslag på søknad om dispensasjon for fradeling av tomt.....	52
Østre Erkleivvei 570 - gnr.125 bnr.43 - søknad om dispensasjon for oppføring av tilbygg og påbygg.....	56
Dvergsnesveien 265 - søknad om rammetillatelse og søknad om dispensasjon fra plankravet i kystsonen.....	59
Ålefjærveien 311 - søknad om dispensasjon fra formålet i kommuneplanen for oppføring av ny bolig.....	63
Østre Strandgate 56 b - 150/1586 - rammesøknad/bruksendring.....	66
Meldingssaker til byutviklingsstyret 19.05.2011.....	69
Referatsaker til møte i byutviklingsstyret 19.05.2011.....	70
Skippergata 59 - 150/1190 - rammesøknad - ombygging / nybygg.....	71
1. tertialrapport 2011 - Sektor 5.1 Teknisk.....	75



Dato: 03.05.2011
Saksnr.: 201100002-30
Arkivkode E: 033
Saksbehandler: Grete Skoland Kaspersen

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
19.05.2011

Protokoll fra møte i byutviklingsstyret 05.05.2011

Forslag til vedtak:

Byutviklingsstyret godkjenner protokollen fra møte i byutviklingsstyret 05.05.2011.

Grete Skoland Kaspersen
Utvalgssekretær



Dato: 03.05.2011
Saksnr.: 201003799-9
Arkivkode E: 020 M6 &30
Saksbehandler: Terje Lilletvedt

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
19.05.2011

Avfallsplan for Kristiansandsregionen 2008-2012. Statusrapport pr 15.03.2011

Sammendrag:

Avfall Sør Husholdning (tidligere Avfall Sør AS) oversender hvert år en statusrapport til kommunene for mål og tiltak i gjeldende avfallsplan. Kommunenes tilbakemelding etter den politiske behandlingen hensyntas i det videre arbeidet i selskapet.

De største og viktigste tiltakene fra planen er i hovedsak gjennomført. Godt over halvparten av de opprinnelig foreslåtte 61 tiltakene i avfallsplanen er gjennomført eller gjennomføres som forventet løpende. Av gjennomførte tiltak i 2010-2011 nevnes:

- ny renovasjonskontrakt med innføring Smart Sortet i alle eierkommunene fra 1.1.2010
- fakturering av renovasjonsgebyr overtatt fra eierkommunene fra 1.1.2010.
- utvikling av gjenvinningsstasjonene, der Mjåvann og Sørlandsparken nå er ferdig ombygd, og oppgradering Støleheia planlegges gjennomført i 2011.
- Avvikling av deponering med energiutnyttelse av restavfall fra oppstart av Returkrafts forbrenningsanlegg på Langemyr våren/sommeren 2010.

Med energiutnyttelse av restavfall på plass er hovedmålet om 75 % gjenvinning i 2010 nådd med god margin fra oppstart av fjernvarmeleveranser høsten 2010.

De viktigste tiltakene som ikke er gjennomført er:

- Utvikling av innsamlingssystem, inkludert evt. hentesystem for plastemballasje
- Bruk av nedgravde oppsamlingsløsninger.
- Økt tilsyn med ulovlig avfallshåndtering

I vedlagte statusrapport er hvert enkelt tiltak kommentert med status og fremdrift. Det er ikke foreslått vesentlige endringer i fremdrift i forhold til tidligere vedtatte tidsfrister.

Avfall Sør ber gjennom sitt styrevedtak av 25.03.2011 om at eierkommunene godkjenner statusrapport avfallsplan per 15.3.2011. Kommunene bes også om å komme med innspill til prosessen for utarbeidelse av ny avfallsplan 2013-2017, samt faglige innspill til det forestående arbeidet.

Kristiansand kommune har spilt inn status på de ulike tema i rapporten som kommunen fortsatt har ansvar for. Dette var med i behandlingen i styret i Avfall Sør AS og er ivarettatt i vedlagt statusrapport.

Byingeniøren har ingen merknader til de forslag til endringer som fremgår av statusrapporten.

Forslag til vedtak:

1. Byutviklingsstyret tar statusrapporten til orientering

Ragnar Evensen
Teknisk direktør

Terje Lilletvedt
Byingeniør

Trykte vedlegg:

- Oversendelsesbrev fra Avfall Sør Husholdning til eierkommunene
- Styresak Avfall Sør Husholdning ASH 07/11 – Avfallsplan 2008-2012 – Statusrapportering til kommunene
- Avfallsplan for Kristiansandsregionen 2008-2012 – Statusrapport pr 15.03.2011

Utrykte vedlegg:



Dato: 26.04.2011
Saksnr.: 201009317-12
Arkivkode E: L05 &00
Saksbehandler: Per Kjelsaas

Saksgang
Byutviklingsstyret
Formannskapet

Møtedato
19.05.2011
01.06.2011

Bydesignprogram for Kristiansand

Sammendrag:

Byutviklingsstyret vedtok på møte 04.11.2010 at forslag til Bydesignprogram for Kristiansand datert 18. oktober 2010 sendes ut på høring til diverse organisasjoner og foreninger.

De innkomne merknadene er diskutert i arbeidsgruppa og det er foreslått en del endringer i programmet som nå fremmes for godkjenning (endringer er vist med rød tekst).

Forslag til vedtak:

1. Formannskapet vedtar Bydesignprogram for Kristiansand kommune, datert 27.04.2011.

Ragnar Evensen
teknisk direktør

Terje Lilletvedt
byingeniør

Trykte vedlegg: Bydesignprogram for Kristiansand kommune, datert 27.04.2011.

Utrykte vedlegg: diverse høringsuttalelser

Bakgrunn for saken :

Byutviklingsstyret vedtok på møte 04.11.2010 at forslag til Bydesignprogram for Kristiansand datert 18. oktober 2010 sendes ut på høring til diverse organisasjoner og foreninger. Forslaget er sendt på høring til Fortidsminneforeningen i Vest-Agder, Christiansands byselskap, Vest-Agder fylkeskommune, Fylkesmannen i Vest-Agder, Statens vegvesen, Norske landskapsarkitekters forening avd. Agder, Agder Arkitektforening, Kristiansand Handikaplag, Norges Blindforbund Vest-Agder, Rådet for funksjonshemmede og velforeningene i Kvadraturen.

Vi har mottatt følgende kommentarer:

Brev av 201.12.10 fra Vest-Agder fylkeskommune: De er positive til programmet og viser til at det er holdt en nøktern og nøytral linje som er forenlig med det historiske bymiljøet. De peker på at Byantikvaren må involveres i prosjekter også utenfor Posebyen, og de ønsker å få tilsendt detaljplaner for de viktigste historiske områdene som torvene o.l. De anbefaler at programmet følges opp med designprogram for lyssetting av enkelte bygg og steder.

Brev/e-post av 14.01.11 fra Norske Arkitekters landsforening: de har hatt en grundig og omfattende gjennomgang av forslaget. Hovedpunktene gjengis nedenfor:

- de savner noe om hva man ønsker med programmet som ikke dekkes av Veinormalen og Normal for utomhusanlegg
- teksten må korrekturleses, forkortes og forenkles med punktvis opplisting
- teksten bør suppleres med kart med navn på viktige gater, torg og parker
- bilder må ha større relevans til teksten og vise gode eksempler
- kap. 1.5: universell utforming er ikke logisk plassert i forhold til resten, mye er ivare tatt i Teknisk forskrift og derfor unødvendig
- kap. 1.6: områdeavgrensingene er uklare og bør vises på kart med navngiving
- kap. 1.7: gågatene må nevnes i gatehierarkiet
- kap. 1.8: viktige byrom og grøntanlegg bør listes opp, uklart om programmet gjelder viktige grøntanlegg ved skoler og andre institusjoner
- kap. 2.2: opplisting av overflatebehandling av naturstein for ulike bruk savnes og luminanskontrast må defineres
- kap. 2.3: krav bør settes opp punktvis, prinsipptegninger og skille mellom nye og historiske gater savnes
- kap. 2.4: de er skeptiske til gulfarget smågatestein i gågatene
- kap. 2.6: foreslår kantstein uten vis der gangfelt føres gjennom trafikkøyer
- kap. 2.7: forskjellige nedsenkede kantsteinhøyder 2,0 og 2,5 cm
- kap. 3.1: stålgitter på benker frarådes pga kald overflate
- kap. 3.2: fotos av gode søppelkasser savnes
- kap. 3.5: bilde av pumpehus er dårlig eksempel på underordning av omgivelsene
- kap. 3.10: savner tydelighet på hvor sykkelstativer kreves
- kap. 3.11: kantparkering bidrar til levende og pulserende liv i sentrum, disse bør ikke kategorisk fjernes
- kap. 3.12: ønsker eksempler på hva slags lysarmaturer kommunen mener skal brukes
- kap. 3.14: avsnitt om historisk bruk av trær foreslås fjernet, avsnitt om blomster foreslås forkortet, prioriteringer savnes
- kap. 3.15: teksten om kunst bør forkortes
- kap. 3.16: fotos fra sentrum anbefales, det må framgå hva man ønsker i Kvadraturen og i bydelene
- kap. 3.17: konkretisering av hva som menes med "Hvert anlegg skal ha særskilt kvalitet"
- kap. 4.1: både gode og dårlige eksempler på løsfotoreklame bør vises

E-post av 15.12.10 fra Rådet for funksjonshemmede og Norges Handicapforbund Kristiansand: de er fornøyd med programmet, men ønsker at tekst om ramper på fortau endres til "ramper bør primært ikke være på fortau". De anbefaler at lysmaster plasseres inntil fasade og ikke ved fortauskant aht synshemmede og brøyting.

De innkomne merknadene er diskutert i arbeidsgruppa og det er foreslått en del endringer i programmet som nå fremmes for godkjenning (endringer er vist med rød tekst). De viktigste endringene er:

- tekst om ramper på fortau endret i hht RFFs ønsker
- punktvis opplisting av elementer for en del kapitler
- noen avsnitt er fjernet eller forkortet
- viktige gater og byrom er definert
- en del fotos og eksempler er endret



Dato: 19.05.2011
Saksnr.: 200710470-19
Arkivkode E: M00
Saksbehandler: Nils Johan Stølen

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
19.05.2011

Kommunedelplan vann, Fremtidig vannforsyning på østsiden av Topdalsfjorden

Sammendrag:

I forbindelse med utarbeidelse av kommunedelplan for vannforsyningen er det viktig å få bestemt hvordan vi sørger for sikker vannforsyning på østsiden av Topdalsfjorden.

Normalt forsynes området fra Tronstadvann Interkommunale Vannverk via ledninger over Topdalsfjorden. Det er en risiko for at denne forsyningen kan svikte og det må derfor være en alternativ forsyning. Kommunen har ingen godkjent reservevannkilde på denne siden av fjorden. Vesvann er krisevannverk, men er ikke godkjent som fullverdig reservevannforsyning. Ytterligere en ledning over Topdalsfjorden kan bedre sikkerheten noe, men vil ikke være et tilfredsstillende alternativ som reservevannforsyning for de østlige områdene i kommunen.

På lengre sikt vil hovedledningene fra Tronstadvann heller ikke ha nok kapasitet til den ordinære forsyningen for de østligste områdene i kommunen. Valg av reservevannforsyning henger sammen med utbyggingsplanene for aktuelle områder.

På kort sikt kan Vesvann beholdes som krisevannkilde i noen år og oppgraderes med UV-anlegg dersom forurensningsbelastningen øker vesentlig.

På lengre sikt har vi to aktuelle løsninger:

1. Det bygges nytt vannverk, basert på Drangsholtvann/Karlsvann, kostnad 135 mill kr.
2. Det avtales samarbeid med Lillesand om vannforsyning fra Grimevann og legges ny ledning til Lillesand, kostnad 290 mill kr. inkludert nytt vannbehandlingsanlegg i Lillesand

I forbindelse med arbeidet med kommunedelplan for vannforsyningen må det tas beslutning om dette. Valg av løsning er aktualisert av at Lillesand kommune i 2012 skal legge ny hovedledning fra Borkedalstemmen til Brønningsmyr Industriområde. Dersom denne

ledningen i fremtiden skal kunne betjene de østlige områder av Kristiansand, må dimensjonen økes.

Forslag til vedtak:

1. Vannforsyningen til østsiden av Topdalsfjorden bør sikres ved et samarbeid med Lillesand kommune om forsyning fra Grimevann
2. Det tas snarest kontakt med Lillesand kommune med hensikt å forhandle fram en avtale om samarbeid om vannforsyningen på strekningen mellom Lillesand og Kristiansand.

Terje Lilletvedt

Steinar Børresen

Trykte vedlegg:
Ingen

Utrykte vedlegg:
Kart over aktuelle vannkilder
Referat fra møte med Mattilsynet
Delrapport reservevannverk utarbeidet av Asplan Viak

Bakgrunn for saken :

Kristiansand har i dag to hovedvannkilder. Det er Rossevang i Vågsbygd på grensen mot Søgne og Songdalen kommuner og Tronstadvann som eies av Tronstadvann Interkommunale Vannverk IKS. Tronstadvann ligger i Songdalen og Søgne kommuner.

I tillegg til disse vannkildene har vi flere krisevannkilder. Det er Lonane i Torridal, Bergvang/Storemyrvann i Bymarka og Vesvang i Tveit. Av disse ansees Vesvang som det klart viktigste. Ingeniørvesenet hadde tidligere planer om å få godkjent Vesvang som et fullverdig reservevannverk. Det vil si at vannkilde og vannbehandling skulle tilfredsstille kravene i drikkevannsforskriften fullt ut. Ingeniørvesenet har sett at på lang sikt synes dette lite aktuelt på grunn av utbyggingsinteresser og forventet fremtidig aktivitet i området. Vannkilden har også begrenset kapasitet.

Etter VA-avdelingens vurdering er det meget viktig å ha en reservevannkilde på østsiden av Topdalsfjorden. Det er store avstander fra hovedvannkildene og det kan være svært vanskelig å reparere hovedledningene ved feil. Spesielt er kryssingen av Topdalsfjorden kritisk. Ved alvorlige feil her kan en risikere at det vil ta flere måneder å reparere/erstatte ledningene.

På lang sikt, (20-30 år) vil en om utviklingen blir som forventet også nå kapasitetsgrensen for forsyningen fra Tronstadvann og en blir nødt til å finne en suppleringsvannkilde eller øke overføringskapasiteten med ny vannledning mellom Tronstadvann og Sørlandsparken.

I forbindelse med arbeidet med kommunedelplan for vannforsyningen, har vi sett på mulige løsninger for reservevannforsyningen.

KOMMUNEPLANEN

Kommuneplanen er for tiden under revisjon. I foreliggende høringsutkast er Vesvannets nedslagsfelt markert som hensynssone drikkevann. Nedslagsfeltet for Drangsholtvann/Karlvann er vist med hensynssone båndlegging. Det vil si at båndleggingen gjelder inntil avklaring i kommunedelplan for vannforsyningen, maksimum 4 år etter at kommuneplanen er vedtatt.

HAMREVANN

Det er fremmet planer om en betydelig utbygging i området rundt Hamrevann. Dette vurderes tatt inn i kommuneplanen. En del av dette området strekker seg inn i Vesvannets nedslagsfelt, men den største delen av feltet drenerer mot Hamrevann eller mot Topdalselva. Det betyr at det kan være mulig å bygge ut en del av dette området uten å komme inn i nedbørsfeltet til vannkilden. Økt aktivitet i området vil imidlertid medføre større forurensningsbelastning, slik at det vil bli stadig viktigere med ordentlig vannbehandling dersom Vesvang skal kunne tas i bruk.

RESERVEVANN- KRISEVANN HVOR LEGGER VI LISTA?

Drikkevannsforskriften setter krav til sikkerhet i vannforsyningen.

Drikkevannsforskriftens § 11 Leveringssikkerhet og Beredskap lyder:

Vannverkseier skal gjennomføre nødvendige tiltak og utarbeide driftsplaner for å kunne levere nødvendige mengder drikkevann under normale forhold.

Vannverkseier skal gjennomføre nødvendige beredskapsforberedelser og utarbeide beredskapsplaner jf. lov av 23. juni 2000 nr. 56 om helsemessig og sosial beredskap og forskrift av 23. juli 2001 nr. 881 om krav til beredskapsplanlegging og beredskapsarbeid, for

å sikre levering av tilstrekkelige mengder drikkevann også under kriser og katastrofer i fredstid, og ved krig.

Asplan Viak sier i sin utredning om reservevannforsyningen:

"Begrepe ne krisevann, reservevann og nødvann er ikke definert i drikkevannsforskriften eller annet lovverk. I denne rapporten er begrepe ne benyttet slik det synes å være vanlig praksis, dvs. som følger:

En "reservevannkilde" er en vannkilde som kan benyttes når vannverkseier måtte ønske det, uten andre tiltak enn oppstart av det tekniske utstyret. Dette forutsetter at alle krav i drikkevannsforskriften er oppfylt, i form av beskyttelse av vannkilden og tilfredsstillende vannbehandling. Også bruksmessige krav som ikke har helsemessig betydning må oppfylles. Vannforsyningen må ha to hygieniske barrierer.

En "krisevannkilde" er en vannkilde som ikke oppfyller alle drikkevannsforskriftens krav, og følgelig bare benyttes når det ikke er mulig å opprettholde vannforsyningen til abonnentene på annen måte. Før en krisevannkilde tas i bruk skal andre midler være forsøkt, så som innkalling av ekstramannskaper til reparasjonsarbeid, restriksjoner i vannforbruket osv. Hvilke krav som skal stilles til krisevannforsyning er ikke helt entydige. Jo større sannsynligheten er for at en krisevannkilde må tas i bruk, jo mer bør man investere i utstyr m.m. for å sikre kvaliteten slik at bruk av krisevannkilden ikke medfører ulempe eller helsefare."

§ 18 i drikkevannsforskriften inneholder bestemmelser om vannforsyning under ekstraordinære forhold. Her omtales kommunens myndighet til å tillate levering av vann som ikke tilfredsstiller kravene i forskriften forutsatt at det "ikke medfører uakseptabel fare for folkehelsen".

Tidligere framholdt bl.a. Folkehelseinstituttet at krisevannkilder ikke under noen omstendighet skulle brukes i planlagte situasjoner, for eksempel ved arbeid på hovedledning. Mattilsynet, som er den av tilsynsmyndighetene man primært forholder seg til, synes ikke å være like kategoriske mht dette. Så lenge vannet er hygienisk trygt kan man derfor også ta økonomiske og praktiske hensyn når man bestemmer seg for om en krisevannkilde skal brukes. Dermed er det til en viss grad en glidende overgang mellom krise- og reservevannkilde. Jo bedre kvalitet en krisevannkilde kan levere, jo mindre strenge vil kriteriene for å ta den i bruk være.

Drikkevannsforskriften sier ikke noe tydelig om hvilke typer krise- eller reservekilder et vannverk er forpliktet til å ha. Det vil si at det må benyttes risikovurdering og sunn fornuft. Vannverkseier skal innrette seg slik at man normalt kan levere vann som tilfredsstiller alle forskriftens krav.

I Norsk Vanns Benchmarkingssystem, nå Bedre VA, har en sagt at reservevannforsyningen må være slik at 100% av befolkningen har vannforsyning fra god alternativ vannkilde i 3 mnd. for at vannforsyningssikkerheten skal kunne klassifiseres som god. Vår alternative forsyning er i dag klassifisert som mangelfull. Vi er i dag avhengig av en bedre reservevannkilde på østsiden av byen for at en skal kunne få god nok sikkerhet i forsyningen etter de krav som stilles i Bedre VA.

DAGENS SITUASJON

I dag er det Vesvann som gir sikkerhet mot at vi skal bli uten vann på østsiden av fjorden. Dette vannverket ble bygget i 50-årene som en del av vannforsyningen i Tveit kommune. Det ble i en periode nyttet som forsyning for hele Randesund og Tveit, men fra 1977 ble det supplert med vann fra vestsiden av Topdalsfjorden og etter 1979 har også østsiden av fjorden vært forsynt nesten utelukkende fra Tronstadvann. Vesvann har stått i reserve og har kun vært brukt i korte perioder. De 10 siste årene har vannverket ikke vært i bruk. Vannverket ble i 2007 oppgradert med nytt inntak og forbedret klordoseringsanlegg, men den hygieniske sikkerheten er likevel ikke god nok etter dagens krav om to barrierer mot alle patogene mikroorganismer.

MATTILSYNET

Mattilsynet har tilsynsmyndighet og er den som godkjenner vannforsyningssystemet. Dagens løsning med Vesvann som krisevannkilde er godkjent og akseptert av Mattilsynet.

Sak om Krisevannforsyning/reservevannforsyning er drøftet med Mattilsynet i møte den 07.03.2011. Hovedproblemstillingen som ble drøftet i møtet var: Hvilke betingelser må stilles for at man fortsatt kan bruke Vesvann i 10-15 år mens det letes etter alternative løsninger?

Mattilsynet oppsummerte følgende konklusjon:

1) Det frarådes at det bygges i nedbørsfeltet til Vesvann.

Mattilsynet er generelt skeptisk til boligbygging innenfor nedbørsfeltet til en drikkevannskilde. Anleggsvirksomhet i utbyggingsfasen, samt fare for svikt i kloakkanlegg og økt trafikk av dyr og mennesker i det ferdige boligområdet vil være noen av farene som utgjør en betydelig risiko for forurensning av vannkilden. Drikkevannsforskriftens §4 inneholder et generelt forbud mot forurensning av vannforsyningssystem og internt fordelingsnett, dersom det kan medføre fare for forurensning av drikkevannet. (Vannforsyningssystemet omfatter bl.a. vanntilsigsområde, vannkilde (råvann), transportsystem og drikkevann). Eier av vannforsyningen plikter å påse at det planlegges og gjennomføres nødvendig beskyttelse av vannkilden for å hindre fare for forurensning av drikkevannet.

2) Hvis det bygges boliger eller annet som medfører kloakkanlegg, må det bygges UV-anlegg eller annen vannbehandling som kan fjerne parasitter. Anlegget må være dimensjonert for å kunne levere hygienisk tilfredsstillende vann i krisesituasjoner.

Det er bygd kloranlegg på Vesvann. Klor gir normalt en tilfredsstillende hygienisk barriere mot bakterier og virus, men er ikke en hygienisk barriere mot parasitter og bakteriesporer. Ved å bygge boliger rundt kilden øker fare for parasitter gjennom risiko for lekkasje fra kloakkanlegg. Det er derfor nødvendig å sikre vannkvaliteten gjennom vannbehandling som fjerner denne faren.

3) Pga. presset rundt kilden må det jobbes med å finne en alternativ vannkilde. Jf drikkevannsforskriftens § 11 som stiller krav til at vannverkseier skal levere tilstrekkelige mengder drikkevann med tilfredsstillende kvalitet under alle forhold, dvs. under normale forhold, samt kriser og katastrofer.

ALTERNATIVE RESERVEVANNKILDER

Asplan Viak har vurdert alternativer til Vesvann som reserve/krisevannforsyning. Oppsummert har vi to aktuelle alternativer. Det ene er Drangsholtvann/Karlsvann i Tveit. Det andre er Lillesands vannkilde Grimevann.

De to alternativene er kostnadsberegnet til henholdsvis 135 og 290 mill. kr.

Det er da forutsatt vannbehandling som tilfredsstillende alle krav i drikkevannsforskriften. Vannbehandlingsanleggene er kalkulert til henholdsvis 90 og 105 mill kr. Vannbehandlingen vil være en vesentlig del av kostnaden

Etablering av en fullverdig reservevannforsyning på østsiden av Topdalsfjorden er altså forbundet med store kostnader. De aktuelle alternativene vil heller ikke på noen måte være likeverdige.

Drangsholtvann/Karlsvann ligger mye nærmere forsyningsområdet enn Grimevann. Vannkildene er ikke godt kartlagt. Et begrenset antall prøver indikerer god vannkvalitet, men dette er for dårlig undersøkt på grunn av at grunneierne ikke har tillatt oss å ta prøver med tanke på vannforsyning. Vannkildene har svært forskjellig kapasitet, se tabell neste side.

Vannkilde	Nedslagsfelt km ²	Kildekapasitet	Magasin	Reserve i mnd. ved fullt magasin
Drangsholtvann/Karlsvann	6,22	5,36 mill m ³	2,5 mill m ³ ved 3m reguleringshøyde	15 mnd.
Grimevann	Meget stort	Tilstrekkelig for hele Kristiansand		uendelig
Vesvann	3,00	2,3 mill m ³	0,5 mill m ²	3 mnd

Vesvann

Vesvann gir sikkerhet for at en skal ha vann på østsiden av Topdalsfjorden i 3 mnd ved dagens forbruk, men siden vannforbruket vil øke betydelig i årene som kommer, vil reserven etter hvert bli for liten. Dette kan i noen grad bøtes på ved å demme opp vannet 1-2 m, noe som ble gjort tidligere. Verre er det at den hygieniske sikkerheten ikke er tilfredsstillende og at denne situasjonen antakelig vil forverres. For ca. 10 år siden arbeidet Ingeniørvesenet med å få godkjent Vesvann som reservevannkilde. Etter en lang prosess ble saken avsluttet i desember 2003 etter et møte hvor Næringsmiddeltilsynet (før omorganiseringen) kommunelegen, planmyndigheten i kommunen og Ingeniørvesenet deltok. Konklusjonen i møtet var:

1. Uavhengig av øvrige tiltak beholdes Vesvann som krisevannverk. De tekniske anlegg oppgraderes.
2. Nedbørsfeltet søkes vernet ved at det i plansammenheng gis status jord/skog og naturområde slik som i dag.
3. Aktiviteter som kan forurense drikkevannet søkes holdt borte uten at nedbørsfeltet reguleres som spesialområde nedslagsfelt for drikkevann.
4. Det ansees ikke nødvendig med reservevannkilde på østsiden av byen før tidligst om 5-10 år.
5. Det søkes på sikt etablert et nytt reservevannverk med Drangsholtvann eller en annen av de aktuelle vannkilder i Tveit som kilde.
6. Ingeniørvesenet foretar ytterligere undersøkelser av vannkvaliteten i aktuelle kilder med tanke på endelig valg av vannkilde.

Det vil kanskje være mulig å opprettholde brukbar vannkvalitet i vann fra Vesvann også i fremtiden, sjøl med en viss utbygging i feltet forutsatt en omfattende vannbehandling, men Mattilsynet og kommunelegen har tidligere signalisert at de ikke er positive til dette.

I betraktning de store kostnader som de alternative løsningene vil medføre, kan det være en nødløsning å oppgradere vannverket med ytterligere vannbehandling i form av UV og heve demningen 1-2 m slik at magasinet dekker 3 mnd. forbruk også ved en viss økning av vannforbruket. Dette vil innebære kostnader i størrelsesorden 10-15 mill. kr. Med en slik oppgradering, kan vannverket muligens gjøre nytte i 10-15 år til. Barierehøyden mot virus, bakterier og parasitter bør ved en slik løsning være så høy at en kan ha et lite håp om at Mattilsynet vil godkjenne vannverket som reserveforsyning. Vi mener at det ikke vil være noen helserisiko ved å levere vann fra et slikt vannverk i en overgangsperiode.

Denne løsningen vil være særlig aktuell om boligområdet Hamrevann ikke blir realisert, eller at det legges opp til ikke å bygge inn i nedslagsfeltet for Vesvann før det er sikret annen reservevannforsyning. En slik løsning vil gi bedre tid til å vurdere aktuelle alternativ. Helt vesentlig i denne sammenheng vil behovet for vannforsyning i området mellom Kristiansand og Lillesand være.

Vesvann vil ikke ha kapasitet til å fungere som suppleringsvannkilde i fremtiden.

Drangsholtvann/Karlsvann

En vil se at Drangsholtvann/Karlsvann har en kapasitet som, dersom en bygger inn reguleringsmuligheter, kan dekke en del av Kristiansands vannforsyning. Vannkildene vil ha tilstrekkelig kapasitet til å gi en akseptabel krisevannforsyning i overskuelig framtid.

Det vil være mulig å drive et vannverk kontinuerlig basert på disse kildene og ta ut f. eks. 4 mill. m³ pr år som er 1/3 av Kristiansands forbruk i dag. De aktuelle vannene er imidlertid små i vannverkssammenheng. Dersom vannkildene skal brukes i den alminnelige forsyningen som suppleringsvannkilde, bør alt vann kunne tas under temperatursprangsjiktet i sommermånedene. Vannkildene har så lite volum under dybder på 15-20 m at det ikke vil være mulig. Vannkildene vil ikke kunne dekke forbruket ved en større utbygging i området mellom Kristiansand og Lillesand. Det er derfor svært tvilsomt om det er riktig å investere 135 mill. kr. i et slikt vannverk.

Det må bygges fullverdig vannbehandlingsanlegg som sikrer to barrierer mot bakterier, virus og parasitter for at vannverket kan drives som suppleringsvannverk/reservevannverk. Med tanke på den utvikling som kan forventes på denne siden av Topdalsfjorden, vil det være svært ønskelig å ha en god suppleringsvannkilde og det ansees som lite aktuelt å bygge et nytt vannverk som kun kan benyttes i krisesituasjoner.

Vannkvaliteten må undersøkes nærmere før en kan konkludere med hensyn til aktuell vannbehandling, men kostnadene i overslaget fra Asplan Viak antas dekkende for nødvendig behandling.

Grimevann

Grimevann er Lillesands kommunes vannkilde. Denne vannkilden har stor kapasitet og ansees som en meget god vannkilde. Lillesand kommune har vannbehandlingsanlegg som dekker sin kommunes behov. De arbeider også med å få en forbindelse til Grimstad slik at de har alternativ forsyning derfra. Det betyr at de antakelig har kapasitet til å dekke Kristiansands behov for reservevann på østsiden av Topdalsfjorden i en krisesituasjon uten at det bygges nytt vannbehandlingsanlegg.

Dersom dette vannverket også skal fungere som suppleringsvannkilde for Kristiansand, må det bygges nytt vannbehandlingsanlegg. Det er stor avstand mellom Grimevann i Lillesand og østsiden av Kristiansand. Entreprenørkostnadene for et ledningsanlegg langs gamle E-18 er kalkulert til 125 mill kr. Dette må ifølge Asplan Viak tillegges 50% for planlegging, grunnerverv, byggeledelse, uforutsett mm, slik at totalkostnaden for ledningsanlegget vil ligge i størrelsesorden 190 mill. kr. I tillegg til dette kommer vannbehandlingsanlegget.

Totalkostnadene for dette alternativet inkludert nytt vannbehandlingsanlegg er anslått til 290 mill. kr.

Dette alternativet er helt klart det mest fremtidsrettede. Dersom en velger dette, vil en sørge for god vannforsyning på hele strekket mellom Lillesand og Kristiansand og Kristiansand vil ha tilstrekkelig med vann til å forsyne alt som kan tenkes av utbygging på østsiden av Topdalsfjorden. En slik forsyning kan også bygges ut med så stor kapasitet at hele Kristiansand kan forsynes i en krisesituasjon. Det kan synes for tidlig å gå for denne løsningen. Det er vanskelig å si mye om hvordan utviklingen vil bli 20-40 år fram i tid. Det vil imidlertid være flere fordeler med denne løsningen sammenliknet med alternativet Drangsholtvann/Karlsvann.

- En vil få mindre kostnader til drift av vannbehandlingen da en allerede har et vannbehandlingsanlegg i drift i Lillesand.
- Grimevann vil ha betydelig større kapasitet enn Drangsholtvann/Karlsvann
- Vannkilden vil ha en bedre barrierevirkning mot patogene mikroorganismer
- Løsningen vil sikre vannforsyning for eventuell bebyggelse på hele strekningen mellom Lillesand og Kristiansand

- Løsningen vil sikre nok vann til all bebyggelse på østsiden av Kristiansand sjøl med en meget stor utbygging i disse områdene.
- En vil unngå omfattende prosesser for å sikre rettigheter i Drangsholtvann/Karlsvann
- Løsningen vil gi bedret sikkerhet også for Lillesand/Grimstad

SAMARBEID MED LILLESAND

Det må forhandles med Lillesand kommune om denne løsningen. Planen er luftet for enhetsleder for vann- og avløp. Det viser seg da at Lillesand kommune har planer om å legge ny hovedledning i retning Kristiansand allerede neste år på stekningen fra Borkedalstemmen til Brønningsmyr Industriområde. De vil da legge en 400 mm ledning. Dersom en slik ledning i fremtiden også skal kunne betjene de østlige områdene i Kristiansand, blir denne dimensjonen for liten. Aktuell dimensjon vil være 500 eller 600 mm. En bør altså handle raskt for å få lagt riktig dimensjon.

På lang sikt må en anta at begge kommunene vil ha stor nytte av et slikt anlegg. Lillesand vil kunne forsyne alle aktuelle områder mellom Lillesand sentrum og Kristiansand og vil også ha en reservevannforsyning fra Kristiansand Vannverk. Tilsvarende vil Kristiansand få en robust og sikker forsyning for østsiden av byen. Det vil være naturlig å organisere dette som et interkommunalt selskap. På Vann- og avløpsområdet har Kristiansand i dag samarbeid med Søgne og Songdalen om vannforsyningen (Tronstadvann Interkommunale Vannverk IKS) og med Vennesla kommune på avløpssiden (KVIA, Kristiansand og Vennesla Interkommunale Avløpsselskap og OIA, Otra Interkommunale Avløpsanlegg). Tilsvarende kan det etableres et selskap hvor eierne er Lillesand og Kristiansand.

OPPSUMMERING

Vannforsyningen til østsiden av Topdalsfjorden bør sikres ved et samarbeid med Lillesand kommune om forsyning fra Grimevann. Kristiansand kommune bør derfor snarest ta kontakt med Lillesand kommune med hensikt å forhandle fram en avtale om samarbeid om vannforsyningen på strekningen mellom Lillesand og Kristiansand.

Vesvann må beholdes som krisevannverk på denne siden av byen inntil forsyning fra Grimevann er etablert. Det må tas opp forhandlinger med aktørene for utvikling av boligområdet Hamrevann om bidrag til å etablere vannforsyning fra Grimevann som erstatning for Vesvann.

Dersom boligområdet Hamrevann kommer til utførelse og aktiviteten i nedbørsfeltet økes vesentlig før forbindelsen til Grimevann er etablert, må krisevannforsyningen som en midlertidig nødløsning sikres bedre ved at det bygges UV-anlegg. Kostnadene ved dette må dekkes av de som står for utvikling av Hamrevannområdet.

Nedbørsfeltene rundt Karlsvann og Drangsholtvann båndlegges som hensyssone inntil en har fått endelig avklart at sammenkopling med Lillesand vannverk lar seg realisere.



Dato: 2.5.2011
Saksnr.: 201001424-126
Arkivkode E: D34 &53
Saksbehandler: Helmer Espeland

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
19.05.2011

Søknad om konserter i Gravane, juli 2011

Sammendrag:

Hartmanns Brygge Restaurant søker om å holde konserter med tilhørende restaurantvirksomhet i en del av Gravane, 15. og 16. juli då. Området er ikke et av de vedtatte (BUS 07.02.2002) konsertområdene, men vedtaket i den saken åpner for mer sporadiske arrangementer på andre arealer enn de som er nevnt eksplisitt.

Parkvesenet og samfunnsmedisinsk enhet har nå i vår drøfta premisser for utendørs arrangementer, særlig med tanke på lyd og boliger i nærheten. Begge enhetene mener det generelt er riktig å legge til grunn anbefalinger om lyd fra konserter som kommer i ny nasjonal veileder "Musikkanlegg og helse". Sjøl om veilederen ikke er publisert ennå, er en kjent med hvilke krav som vil bli stilt til eksempelvis lydnivå

Det er viktig at kommunen stiller klare krav til arrangører, slik at naboer ivaretas på en god måte. Og det er viktig at godt til rette for at kulturlivet i byen kan blomstre; byen skal leve, og lyd er en uløselig del av dette.

Dersom arrangør kan holde – og dokumentere - lydnivå innenfor veilederens ramme, er teknisk direktør og parksjefen derfor innstilt på å tillate konsertarrangementet som et forsøk.

Forslag til vedtak:

1. Byutviklingsstyret tillater konserter i gravane 15. og 16. juli. Vilåårene er at lydnivå holdes innenfor rammene av ny veileder "Musikkanlegg og helse", og sørger for uavhengig dokumentasjon at denne er fulgt gjennom alle konsertene. Vilåårene videre er nabovarsling i god tid og at det på vanlig måte leveres en detaljert arrangementsplan, og der en trekker arrangementet mer sammen mot sørvest i forhold til søknaden.

Ragnar Evensen
Teknisk direktør

Svein Ole Breland
Parksjef

Trykte vedlegg: Søknad og søkers arrangementsskisse.

Utrykte vedlegg: Ingen.

Bakgrunn for saken :

Hartmanns brygge Restaurant søker om å få holde konserter i Gravane 15. og 16. juli 2011. Det planlegges konserter fra kl 18 til 23 begge dagene, og søker stipulerer et publikum på 2000 -3000. I søknaden foreligger det en svært enkel skisse over tenkt arrangementsområde. Kommunen har bedt om supplerende opplysninger i saken, men dette er ikke mottatt pr. dato.

Gravane er ikke et konsertområde jf. politisk sak om arrangementsområder mm, Byutviklingsstyret 07.02.2002. Men det er viktig å understreke at utvalgets vedtak også åpner for arrangementer mer sporadisk på andre arealer enn på de fastsatte konsertarenaene. I forbindelse med Quart - festivalen blei Gravane brukt til billett- og sponsorområde, og på dagtid var det en del mindre konserter og show i området. Det er mange boliger som grenser til Gravane, og av hensyn til disse har kommunen i alle festivalårene vært strenge med å ikke tillate høy lyd i området om kvelden

Det er tidligere signalisert til søker at søknaden blir vurdert etter at kommunen har drøfta internt hvilke premisser en skal legge til grunn for utendørs konserter. Det er på trappene ny veileder for "Musikkanlegg og helse" (Helsedirektoratet), og denne ventes nå i vår, etter å ha vært på høring i 2010. Det forutsettes i innledningen at kommuner følger anbefalingene i veilederen. Innholdet i veilederen er stort sett kjent, og parkvesenet og samfunnsmedisinsk enhet mener det riktigste er å følge anbefalingene for lydnivå som veilederen angir for musikkarrangementer i bolignære områder.

For arrangementer i Gravane vil da følgende tabell for lydnivå legges til grunn for en eventuell tillatelse til å arrangere konsert her:

5.1.1 Intil seks arrangementsdager årlig:

	Antall arrangementsdager pr år og varighet pr døgn	
	1 - 6 dager/år og < 2 t/døgn	1 - 6 dager/år og > 2 t/døgn
Dag kl 07-19	$L_{pAeq30min} \leq 80 \text{ dB}$	$L_{pAeq30min} \leq 75 \text{ dB}$
Kveld kl 19-23	$L_{pAeq30min} \leq 75 \text{ dB}$	$L_{pAeq30min} \leq 70 \text{ dB}$
Natt kl 23-07	$L_{pAFmax} \leq 55 \text{ dB}$ og $L_{pAeqSh} \leq 45 \text{ dB}$	

Men saken har to sider som en må forsøke å forene: Like viktig som det er å ivareta beboerne i forhold til uønska lyd, er det å legge til rette for kultur - at byen fylles med liv og røre.

Dersom arrangør med et godt grep om plassering av lydanlegg og god kontroll på lydnivå kan holde seg innenfor disse rammene, er teknisk direktør og parksjef innstilt på å prøve med å tillate dette konsertarrangementet i Gravane nå i sommer. Det vil være en forutsetning at arrangør lager detaljplan for arrangementet, der dette trekkes lenger mot vest enn i vist skisse. Arrangør må videre varsle naboskapet i god tid, og sørge for uavhengig kontroll og dokumentasjon av lydnivå gjennom hele arrangementet, og i tråd med anbefalt metode i veileder.

Vi foreslår at det i denne som et forsøk tillates konserter i Gravane 15 og 16 juli i år, på vilkårene over.

Helmer Espeland
Rådgiver, parkvesenet



Dato: 03.05.2011
Saksnr.: 201100218-4
Arkivkode O: PLAN:
Saksbehandler: Bernt Enger

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
19.05.2011

Endring av politivedtektene – kap. 4. Renhold på offentlig sted §§ 15, 16 og 17.

Sammendrag:

I møte 07.06.2007 vedtok byutviklingsstyret å overta gårdeiernes ansvar for renhold, snørydding og strøing av fortauene. Begrunnelsen var i hovedsak at drift og vedlikehold av fortau i bysentrum er en naturlig del av det offentlige ansvar. Det ble også anført at daværende ordning fungerte dårlig når det ble for store snømengder. Det er senere kjøpt inn passende utstyr til dette arbeide.

Saksfremstillingen fra 2007 og politivedtektene denne sak gjelder, vedlegges som trykt vedlegg.

En naturlig forutsetning for vedtaket var at huseiernes ansvar etter politivedtekten samtidig skulle falle bort.

Kommunens ansvar for disse fortauene vil være likt kommunens driftsansvar for andre fortauer, gang/sykkelveier og veier, d.v.s. avhengig av bl.a. bevilgninger og servicenivå.

Saken har vært forelagt politiet, Huseiernes Landsforbund – avd. Vest-Agder samt velforeninger. Politiet har ingen innvendinger og samtlige velforeninger og Huseiernes Landsforbund er enige i forslaget.

Det gjøres oppmerksom på at gårdeiers plikt til å rydde tak for snø og sette opp avvisere i samsvar med politivedtektene § 12, ikke er endret.

Denne forskriftsendringen må behandles på lik linje som innføring av ny forskrift. Det vil først og fremst si å innhente uttalelser fra interesserte samt formalkrav ved kunngjøring.

Opphevelsen må godkjennes av departementet (politidirektoratet), jfr. politiloven § 14.

Forslag til vedtak:

Kristiansand kommune opphever §§ 15, 16 og 17 i politivedtektene.

Avgjørelsen skal godkjennes av politidirektoratet og deretter kunngjøres på vanlig måte i henhold til forv.l. § 38.

Terje Lilletvedt
byingeniør

Bernt Enger
adv.

Trykte vedlegg: Politivedtektene §§ 15,16 og 17 samt saksfremstilling (med prioriteringskart) i sak fra møte 07.06.2007.

Dato: 03.05.2011
Saksnr.: 200601200-97
Arkivkode O: PLAN: 1036
Saksbehandler: Anne Sæther Lislevand

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
19.05.2011

Ålefjær brygge. Reguleringsplan. Klagebehandling.

Sammendrag:

Bystyret har vedtatt reguleringsplan for Ålefjær brygge i møte den 22.06.2010. I etterkant har det kommet inn to klager på vedtaket.

Klagene omhandler i hovedsak:

- Utbyggingens omfang
- Trafikksikkerhet
- Tiltakets konsekvenser i forhold til parkering og støy.
- Ferieleiligheter i forhold til marked, areal og nærhet til helårsboliger.
- Størrelse på småbåthavn

Plan- og bygningsetatens vurdering.

Reguleringsplanen for Ålefjær brygge har vært gjennom en krevende prosess før endelig vedtak. Prosessen viser at en tett utbygging uten støtte i overordnet planverk støter på mange utfordringer. Tiltaket har hatt politisk flertall hele tiden. Lokalbefolkningen har underveis i prosessen protestert. Mange av de temaene klagerne tar opp er også tema som har vært vurdert underveis i prosessen. Plan- og bygningsetaten ser at det ikke blir optimale løsninger for eksempel når det gjelder trafikksikkerhet, men skal et slikt tiltak bli gjennomførbart må man vurdere kompromissløsninger.

Saken var redegjort for og opplyst da den ble behandlet av byutviklingsstyret og bystyret. Plan- og bygningsetatens vurdering er at det ikke er fremkommet nye vesentlige opplysninger eller argumentasjon i klagene. Plan- og bygningsetaten anbefaler derfor at byutviklingsstyret opprettholder bystyrets tidligere vedtak.

Forslag til vedtak:

Klage på bystyrets vedtak tas ikke til følge. Saken sendes fylkesmannen for endelig avgjørelse.

Gunnar Stavrum
Plan- og bygningssjef

Anne Sæther Lislevand
Saksbehandler

Trykte vedlegg.

Vedlegg 1: Oversiktskart
Vedlegg 2: Situasjonsskart
Vedlegg 3: Klager: Ålefjær vel og fam. Eggers
Vedlegg 4: Reguleringsplan vedtatt 22.06.2010
Vedlegg 5: Reguleringsbestemmelser vedtatt 22.06.2010
Vedlegg 6: Kopi av saksprotokollen
Vedlegg 7: Kopi av saksframstillingen uten vedlegg

Bakgrunn for saken:

Bystyret i Kristiansand har vedtatt reguleringsplan for Ålefjær brygge i møte den ... I etterkant har det kommet inn 2 klager på vedtaket. Følgende har påklaget bystyrets vedtak:

- Ålefjær vel v/Rune Holmer, brev datert 5.03.2011
- Stefan og Heike Eggers, brev datert 12.03.2011

Klagen:

Klagene omhandler følgende forhold:

Ålefjær vel:

Ålefjær vel mener bystyrevedtaket ikke tar hensyn til vel'ets innsigelsespunkter gitt i tidligere brev. De ønsker derfor å klage på den vedtatte reguleringsplanen. Innbyggerne i Ålefjær har helt siden planene ble forelagt første gang vist klar motstand til prosjektet, hovedsakelig grunnet prosjektets størrelse og de negative virkningene utbyggingen vil få for området rundt. Selv om planforslaget er redusert med 20 % er folkopinionen fremdeles den samme.

- Ferieleiligheter er ikke til fordel for bygdas utvikling.
- Planen er for voldsom når det gjelder antall boliger og ferieleiligheter (ca. 100 og 115).
- Veistandarden er for dårlig til å takle den økte trafikken en storstilt utbygging medfører.
- En storstilt utbygging vil medføre problemer knyttet til støy.
- Småbåthavna er for stor (ca. 170 båtplasser)

Ålefjær vel håper klagen tas til følge.

Stefan og Heike Eggers:

1. Viser til erfaringene med hvor vanskelig det er å få byggetillatelse til nye boliger på egen tomt i området, og forstår ikke hvorfor grunneieren av Ålefjær brygge får bygge 110 boliger og 115 ferieleiligheter. Er ikke det forskjellsbehandling?
2. Utbyggingen er altfor stor, særlig med hensyn til manglende gang- og sykkelvei mot byen. De frykter at konklusjonen om at behovet for trafiksikkerhetstiltak sør for planområdet ikke er stort og raskt avtagende i retning Kristiansand er feil. Dette vil avhenge av hvem som flytter dit. Eksisterende vei er ikke trygg å ferdes langs. Selv om skolebarn har krav på skoleskyss må man ikke utelukke at noen kan ønske å sykle til skolen. Er det ikke viktig å legge til rette for gode vaner tidlig? I Ålefjær opplever de ikke at Kristiansand som sykkelby ønsker å legge til rette for miljøvennlige løsninger. Det er uforsvarlig å la barn sykle til skolen med dagens situasjon. Antall barn i området vil også øke. De vil bevege seg langs veien, også sør for planområdet. Trafiksikkerheten er viktig. "Vi har ingen å miste!".
3. Busstilbudet i Ålefjær er dårlig. De nye beboerne i Ålefjær vil være avhengige av bil. De frykter at det ikke er lagt til rette for nok p-plasser.
4. Er det virkelig marked for 115 ferieleiligheter her? Hva skjer om konseptet ikke er lønnsomt? Blir da disse ferieleilighetene helårsboliger? Hva blir da konsekvensene i forhold til parkering, trafikk osv? Arbeidsplasser vil også kreve p-plasser – trafikken vil øke og veien blir enda mer utrygg!

De ber de ansvarlige om å se på størrelsen av utbyggingen atter en gang og ber om reduksjon av boenheter og bygging av gang- og sykkelvei til Justvik!

Klagers argumentasjoner kan leses i klagene som i sin helhet følger denne saksfremstillingen som trykt vedlegg.

Plan- og bygningsetatens vurderinger:

Ny plandel av plan- og bygningsloven trådte i kraft 01.07.2009. Forslag til reguleringsplan ble lagt ut til offentlig ettersyn før dette. Klagen behandles derfor etter plan- og bygningsloven av 1985 (pbl 1958), jfr. pbl 2008 § 34-2, 10 ledd.

Reguleringsplanen for Ålefjær brygge har vært gjennom en krevende prosess før endelig vedtak. Prosessen viser at en tett utbygging uten støtte i overordnet planverk støter på mange utfordringer. Tiltaket har hatt politisk flertall hele tiden. Lokalbefolkningen har

underveis i prosessen protestert. Mange av de temaene klagerne tar opp er også tema som har vært vurdert underveis i prosessen. Plan- og bygningsetaten ser at det ikke blir optimale løsninger for eksempel når det gjelder trafikksikkerhet, men skal et slikt tiltak bli gjennomførbart må man vurdere kompromissløsninger.

Konseptet med ferieleiligheter er grundig vurdert ved flere behandlinger av saken. Både når det gjelder konflikter i forhold til helårsboliger og omfang. Administrasjonen har også vært vært opptatt av å sikre næringsdrift i området og at ferieleilighetene blir brukt slik det er tenkt og ikke gradvis går over til helårsboliger. Det kan bl.a. ved byggesaksbehandlingen kreves dokumentasjon på næringsdrift.

Utbyggingens volum har vært et viktig tema gjennom hele prosessen. Volumet er redusert underveis i prosessen flere ganger, siste gang da planen kom til sluttbehandling første gang. Da ba bystyret om en reduksjon på 20 %.

Veistandarden har vært et av hovedtemaene i planprosessen. Rent planfaglig anbefales det at infrastrukturen er på plass før nye beboere flytter inn i nye boligfelt. Vianova utarbeidet en trafikkanalyse, og plan- og bygningsetaten har valgt å støtte seg til denne, d.v.s at tiltak for myke trafikanter prioriteres internt i Ålefjærbygda. I dette tilfellet blir det på strekningen langs planområdet. Plan- og bygningsetaten har forståelse for beboernes ønske om tilbud for myke trafikanter sør for planområdet, men viser til nødvendigheten av kompromiss for å få en gjennomførbar plan. Bystyret vedtok også følgende som pkt 6 ved sluttbehandling av planen: "Bystyret ber administrasjonen utarbeide en sak med sikte på et helhetlig gang- og sykkelveinett fra Justvik til Ålefjær. Saken fremmes som egen bystyresak." Plan- og bygningsetaten kjenner ikke til at en slik sak er fremmet for Bystyret ennå.

Det ble utarbeidet en støyvurdering, både i forhold til veitrafikk og småbåthavn. Denne foreslo enkelte tiltak som er innarbeidet. Forholdet ble redegjort for i saken til sluttbehandling.

Etablering av småbåthavn har også vært tema, både når det gjelder parkeringskapasitet, lagring, trafikk og støy. Temaet er utfyllende gjort rede for under den politiske behandlingen.

Når det gjelder parkeringsplasser, så følger krav til parkering for boligdelen kommunens vedtakter. Kommunen har ikke vedtekter for ferieleiligheter, men det er krav om en p-plass pr. ferieleilighet.

Når det gjelder punktet om forskjellsbehandling så er det praksis å avvise søknader om nye boliger i Ålefjær-området. Ifølge kommuneplanen skal fremtidig byvekst skje mot bl.a. Randesund, og ikke nordover mot Ålefjær. Infrastrukturen ligger heller ikke til rette for å åpne for flere enkeltboliger. Det er i tillegg et generelt krav om reguleringsplan for nye boliger i Kristiansand kommune, slik at evt. tillatelse til en enkelt bolig er avhengig av dispensasjon fra dette plankravet.

Når det gjelder reguleringsplanen for Ålefjær brygge, ble planinitiativet grundig vurdert i forhold til kommunens utbyggingspolitikk i en prinsippvurdering i byutviklingsstyret i 2006 (saksnr: 277/06). Byutviklingsstyret anbefalte å sette i gang et reguleringsarbeid i området. Byutviklingsstyret vedtok også at den positive virkningen et utbyggingstiltak som dette ville ha for bydelen skulle vektlegges. Reguleringsplanen har nå vært gjennom en svært grundig prosess og vurdering før endelig vedtak der alle sider, også konsekvenser for omgivelsene er vurdert.

Plan- og bygningsetatens vurdering er at det ikke er fremsatt nye opplysninger i saken, eller at klagen setter argumentasjon som danner grunnlag for å omgjøre vedtaket. Plan- og bygningsetaten viser til at de påklagde forhold er vurdert i planarbeidet, og anbefaler at klagen ikke tas til følge.

Anne Sæther Lislevand
03.05.2011



Dato: 04.05.2011
Saksnr.: 200903819-24
Arkivkode O: PLAN: 1233
Saksbehandler: Mirza Lejlic

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
19.05.2011

Grimsmoen - områdeplan

Sammendrag:

Gamle reguleringsplaner innenfor planområde ble brukt siden 1908. Til slutt ble bruken av disse vanskelig, og de sikret ikke i tilstrekkelig grad en ønsket forbedring og videreutvikling av et sammensatt Grimsmoen område. Planene ble i oktober 2008 vedtatt opphevet i Bystyret.

En ny samlet reguleringsplanforslag sørger for at det skal opprettholdes nåværende områdets karakter. Planen gir en ny mulighet for planfaglige vurderinger knyttet til stadig nye behov for vedlikehold av eldre bygninger og uterom, og ønsket innvendig og utvendig standardforbedring. Planens hovedmål er å sikre eksisterende bebyggelsesstruktur, uteoppholdsarealer på egen tomt med gode kvaliteter, lekeplasser, trafikkssikkerhet, barn- og unges interesser, estetikk og atkomst til Ravndalen og bymarka.

I hele planområde foreslås etablering av 3 nye eneboliger og en transformasjon fra en tomannsbolig til en boligblokk med 10 enheter. Resten av område beholdes som i dag.

Hovedgrønnstruktur rundt Grimsbekken bevarer.

Forslag til vedtak:

Byutviklingsstyret legger forslag til områdeplan for Grimsmoen sist datert 03.05.11, med bestemmelser og temakart 1 og 2, sist datert 03.05.11, ut til offentlig ettersyn.

Gunnar Stavrum
Plan- og bygningssjef

Mirza Lejlic
Saksbehandler

Trykte vedlegg:

Områdeplan kart, datert 03.05.2011

Reguleringsbestemmelser, datert 03.05.2011

Planbeskrivelse, datert 03.05.2011

Temakart 1 – hensynssone kultur – bevaring (del av områdeplankart)

Temakart 2 – hensynssone – fløm (del av områdeplankart)

Del av strøksanalyse Grim – område Grimsmoen

Støyberegning Rv 9

Bakgrunn for saken :

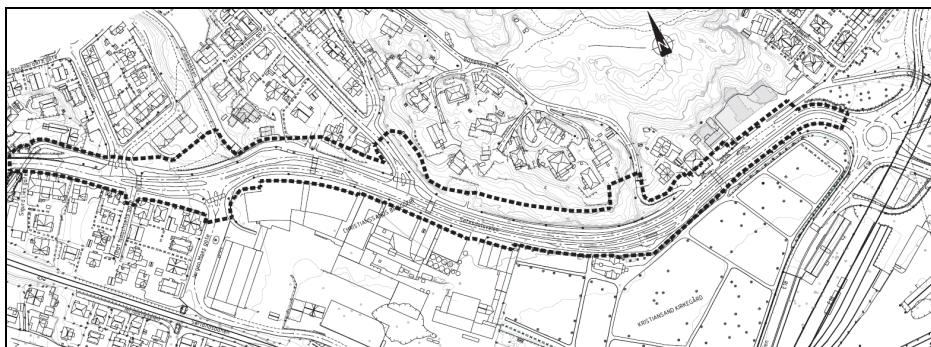
Gamle reguleringsplaner innenfor planområde ble brukt siden 1908. Til slutt ble bruken av disse vanskelig, og de sikret ikke i tilstrekkelig grad en ønsket forbedring og videreutvikling av et sammensatt Grimsmoen område. Planene ble i oktober 2008 vedtatt opphevet i Bystyret. Følgende reguleringsplaner ble opphevet:

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

Planstatus

Området i dag er uten reguleringsstatus. Det er kommuneplanen vedtatt 21.09.2005 som er gjeldende plan for området.

Det pågår en revisjon av kommuneplanen, kommuneplan for Kristiansand 2010 – 2020. Samtidig pågår det også en detaljreguleringsplanprosess i forbindelse med planlegging av Rv 9/ Setesdalsveien langs strekningen fra Gartnerløkka til Sigurd Lies gate. Arbeidet utføres av Statens vegvesen Region sør. Målet er å etablere nye kollektivfelt på strekningen.



Områdeavgrensning detaljreguleringsplan for ny kollektivfelt langs RV9

Planforslaget

Bebyggelse, struktur og tiltak

Eksisterende og nye utbyggingsområder inngår i hovedformål bebyggelse og anlegg. Arealene grenser mot tilhørende veier og tekniske anlegg, og eksisterende grønnstruktur.

Det er laget bestemmelser som styrer hvilke utbyggingsformål som tillates, og enkelte av dem er skilt ut og vist med detaljert formål. I alle plan- og byggesaker skal det inngå en redegjørelse for og beskrivelse av tiltakets estetiske sider, både i forhold til seg selv, omgivelsene og til fjernvirkningen.

Farge- og materialvalg skal det også redegjøres for.

Friområder/ areal for felles bruk

Friområder med lekearealer, Grimsbekken og områder rundt er en del av den lokale grønnstrukturen. Store hager gir området et grønt preg. Terrenget skråner mot Setesdalsveien i sørvest. Ligger inntil naturpark - friområde Baneheia.

Trafikk

Innenfor planområdet vises den etablerte og eksisterende vei og gatestrukturen. Setesdalsveien/ Rv 9 skal utvides til fire felt.

Utvidelsen av strekningen Gartnerløkka-Krossen vil ivareta trafikkøkning eller fremkommelighet for buss. Hensynet i forhold til barrierevirkning, støy, verneverdier og naboskap er en utfordring. Trafikk- utvikling skal vurderes i pågående detaljreguleringsplan.

Gjennomføring av plan og økonomiske konsekvenser for kommunen

Forslag til planen stadfester nåværende situasjon i området med etablert vei- og annen teknisk infrastruktur og medfører ingen nye økonomiske konsekvenser for kommunen.

Når det gjelder en ny planprosess og forbedring av infrastrukturen og etablering av ny kollektivtrafikk felt langs Rv9 (Setesdalsveien), så er det Statens vegvesen region Sør, ATP prosjektet og Samferdselsetaten som lager planen og vil ta ansvar for utbyggingen.

Planprosess og medvirkning

Plan og bygningsetaten i Kristiansand kommune varslet oppstart av planarbeid i april 2009. Et forslag til planprogram ble lagt ut til offentlig ettersyn samtidig med melding om oppstart. Planprogrammet ble utlagt til offentlig ettersyn i tiden 27.04.09 – 08.06.09. Forslag til planprogrammet har gitt alle interesserte mulighet til å komme med innspill og synspunkter tidlig i prosessen, før det ble trukket noen konklusjoner

Planprogram er omgjort til en ny planbeskrivelse. I planbeskrivelsen fortelles det om formålet med planarbeidet, viktige forhold til pågående planprosess som har en direkte innvirkning til områdeplanen.

Innspill til melding om oppstart av planarbeid og forslag til planprogram

Vest – Agder Fylkeskommune, Plan og miljøseksjonen

Merknader til planavgrensning

Med hensyn til planavgrensning anbefales en utvidelse slik at området som består av bekkefar, Grimtunet, Ravnedalen barnehage og rekkehusbebyggelse som utgjør en naturlig del av Grimsmoen, inkluderes i planområdet. Bekkefarene vurderes å utgjøre en viktig del av grønnstrukturen i området. Videre må det bemerkes at kryssområdet Setesdalsveien/ Artillerivollen må ses på i forbindelse med planområdet. Dagens utforming av krysset er ikke optimal med hensyn til trafiksikkerhet og fremkommelighet.

Kommentarer til forslag omplanprogram/ innspill til planområdet

Det foreligger forslag til planprogram. Store deler av området synes tett bygd med en variert bebyggelse. Kan ikke se området kan åpnes for ytterligere bebyggelse av betydning. Med hensyn til hvilke utredninger som bør gjøres i forbindelse med planarbeidet, er det derfor viktigst å avklare hvordan høyne kvaliteten til området slik forslag til program tydeligvis legger opp til. I følge planprogram skal følgende forhold kartlegges:

- Landskap og bomiljø
- Nærmiljø og grønnstruktur
- Vei og gatestruktur
- Kommunal infrastruktur

- ROS – analyse

Fylkeskommunens interesser er i hovedsak knyttet til landskap og bomiljø, nærmiljø og grønnstruktur samt vei og gatestruktur.

Landskap og bomiljø

Med hensyn til landskap og bomiljø er det lagt opp til en rekke forhold som skal beskrives. I denne forbindelse trekkes prinsipper for nybygging og fortetting som særlig viktig. Videre må hensynet til barn- og unges interesser og tilgjengelighet for alle avklares i forhold til landskap og bomiljø.

Et annet vesentlig tema er utbygging og utvidelse av eksisterende bebyggelse. Det anbefales at utredningsarbeidet legges til grunn for utforming av formingsveileder for visse områder. Det vises for eksempel til flermannsboligene fra før siste verdenskrig nordvest i planområdet.

Det vises videre til Kulturminneplanen for Kristiansand (1990), del 1, med beskrivelse av de bynære områdenes verneverdier – derav området Grim. Kjent med det arbeidet Byantikvaren er igangsatt med videreføre kulturminneplanen og registreringen for Grimområdet, og ber om at dette materialet og Byantikvarens anbefalinger mht vern innarbeides i reguleringsplanen, jf. Pkt. 3.1 Landskap og bomiljø i Forslag til planprogram for Grimsmoen områdeplan. Fylkeskonservator ber om å bli orientert videre om dette arbeidet underveis i planprosessen. Det kan gis bestemmelser for å sikre verneverdier knytte til bygninger med mer, jf. Ny pbl § 12-7, pkt 6.

Nærmiljø og grønnstruktur

Det legges opp til et relevant registreringsarbeid når det gjelder nærmiljø og grønnstruktur. Barn og unges interesser og tilgjengelighet for alle er her spesielt viktig. Det er positivt at kvaliteten til lekeplassene og andre offentlige rom skal vurderes og at overordnet stinett, korridorer grønnstruktur bekk skal avklares. I denne sammenheng vil påpekes om bekkefarete vest og sør for Grimtunet som en viktig del av grønnstrukturen knyttet til Grimsmoen. Det anbefales å regulere nevnte arealer til grønnstruktur, jf. Ny pbl § 12-5.

Vei og gatestruktur

Når det gjelder vei og gatestruktur legges det opp til registreringer av blant annet forhold til myke trafikanter og parkeringsbehov. Planen må vise løsninger for sykkeltrafikken i området. Det må også ses nærmere på behovet for å utarbeide særlige parkeringsbestemmelser for planområdet. Innføring av rushtidsavgift og andre tiltak for å redusere privatbilkjøring inn til sentrum av Kristiansand kan medføre en økning av "fremmed" parkering i området.

Automatisk fredete kulturminner

Det må foretas en arkeologisk befaring/ overflateregistrering når det foreligger et mer konkret planforslag.

Prosessen

Det legges til opp til stor grad av medvirkning. Det gis spesielt råd om å legge til rette for ar barn og unge og funksjonshemmede kan delta i planarbeidet.

Kommentarer:

Plan- og bygningsetaten har vurdert planavgrensing som tilfredsstillende. Ny plan erstatter 4 planer som ble opphevet i 2008 og 2 gjeldende reguleringsplaner. Samtidig lages et nytt forslag til kommuneplanen som er veldig detaljert.

I planen vises etablert landskap og bomiljø, vei og gatestruktur, nye tiltak som planlegges i forbindelse med nye kollektivfelt og utvidet gang- og sykkelvei. Grimsbekken og turdraget beskyttes og bevares. På to temakart vises hensynssoner med fokus kultur landskap, bevaringsverdige bygg samt fløm.

I planprosessen har Plan- og bygningsetaten etablert en ressursgruppe som består av representanter av beboere og velforeninger. Det ble i starten organisert et informasjonsmøte for alle. Etter oppstart av planarbeid har Plan- og bygningsetaten hatt en rekke befaringer og kontakter med arkitekter og enkelte beboere. Innspill og merknader er vurdert og konkrete tiltak vises i plandokumenter.

Et tidligere tenkt planprogram er omgjort til en ny planbeskrivelse. I hele planområde forslås 3 nye eneboliger og en mulig transformasjon fra tomannsbolig til ny boligblokk med max. 10 nye boenheter. I område i dag er det ca 343 boenheter. De planlagte bygg og tiltak har ingen innvirkning til område som etableres siden 1901. Samtidig jobber andre offentlige etater med Statens vegvesen i spissen i forbindelse med overordnet plan for Rv9 og kobling til E39.

Fylkesmannen i Vest – Agder, Miljøvernavdelingen

Miljøvernavdelingen minner om at planprosessen skal organiseres slik at synspunkter fra barn som berørt part kommer fram og at ulike grupper barn og unge, samt funksjonshemmede selv gis anledning til å delta. Det vises i denne sammenheng til de vurderinger/ beskrivelser som skal følge planer etter PBL med hensyn til konsekvenser for barn – og unge, samt for funksjonshemmede, jfr. Miljøverndepartementets rundskriv T2/8 om barn og planlegging, samt rundskriv T-5/99B om tilgjengelighet for alle. Det minnes om at planen bør inneholde bestemmelser som sikrer fellesarealer, lekeplasser, parkering og atkomst for universell utforming.

Det minnes om grenseverdier for støy må overholdes. Detaljert informasjon vedr. dette står i retningslinje T-1442, utgitt av Miljøverndepartement, januar 2005.

Fylkesmannens samfunnsavdeling minner om at som hovedregel skal utarbeides en analyse av risiko og sårbarhet i forbindelse med reguleringsarbeidet. Fylkesmannen ber spesielt om at fare forbundet radon blir vurdert for boliger.

Sikkerhets- og beredskapsmessige hensyn som eventuelt må tas, skal innarbeides i reguleringsbestemmelsene. Hvis man finner at risiko og sårbarhet ikke er et aktuelt tema i angjeldende område, skal dette bemerkes i saksframlegget når saken avgjøres politisk.

Kommentarer:

I planens dokumenter er det tatt hensyn til innspill nevnt ovenfor.

Statens vegvesen Region sør

Ved behandling av en ny reguleringsplan for området vil det legges vekt på byggegrense mot Setesdalsveien, Rv 9, på forhold i tilknytning til kryss med Rv 9, og på støyforhold langs riksvegen. I sørøstre del av planområde må evt. nye tiltak ta hensyn til planlagt kryss med Rv. 9 i vedtatt kommunedelplan for E39, og på omlegging av g/s veg langs Rv. 9.

Forslag til planprogram, der det bl. A. fremgår at støysoner for vegtrafikkstøy vil bli vurdert, er det ingen merknader til. Årsdøgntrafikk /ÅDT/ på Rv. 9 er nå ca. 14.000.

Kommentarer:

Statens vegvesen har startet opp detaljregulering av Rv 9 fra Gartnerløkka til kryssing med jernbane trasse. I planprosessen skal det avklares standard, universell utforming, trafiksikkerhets tiltak og støy utredes i forhold til mulig fremtidig trafikkmengde.

Rådet for Funksjonshemmede

RFF ønsker at Kristiansand kommune fremdeles fokuserer på universell utforming og tilgjengelighet for alle.

Kommentarer:

Viser til plandokumentet og kommentarer over.

Helge Georg Skeie

Undertegnede er grunneier av gnr. 151 bnr. 2007. Eiendommen er relativt stor, nærmere 1,5 da og er bebygd med en bolig samt garasje.

Utnyttelsesgraden er lav og tomtens størrelse og beskaffenhet gjør at det er fullt mulig og dele eiendommen/ skille ut en tomt. I forbindelse med forestående regulering av området forventes at planen vil gi mulighet for en slik deling/ høyere utnyttelse.

Kommentarer:

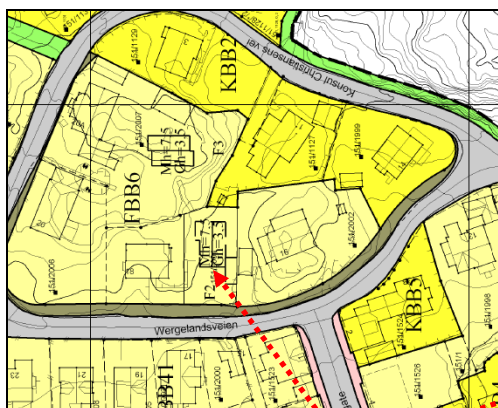
Plan- og bygningsetaten har vurdert ovennevnte tomt og viser i planen en mulig plassering av ny bebyggelse. Plassering er basert i forhold til nabobebyggelse og eksisterende grønnvekst/ trær og busker. Det forventes at det vil videre i prosessen komme konkrete kommentarer og evt. nye alternative vurderinger fra grunneier og naboer.

Øyvind Tvedt

Søknad om fradeling av tomt på gnr. 151 bnr. 2004. Har tidligere tatt opp saken med plan og bygningsetat. Forhold som er vesentlige for godkjenning av fradeling som følger:

- Eiendommen er ca 800m² og boligen er plassert i den ene siden av tomten slik at den har lang avstand langs Wergelandsveien med god plass for innpassing av en tomt ekstra på ca 400m².
- Eiendommene på andre siden av veien er meget tett bebygd slik at området vil fremtre ensartet og helhetlig.
- Adkomst til eiendom er enkel og god og oversiktlig med god plass for innkjøring, parkering og garasje.
- Naboer i liten grad vil bli berørt. Det er innhentet nabovarsel før og det er kun nabo i Konsul Kristiansens vei 1 som har bygd selv som har merknader. Han ønsker at man skal ta hensyn til solforhold og legge nytt hus 1,5 m lavere enn eksisterende hus, noe som er greit mulig.
- Området er lite trafikkbelastet i forhold til veinett.
- Det er gitt foreløpig positive politiske som gjør at søknaden finnes aktuelt

Kommentarer:



Utsnitt områdeplan



Ortofoto – dagens situasjon

Plan- og bygningsetaten har vurdert ovennevnte tomt og viser i planen en mulig plassering av ny bebyggelse. Plassering er basert i forhold til nabobebyggelse og eksisterende grønnvekst/ trær og busker. Det forventes at det vil videre i prosessen komme konkrete kommentarer og evt. nye alternative vurderinger fra naboer.

Eksisterende hus har mønehøyde c+ 28,45. Planlagt bolig skal ha max. mønehøyde c +26,5m. Det er tatt hensyn til naboer og ovennevnt beskrivelse i søknaden om fradeling av tomt på gnr. 151 bnr. 2004.

Helse- og sosialsektoren. Samfunnsmedisinsk enhet

Miljørettet helsevern mener at reguleringsarbeidet på Grimsmoen bør legge spesielt vekt på trafiksikkerhet. Det er svært mye gateparkering og trafikk med privatbiler i dette gamle boligområdet. Hagene ved de fleste husene er store slik at parkering på egen grunn eller på felles parkeringsplasser bør prioriteres. Slik so gateparkeringen praktiseres i dag og eksempelvis Artillerivollen, skaper parkerte privatbiler en uoversiktlig trafikksituasjon som er farlig for bar i området. God adkomst til Ravnedalen bør sikres i området.

Konsertvirksomheten i Ravnedalen har vist at det er behov for parkeringsplasser både for vanlig besøkende i Ravnedalen og for publikum ved koserter.

Kommentarer:

Viser til plandokumentet og kommentarer over.

Arvid Grundekjøn

Det vises til brev datert 16.06. 2009 med info om avholdt møte og nedsatt arbeidsgruppe vedrørende områdeplan Grimsmoen. Kan ikke se om noen informasjon om selve planen, eller om hvordan denne direkte eller indirekte vil/ kan berøre eiendom Prost Lassensgate 14.

Kommentarer:

Eiendommen og situasjonen rundt i område blir som i dag.

Jan Hangeland

I forbindelse med melding om oppstart av reguleringsplan for Grimsmoen er det ønske om å få klarlagt hva som er status på eiendom 151/1296, Materialstykket 8, på Grim.

For orden skyld ønskes å vite hva er gjeldende reguleringsplan og hva innebærer den. Vi få en klarhet om eiendom kan bebygges, og om det er begrensninger og om den rammes av de nye bestemmelsene og i så fall hva det innebærer. Vi den nye plan og bygningsloven endre dette eller legge begrensninger for bebyggelse eller utnyttelse av eiendommen 151/ 1296.

Kommentarer:

Plan- og bygningsetaten hadde flere møter og diskusjoner med grunneier. I møtene ble det presentert vurderinger og vedtak i forbindelse med gjeldende reguleringsplan (Materialstykket) og det ble anbefalt at på eiendommen kan etableres max. en enebolig. I reguleringsbestemmelser og plankartet vises til mulig tiltak.

Andre tiltak eller flere boenheter kan ikke anbefales på grunn av hensyn til trafikksituasjonen i nærområde/ tilknytning til Rv9, og i ikke minst i forhold til naboer (innsyn, utsyn, sol og skygge, grønnstruktur).

Tonya og Stein Stokke, Artillerivollen 33A

Tonya og Stein Stokke ønsker en forbedring av nåværende status både på hovedbygg/ bolig og uteområder. De ønsker en ny og større garasje. Konkrete ønsker vises i tilsendte planmaterialer/ utsnitt vist nedenfor.



Illustrasjon som viser ønsket tiltak



Illustrasjon nye fasader og kommentar fra Byantikvaren

Kommentarer:

Plan- og bygningsetaten hadde flere møter med huseiere på ovennevnte eiendommen og det ble foretatt flere befaringer, både innvendig og utvendig på eiendommen. En av befaringene var sammen med Byantikvaren. Plan- og bygningsetaten mener at ønskede tiltak kan aksepteres og med små justeringer knyttet til noen fasadedetaljer. Forslag med tiltakene vist på illustrasjoner over er innarbeidet i plankartet. Videre i prosessen vil naboer få mulighet med å vurdere planlagte tiltak og komme med innspill og merknader.

Medvirkningsprosess - kontakt mellom Plan- og bygningsetaten, beboere og potensielle utbyggere i forbindelse med enkelte eiendommer innenfor planområde

Brev fra Harald Hertzberg

Prosjektgruppen for områderegulering Grimsmoen
v/ Mirza Lejlic
Kristiansand kommune
Serviceboks 417

4604 KRISTIANSAND

BYGGETEKNIKK - PROSJEKTFØLGENDE - BYGGELEDELSE

Sivilingeniør Hertzberg

Hertzberg A/S Foretaksregisteret NO 944 118 101 MVA

Fuglevik Terrasse 26
4637 Kristiansand
hertzberg@online.no

telefon: 38 04 07 20
telefax: 38 04 09 85
mobil: 990 17 810

Sivilingeniør Harald Hertzberg

KRISTIANSAND S.

12. april 2010

OMRÅDEREGULERING GRIMSMOEN – MATERIALSTYKKET 10 - BEBYGGELSE

Som vi har argumentert for ved en rekke tidligere anledninger er Materialstykket 10, Gnr. 151, Bnr. 1297 en boligtomt og det er helt naturlig at den blir "gul" også på den nye områdereguleringsplanen for Grimsmoen slik den har vært på tidligere planer. Her gjengis litt av forhistorien.

Parkvesenet utarbeidet et utkast til plan for Grimsbekken – parkdrag dat. 6.9.83 hvor løsningen var tilpasset planer for utbyggingen av Materialstykket 10. Utsnitt av planen er vedlagt.

Bygningsrådet gjorde 15/12-83 prinsippvedtak om bruk av Materialstykket 10 til boligtomt.

Bygningsrådet behandlet en bebyggelsesplan 18/8-88 og godkjente den for utlegging til offentlig ettersyn.

Grunnen til at Materialstykket 10 ikke for lengst er utbygget er Vegvesenets trenering av saken fordi de ikke har prosjektert fremtidig Setesdalsvei, kfr. bl.a. vedlagte brev fra vegsjefens 5. juni 1988. Fra de første planer for ca 27 år siden har Vegvesenet krevet at arealet skulle ligge ubebygget i tilfelle de kunne få bruk for det i veisammenheng. Parkvesenet har vært sterkt imot hele tiden på grunn av naturkvalitetene langs parkdraget Grimsbekken.

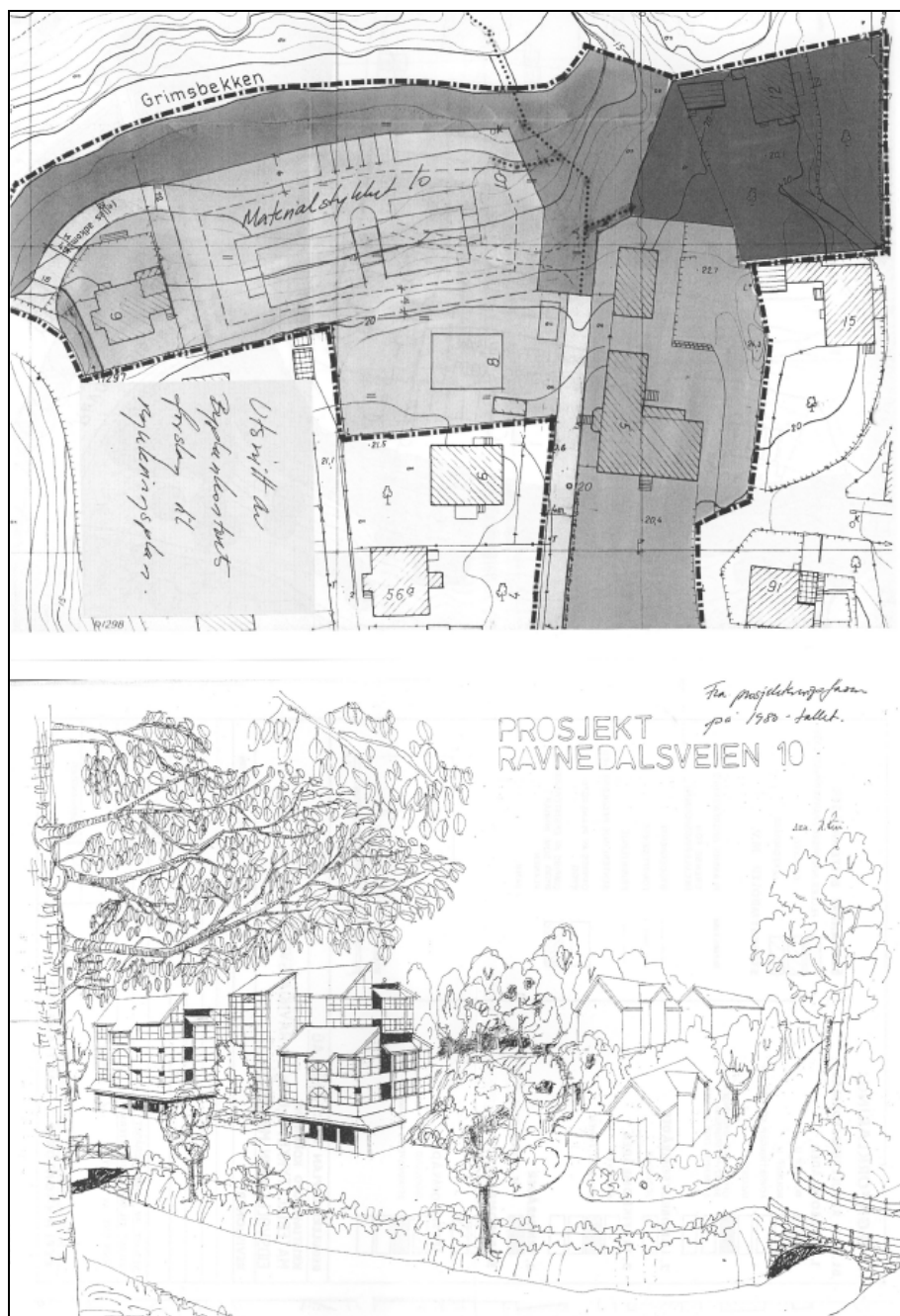
I forbindelse med løsning for E 39 gjennom byen er det nå opplyst at Vegvesenet i løpet av kort tid vil annonsere oppstart på reguleringsarbeidet for ny Setesdalsvei. Da regner jeg med at Vegvesenet endelig kan "frigi" Materialstykket 10 og bl.a. derfor må eiendommen ligge inne som boligtomt på den nye områdereguleringsplanen.

Det er for Materialstykket 10 tinglyst avtale om utkjørsel via Ravnedalsveien 9. Denne privatrettslige avtale ble inngått på 1980-tallet og lå til grunn for en søknad om bebyggelse på nr. 10.

En lavblokkløsning på Materialstykket 10 vil være helt i tråd med dagens behov for rasjonell utnyttelse av begrensede sentrale arealer, kfr. leder i Fædrelandsvennen fredag 9. april 2010.

På vegne av hjemmelshaver Materialstykket 10, Mary Gustafsson.


Harald Hertzberg
svigersønn



Kommentarer:

Plan- og bygningsetaten har vurdert ovennevnte eiendom sammen med nabotomt (U1 og U2 i planen). Etter flere vurderinger og viktige forhold til overordnet samferdselsstruktur (Rv9, jernbane samt diskusjon og avklaring i forbindelse med en fremtidig kobling til ny omkjøringsvei / E39, har Plan- og bygningsetaten valgt å vise nåværende eiendom som Bebyggelse og anlegg, uteoppholdsareal i kombinasjon med hensynssone med krav om detaljreguleringsplan.

KVU prosess er ikke ferdig behandlet, og detaljregulering av Rv 9 fra Gartnerløkka pågår parallelt som egen prosess. Så langt har Plan- og bygningsetaten lagt i planen planlagte tiltak på Rv 9 i området fra Gartnerløkka til Jørgen Moes Gate. Det vil være viktig med fremtidige løsninger på hele strekningen, og det er Statens vegvesen som har ansvar og jobber med planavklaringer og KVU. Etter det kan det vurderes en mulig utnyttelse på ovennevnte eiendommer.

BASIS ARKITEKTER AS - VESTRE STRANDGATE 42 - 4612 KRISTIANSAND
Tlf. 38 17 70 90 - FAKS 38 17 70 91 - FORETAKSREGISTERET: NR. 977 278 333 MVA



Kristiansand Kommune
V/ Plan og bygningssetaten
Serviceboks 417

4604 Kristiansand

KRISTIANSAND KOMMUNE	
Saksnr. 200903819	Dok.nr. 16
19 APR. 2010	
Erhet/Saksbeh. PLBY	Arkivkode PLAN 1233
Unnt. off. til.	

Kristiansand, den 15. April 2010

**INNSPILL TIL OMRÅDEPLAN FOR GRIMSMOEN - UTVIKLING AV EIENDOM
PALLE ROSENKRANTZ GATE 15 - 151/1541 - KRISTIANSAND KOMMUNE.**

På vegne av Palle Rosenkrantz gate 15 Eiendom AS vil vi orientere om de intensjoner som foreligger for utvikling av nevnte eiendom.

Vi viser til møte med Kristiansand kommune v/ Mirza Lejlic og Anne Lise Berland hvor det ble orientert om planarbeidet.

Vi ble bedt om å sende inn forslag med skisser til hvordan en ser for seg å kunne utvikle eiendommen.

Eksisterende bygning er preget av manglende vedlikehold både utvendig og innvendig over lengre tid. Innvendige vegger er delvis revet og gulv og himling i dårlig forfatning. Se vedlagte bilder.

Byggets tilstand kan virke truende på omgivelsene og skaper en del usikkerhet mht sikkerhet.

Høyder på eksisterende bygger er gjengitt på vedlagte bilder. Data er hentet ut fra digitalt kartgrunnlag. Se vedlagt dokumentasjon.

Med bakgrunn i eksisterende byggs tekniske tilstand ser en for seg at dette bygget rives og at en setter opp et nytt leilighetsbygg med inntil 12 leiligheter.

Slik vil eiendommen fremstå som et positivt bidrag i området.

Det vil kunne bedre situasjonen med hensyn til parkeringsforhold og utearealer.

Parkeringssituasjonen for området er vanskelig og et eventuelt overskudd av

parkeringsplasser i prosjektet vil kunne leies ut eller selges til naboeiendommer.

En ser for seg leiligheter som er i en slik størrelse at de vil være attraktive for de som bor i området ikke minst for de som vil ha et lettere hushold men fortsatt kan bo på Grim.

Bygget er tenkt oppført med varierende høyder, fra to etasjer mot sør til tre etasjer med en tilbaketrunket fjerde etasje mot nord. Parkeringskjelleren er planlagt under hele bygget og vil kunne ha ca 15 p-plasser pluss boder.

Bygget er tenkt oppført med materialer og farger som tilpasser seg den stedlige bygningsmassen i lyse farger og gjenkjennelige materialer.

Bygget er tenkt tilbaketrunket fra veien og tomtegrensen mot nord sett i forhold til eksisterende bygg. Muren langs veien mot øst er tenkt tilbakeført og skal skjule p-kjeller og boder. Innkjøring til p-kjeller er tenkt fra sør.

En ser for seg atkomst opp fra Palle Rosenkrantz gate og det er naturlig å legge innkjøring i det sørlige hjørnet av tomten.

Vi mener den planlagte oppbyggingen av bygningsvolumet ikke vil endre forholdene til naboene vesentlig. Eksisterende bygningsvolum er tilsvarende fire etasjer pluss kjeller og terreng mot nord, mønehøyde er ca +C 32,57 og gesims +C 28,86 mot tilsvarende for nybygg +C32,25 for øverste gesims (tilbaketrunket) og +C30,0 for

rekkverk 4.etg. Mot sør avtrappes bygget og vil i deler kunne bli lavere enn dagens bygningsvolum. P-kjeller er planlagt til +C 17,0.

Vi mener dette er innenfor den tålegrense som kan aksepteres i området. Dette kan begrunnes med at eksisterende hus er et stort bygningsvolum og nabohuset, "Ekbergs hus" på Materialstykket har et stort bygningsvolum. Mønehøyde på Ekbergs hus er +C32,15, gesims 29,79 og tårnets gesims 34,23.

Arealer og utnyttelse:

Tomtestørrelse er oppgitt til 973m² i målebrev, beregnet tomtestørrelse er ca 700m².

Dagens bebygde areal er ca 220m².

Vi har ingen arealoppgave for bruksareal for eksisterende bygg.

Det er i dag et 3 etasjes bygg med kjeller, topp kjeller/grunnmur er ca +C20,5.

Det planlagte bygget har en bebygd flate på 335,9m² eks balkonger.

Samlet bruksareal over p-kjeller er ca 990m² inkl leilighetsareal, trapp/heis og fellesrom.

Uteareal er beregnet med tomteareal minus bebygget areal og nedkjøring til p-kjeller pluss mulig areal for balkonger og takterrasser.

Tomt	700m ²
Bebygd areal	336m ²
Innkjøring	<u>30m²</u>
Sum	334m ²

Mulig balkong og terrasseareal	<u>250m²</u>
Sum uteareal	584m²

Med 12 leiligheter vil dette kunne gi et gjennomsnittlig uteareal på 48,7m²

Med dette ber vi om at prosjektet tas med i videre behandling av Områdeplan for Grimsmoen.

Med vennlig hilsen

Føt

BASIS arkitekter AS

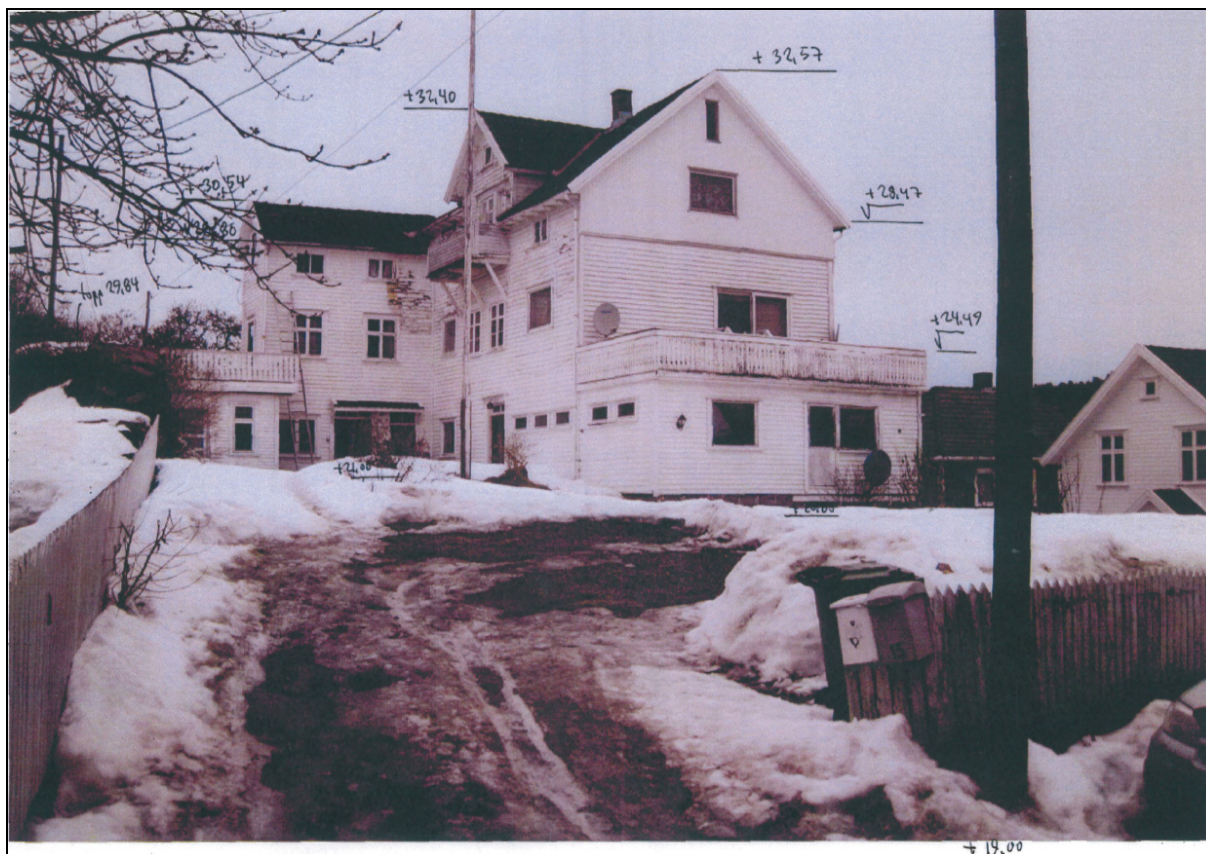
Andreas Anderssen
Sivilarkitekt MNAL

Vedlegg:

Tegninger og illustrasjoner av planlagt bygg.

Bilder av eksisterende bygg.

Bilder med høydeangivelser på eksisterende bygg.



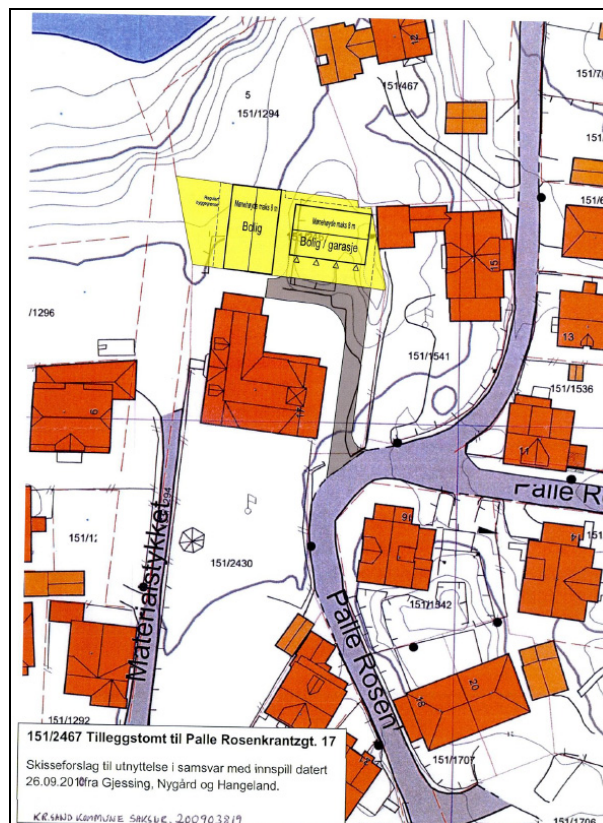
Kommentarer:

Plan- og bygningsetaten har foretatt flere befaringer med forslagstiller og utbygger og hadde en felles befarings med Byantikvaren. Det var en bred enighet at nåværende bygg, og som er i dag veldig dårlig og storfare bygg, må så fort som mulig erstattes med et nytt bebyggelse. Illustrasjonen under viser en mulig etablering. Plan- og bygningsetaten foreslår at det kan etableres et nytt bygg med plass for max. 10 boenheter, og at det må tas hensyn til naboforhold. Derfor foreslås at Del B kan ha max 2 etasjer mens nordre del, Del A kan ha 4 etasjer som samsvarer med dagens etasjetall, og max. takhøyde. I bestemmelsene konkretiseres nærmere med max. BYA og max. BRA samt krav om utearealer.



Jan Hangeland - flere brev og møter i perioden 25.09.2010 – 01.03.2011

- Brev datert 28.09. 2010
 - Beholde eiendommen 151/ 1296 som boligformål, 2 boenheter
 - Opprettholde, eller helst øke utnyttelse slik det var i tidligere plan
- Brev datert 28.09. 2010
 - Innspill til bedring av trafikksikkerhet og effektivisering av trafikkavvikling for Setesdalsveien, områdeplan Grimsmoen
- Felles brev fra Jan Hangeland, Lasse Gjessing og Marit Nygård, datert 30.09. 2010, merknad angående eiendommen 151/ 2467
 - Opprettholde status som gult område
 - Eksisterende bebyggelse skal kunne erstattes med ny
 - Tomten skal kunne bygges med 4 romslige garasjer/ garasjebygg. Ønsket plassering tomtens nordøstre hjørne. Det er ønskelig at garasjene kan være i 2 etasjer eller ha loftsrom.
 - Mulighet for å kunne integrere 1 felles boenhet i nytt bygg (garasje eller aneks)
- Felles brev fra sameiet Palle Rosenkrantzgate 17 og 17A, datert 01.03.2011, supplement til innspill fra 30.09.2010.



Kommentarer:

Plan- og bygningsetaten har i ett felles møte med grunneier og Byantikvaren diskutert eiendom som vises på illustrasjonen over. I møtet ble vi enige om at eksisterende bygg på eiendommen kan brukes som garasjebygg med forutsetning at eksisterende mønehøyde og takform (saltak) beholdes.

Illustrasjonen over, og som ble sendt til etter møte viser en ekstra bygg med bolig/ garasje kombinasjonen. Ønsket fortetting er problematisk i forhold til tetthet mot nabobebyggelse, avstand mellom bebyggelsen, organisering av uteareal rundt bebyggelsen, samt ønsket høyden med 2 etasjer eller ha loftsrom.

Plan- og bygningsetaten har valgt å ikke legge i planen ønsket bygg, men det vil være mulighet for nye vurderinger og diskusjoner som blir foretatt videre i prosessen. Byantikvaren vil også ta en vurdering av ønsket tiltak med spesielt fokus på kulturhistoriske verdier og bevaring av kulturmiljø i området.

Jan Oddvar Eide og Lillian Røssak, brev og møter i perioden 25.09.2010 – 01.03.2011

- Innspill angående Materialstykket 8, samt kopi av breve til Sameiet i Palle Rosenkrantzgate 17 vedr. anekset til Ekbergs hus på Grim.

-

Jan Oddvar Eide og Lillian R. Røssaak
Palle Rosenkrantzgate 17
4616 Kristiansand

Kristiansand kommune
V/Mirza Lejlic
post.teknisk@kristiansand.kommune.no
mirza.lejlic@kristiansand.kommune.no

Kristiansand 30.oktober 2010

Områdeplan Grimsmoen - Materialstykket 8 og Palle Rosenkrantzgate 17

Takker for hyggelig og informativt møte i september, og sender som avtalt vårt innspill innen utgangen av oktober.

Vårt hovedanliggende er at eiendommen 151/1296 (Materialstykket 8) ikke reguleres for bolig. Tomten er et grøntområde som har vært eplehagen til Ekbergs hus (Palle Rosenkrantzgate 17 - tidligere Materialstykket 5), hvor vi bor.

Dette basert på følgende, som etter vårt syn må legges til grunn:

1. Tomten har ikke adgang til vei.

I samtaler med grunneier av privatveien Materialstykket, Erik Sandsmark, er det kommet fram at veiretten til Materialstykket 8 er gitt **under forutsetning** av at også hans eiendom i Eidsvollmanns Mørks gate 12 med mulige utvidelser, får adgang til Setesdalsveien gjennom Materialstykket. Da denne forutsetningen ikke er oppfylt, foreligger det heller ingen veirett for Materialstykke 8. Følgelig kan ikke tomten reguleres til boligformål nå.

Sandsmark har sagt seg villig til å bekrefte avtalen overfor kommunen om ønskelig.

2. Miljøverndepartementet har avvist bygging.

I sitt brev av 9. mai 1989 der reguleringsplanen for Materialstykket 5 stadfestes (jour.nr. 110/87 ark.nr 504) av Miljøverndepartementet, tas Statens vegvesens innsigelse til følge mot ny bebyggelse i Materialstykket, som krever atkomst til rv. 12 (Setesdalsveien). Begrunnet i trafikkfaren. Hvis departementets avgjørelse skal fravikes nå, må det foreligge endrede forutsetninger. Det gjør det etter vårt syn ikke. Departementet stadfestet i 1989 område 1 i reguleringen for Materialstykket 5. Men ikke område 2 (151/2467 og 151/1294) eller område 3 (Materialstykket 8 - 151/1296). Departementet kunne allerede den gang ha godkjent den minste utbyggingen, altså Materialstykket 8 alene, med to boenheter. Da departementet også unntok disse, kan det vanskelig tolkes på noen annen måte enn deres egne ord: "Innsigelsen gjelder planlagt atkomst fra rv. 12, til **ny bebyggelse**."

Med opplysningene fra Erik Sandmark om at det også vil bli knyttet til ytterligere minst en husstand til utkjøringen, mener vi at tomten heller ikke kan reguleres til boligformål i uoverskuelig fremtid.

3. Trafikkmengden er doblet

Bilister som vil ut på rv. 12 fra Materialstykket, ser på grunn av høye murer og gamle allé-trær verken myke eller harde trafikkkanter før bilen står midt i gang- og sykkelstien. I tillegg må man gjennom en busslomme for å komme inn på Setesdalsveien. Siden veivesenet kom med sin innsigelse over disse trafikkale forholdene for over 20 år siden, er trafikkmengden i landet doblet.

Utkjøringen fra Materialstykket 5 ble for over 20 år siden flyttet til Palle Rosenkrantzgate for at bilene fra dette ene huset ikke skulle kjøre ut gjennom Materialstykket. Det samsvarer dårlig med å skulle regulere for ny bebyggelse i Materialstykket i dag.

4. Antikvarisk verdi

Palle Rosenkrantzgate 17 er i dag regulert som spesialområde med bevaringsverdig bebyggelse. Den spesielle hagen/parkanlegget er fremholdt som et av momentene for at området skal behandles med varsomhet. Ettersom Materialstykke 8 har vært eplehagen til dette spesielle anlegget, mener vi at også antikvariske myndigheter må vurdere saken før eiendommen reguleres til ny boligbygging.

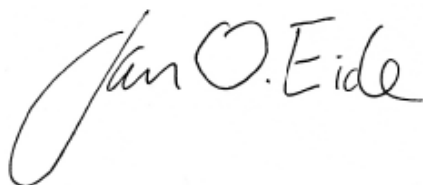
5. Grøntområdet må sees i sammenheng

Kommunen kjøpte på 90-tallet en grønn korridor i forlengelse av Materialstykket, som går ned til Grimsbekken med Kjærlighetsstien på andre siden som slynger seg parallelt gjennom Eigelunden. Gjennom Materialstykket har allmennheten en fantastisk mulighet til å nå grøntarealet ved bekken fra denne siden.

Akkurat som Materialstykket 10, mener vi Materialstykket 8 må sees i sammenheng med grøntområdet ned mot bekken. Materialstykket 8 ble laget som en hage og det har vært en hage. Eiendommen ble av dagens eier også kjøpt som hage, fordi selgeren ikke fikk bygge boliger der.

Ved å regulere området til boligbygging, og et eventuelt makebytte innvilges eier av Materialstykket 8, er vi redd den grønne korridoren ned til bekken og Eigelunden stenges, hvilket vel må stille kommunens kjøp av denne korridoren i et underlig lys.

Med vennlig hilsen



Jan O. Eide



Lillian R. Røssaak

Kommentarer:

Plan- og bygningsetaten hadde flere møter og diskusjoner med Jan Oddvar Eide. Plan- og bygningsetaten viser til vurderinger og kommentarer nevnt over og som er knyttet til eiendommer 151/ 1296, 151/1296 (kommentarer til Jan Hangeland) og 151/1297 (kommentar til Sivilingeniør Herzberg).

Innspill og merknader er tilsvarende implementert i vedlagt områdeplan, temakart, reguleringsbestemmelser og planbeskrivelsen.

Per – Christian Nygård, Kristiansand eiendom, 31.01.2011

Kristiansand eiendom er eier av eiendommen Pallerosenkrantzgt. 24. I 2000 ble bruken søkt endret fra bolig til barnehageformål. Barnehage er ikke lenger aktuelt på denne eiendommen, og det er bestemt at denne skal selges. I forbindelse med salg søker Kristiansand eiendom om bruksendring tilbake til opprinnelig formål. (bolig). Dette bes lagt inn i forslag til ny plan.

Kommentarer:

I planen vises eiendommen som boligtomt, men krav om detaljplan. Detaljplanen må avklare forhold til naboer, felles adkomst, og må avklare forhold til ny trafikksituasjon i forbindelse med Rv9.

Plan- og bygningsetatens vurdering av planen

I planen vises delområder med klar tomte og bebyggelsesstruktur. Nye mindre byggverk innordnes eksisterende struktur i forhold til tomtebredde og byggelinje mot offentlig vei samt og byggverkets bredde, høyde, takform og lengderetning på tomta.

Hensynet til berørte naboeiendommer, endringer i eksisterende boligers bokvalitet, sol-, innsyns- og utsiktsforhold skal tillegges vekt. Ny planlagt bebyggelse skal kvalitetsmessig være et bidrag til området og omgivelsene ved at den tilfører kvaliteter som området trenger, for eksempel møteplasser eller boligtyper som er tilpasset forventet demografisk utvikling i området.

Setesdalsveien/ Rv 9 skal utvides til fire felt. Det virkeliggjøres bussmetrovisjonen og økes forutsetningene for kollektivtrafikken. Hovedtraseer for kollektivtransporten med tilhørende bestemmelser fremgår av kommuneplankartet.

Kollektivtrafikken prioriteres på bekostning av biltrafikken der det er behov for det, slik at kollektivtrafikken får hinderfri fremføring.

Det stimuleres sykkeltrafikken (forbedres og videreutvikles sykkelnett), og da spesielt hovedsykkelveinettet.



Dato: 03.05.11
Saksnr.: 200608730-8
Arkivkode O: PLAN: 951
Saksbehandler: Maarten Nandrup Stallemo

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
19.05.2011

Kuholmsveien 31-37. Detaljregulering. Offentlig ettersyn.

Sammendrag:

Planforslaget legger til rette for etablering av leilighetsbygg med inntil 19 boenheter, samt tilhørende parkering i felles garasjeanlegg under bygget. Det skal også etableres fortau i Kuholmsveien langs planområdet, sandlekeplass og gangvei fra Kuholmsveien opp til Hamreheia.

Planområdet befinner seg i sørvestlige del av Lund, mellom Hamreheia og Otra. Det ligger ved Kuholmsveien like ved nedkjørselen til Galgebergtangenen (Prestvikveien). Planområdet innbefatter tre boligtomter og skråningen opp mot Hamreheia.

Planområdet er i gjeldende kommuneplan avsatt til bebyggd område. I kommunedelplanen for Lund er området avsatt til boligformål.

Sentrale problemstillinger i prosessen har vært knyttet til byggets høyde, antall boenheter og den generelle trafikksituasjonen i Kuholmsveien. Planforslaget tar opp i seg disse problemstillingene ved å redusere antall etasjer og antall boenheter i forhold til tidligere behandlinger, samt ved å etablere fortau i Kuholmsveien langs planområdet og ved nedkjøringen til Galgebergtangenen.

Plan- og bygningsetaten mener planforslaget løser de aktuelle utfordringene på en god og hensiktsmessig måte.

Forslag til vedtak:

1. Byutviklingsstyret legger detaljregulering for Kuholmsveien 31-37 sist datert 28.04.11, med bestemmelser sist datert 28.04.11, ut til offentlig ettersyn.

Gunnar Stavrum
Plan- og bygningssjef

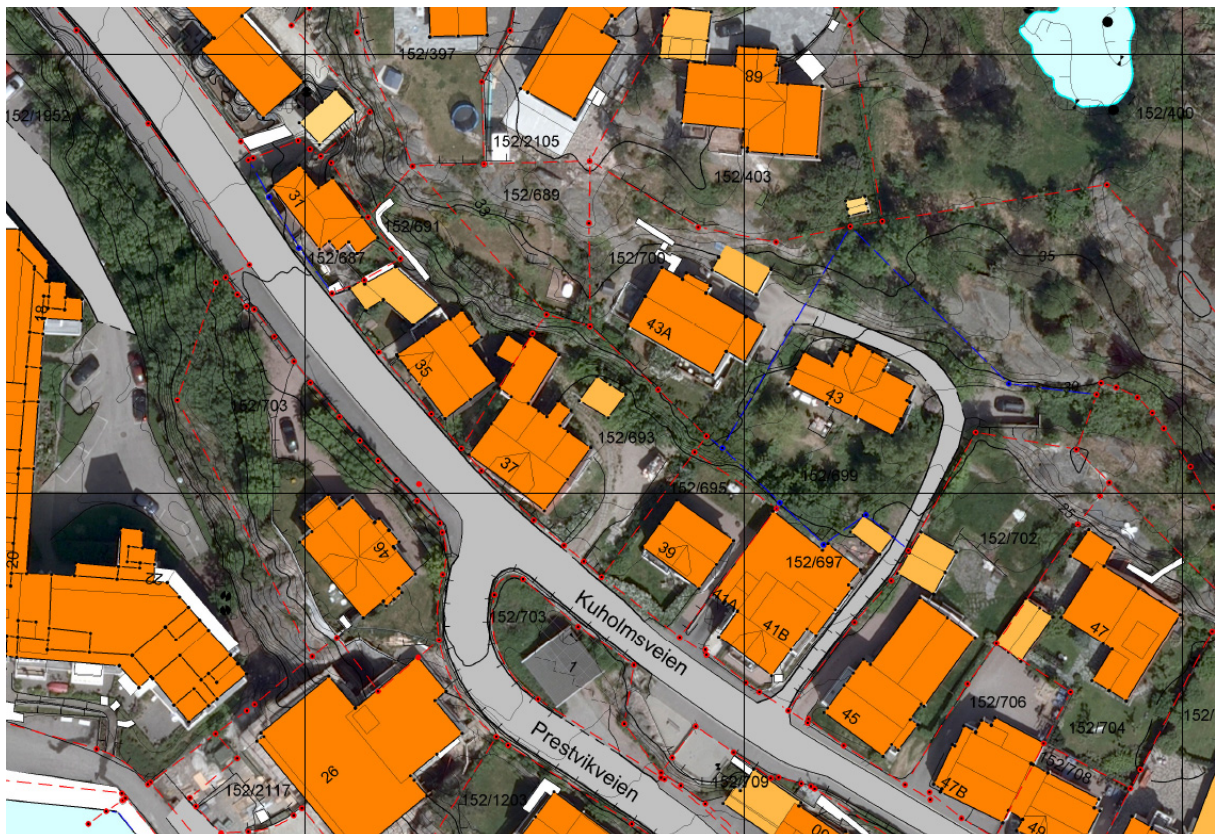
Maarten Nandrup Stallemo
Saksbehandler

Trykte vedlegg

1. Plankart, sist datert 28.04.11
2. Bestemmelser, sist datert 28.04.11
3. Planbeskrivelse, sist datert 28.04.11
4. Saksprotokoller fra tidligere politiske vedtak i saken.



Oversiktsfoto. Planområdet er markert med hvit linje.



Situasjonskart for Kuholmsveien 31-37

BAKGRUNN FOR SAKEN

Planforslaget fremmes av Arkade arkitektkontor AS på vegne av Agderbygg AS. Formålet med reguleringen er å legge til rette for etablering av leilighetsbygg, samt tilhørende parkering, utearealer, fortau, gangvei og lekeplass.

Tidligere saksgang

Oppstart av planarbeid for Kuholmsveien 31-37 ble varslet 18.09.03. Forslag til utvikling av området ble første gang fremmet til byutviklingsstyret 19.08.04. Det ble da vedtatt å legge planforslaget ut til offentlig ettersyn. Planforslaget den gang inneholdt bebyggelse i 3-5 etasjer med inntil 23 boenheter. Det ble deretter fremmet til 2. gangsbehandling i byutviklingsstyret 13.01.05 og avvist der. I den påfølgende behandlingen i bystyret 16.02.05 ble saken trukket av utbygger. Planforslaget ble deretter revidert hvor de viktigste endringene var reduksjon i byggehøyde på én etasje, fra fem til maksimalt fire etasjer, samt en reduksjon i antall boenheter fra 23 til 17-19 boenheter. Det ble deretter fremmet på nytt til byutviklingsstyret 28.04.05, og avvist der med bakgrunn i "... *hensynet til økt belastning på området trafikalt og landskapsmessig*". Planarbeidet ble etter dette stilt i bero frem til det ble gjenopptatt i begynnelsen av 2009.

Planens innhold

Forslag til reguleringsplan legger til rette for etablering av leilighetsbygg i to til fire etasjer med inntil 19 boenheter. Parkering for beboere samt gjesteparkering legges i felles garasjeanlegg under bygget med adkomst fra eksisterende parkeringsanlegg i nabobygget. Det skal også etableres felles utearealer for beboerne i tillegg til lekeplass bak bygget. Lekeplassen knyttes til Kuholmsveien og Hamreheia med gangvei.

Tilhørende planforslaget er en byggesak i krysset Kuholmsveien - Prestvikveien. Her skal det etableres fortau og fire garasjer.

Dagens situasjon

Planområdet befinner seg i sørvestlige del av Lund mellom Hamreheia og Otra. Det ligger ved Kuholmsveien like ved nedkjørselen til Galgebergtangen (Prestvikveien). Planområdet innbefatter tre boligtomter og skråningen opp mot Hamreheia.



Ved nedkjøringen til Galgebergtangen. Her skal det etableres fortau på venstre side av veien.



Ved trappehus i nabobygget Kuholmsveien 29. Herfra skal det gå gangvei bak planlagt bebyggelse ned til Kuholmsveien.



Ved Kuholmsveien 37. Her vil fremtidig gangvei fra Hamreheia komme ned. Det er satt opp en enkel struktur for å illustrere fremtidige høyder.



Ved Kuholmsveien 29. Eksisterende fortau skal forlenges frem til Kuholmsveien 37.

VURDERING AV PLANFORSLAGET

Planstatus

Kommuneplan

I gjeldende kommuneplan er planområdet avsatt til bebygd område.

Kommuneplanens bestemmelser sier *"Kommunedelplaner ... gjelder foran kommuneplanens arealdel..."*.

Reguleringsforslaget er i tråd med arealbruk og bestemmelser i kommuneplanen. Reguleringsforslaget forholder seg til kommuneplanens fire satsningsområder som følger:

Landsdelssenter og regional utvikling: Ingen særskilt betydning.

Vekst og verdiskapning: Ingen særskilt betydning.

Levekår og livskvalitet: Plasseringen av planlagt bebyggelse vil føre til gode solforhold for fremtidige beboere. Det er nær friområder av høy kvalitet som Blomsbukta og Bertesbukta.

Bærekraftig utvikling: Sentrumsnære boliger kan redusere avhengigheten av bil og kan være gunstig for økt gang- og sykkeltrafikk.

Kommunedelplan

I kommunedelplan for Lund er planområdet avsatt til boligområde.

Kommunedelplanens bestemmelser sier *"For tiltak som etablerer mer enn 4 nye boenheter ... kreves reguleringsplan som avgrenses i forhold til nødvendige infrastrukturelt tiltak"*.

Reguleringsforslaget er i tråd med arealbruk og bestemmelser i kommunedelplanen for Lund.

Reguleringsstatus

Området er i dag uregulert. Det pågår regulering av to prosjekter på Galgebergtangenen, i henholdsvis Prestvikveien 34-36 og i Galgebergveien 7. Begge prosjektene har boligformål.

Tematisk vurdering

Miljøvern

Støy

Tiltaket vil i noen grad bli preget av støy fra Kuholmsveien. Støybelastning på fasade er beregnet til 61 dBA ekvivalent nivå. Dette plasserer tiltaket i gul sone, vurderingssone, i henhold til Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging T-1442. Det vil måtte utføres fasadetiltak for å sikre akseptabelt støynivå innendørs. Dette løses i byggesaken i henhold til TEK 10.

Energi

Tiltaket ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme og har tilkoblingsplikt.

Kulturminner

Ingen av byggene innenfor planområdet er omtalt i Kulturminnevernregistreringen for bydel Lund.

Estetikk

Planlagt bebyggelse er i nær relasjon med nabobygget i Kuholmsveien 29. Det vil få en utforming som harmonerer med dette byggets uttrykk, det vil si en fasade med elementer som mørk tegl, paneler og glass. Bygget trappes gradvis ned, fra fire til to etasjer for å tilpasse seg eksisterende bebyggelse i området.

Universell utforming

Planlagt bebyggelse vil bli universelt utformet i sin helhet.

Bak planlagt bebyggelse skal det etableres gangvei for å sikre adkomsten til planlagt lekeplass, samt tilby forbindelse mellom Kuholmsveien og Hamreheia. Terrenget er forholdsvis bratt, men stigningsforholdet vil likevel være i tråd med universell utforming med et forhold på ca 1:12.

Transport og infrastruktur

Parkeringsdekningen er i henhold til kommunens normer med 1 parkeringsplass pr boenhet, 0,25 gjesteparkeringsplasser pr boenhet og én parkeringsplass tilpasset bevegelseshemmede. All parkering er lagt til felles parkeringsanlegg under bakken.

Tilhørende planforslaget er en igangsatt byggesak i krysset Kuholmsveien - Prestvikveien. Her skal det etableres fortau og fire garasjer. Plantegningen under viser tiltaket:



Risiko- og sårbarhetsanalyse

Sjekkliste for risiko og sårbarhet er utfyllt av regulant og følger planbeskrivelsen.

Barn og unges interesser

Det skal etableres lekeplass bak planlagt bebyggelse. Den vil få adkomst fra Kuholmsveien og Hamreheia med gangvei. Lekeplassen ligger høyt i terrenget og vil få gode solforhold. Etablering av lekeplass og gangvei ligger som rekkefølgekrav under § 2.d i bestemmelsene.

Skole- og barnehagesituasjon

Det er om lag 700 m gangavstand til nærmeste barneskole som er Wilds Minde skole, og om lag 1100 m til Lovisenlund skole. Nærmeste ungdomsskole er Oddemarka skole om lag 1200 m fra planområdet. Nærmeste barnehage er om lag 450 m fra planområdet.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Det er små økonomiske konsekvenser for kommunen. Utbygger står for opparbeidelsen av lekeplass bak og fortau foran bygget. Utbygger og kommunen står for utbedring av fortau på andre siden av Kuholmsveien ved nedkjøring til Galgebergtangen.

Utbyggingspolitikk

Utbyggingsavtale bør inngås i henhold til vanlig praksis.

Andre aktuelle planer og utredninger

Opparbeiding av fortau og garasjer i krysset Kuholmsveien – Prestvikveien er omtalt over.

INNSPILL TIL PLANARBEIDET

Samarbeidsgruppa for bydelen

Planforslaget ble diskutert i samarbeidsgruppa for sentrum senest 09.03.11. Merknader fra samarbeidsgruppa er imøtekommet i planforslaget.

PLAN- OG BYGNINGSETATENS SAMLEDE VURDERING

Hovedgrepet er å legge til rette for etablering av leilighetsbygg med inntil 19 boenheter. Parkering legges til fellesanlegg under bygget, med adkomst fra eksisterende parkeringsanlegg i nabobygget i Kuholmsveien 29. Det skal videre etableres lekeplass bak bygget og adkomst til denne fra Hamreheia og Kuholmsveien. Planlagt bebyggelse tillates oppført i 2-4 etasjer hvor den laveste delen vender mot eksisterende trehusbebyggelse i sørøst.

Oppstart av planarbeid for Kuholmsveien 31-37 ble varslet så tidlig som i 2003. Det har deretter vært til behandling i byutviklingsstyret hele tre ganger. I løpet av denne tiden er planforslaget blitt revidert og justert en rekke ganger basert på føringer gitt av byutviklingsstyret samt innspill i høringsrunder underveis i planprosessen. Planforslaget som nå fremmes er det samlede resultat av disse innspillene gitt i en åtte år lang planprosess.

Sentrale problemstillinger i prosessen har vært knyttet til byggets høyde, antall boenheter og den generelle trafikksituasjonen i Kuholmsveien. Planforslaget tar opp i seg disse problemstillingene ved å redusere antall etasjer og antall boenheter i forhold til tidligere behandlinger, samt ved å etablere fortau i Kuholmsveien langs planområdet og ved nedkjøringen til Galgeberggtangen.

Plan- og bygningsetaten mener at det planforslaget som nå fremmes vil utnytte området på en hensiktsmessig måte og føre til gode boforhold. Etablering av fortau langs planområdet, samt fortau ved nedkjøringen til Galgeberggtangen vil bedre forholdene for gående og syklende i stor grad. Det er videre positivt for forslaget at det etableres gangvei mellom Kuholmsveien og Hamreheia med tanke på syklister eller personer med barnevogn. Planforslaget er bearbeidet gjennom flere år og fremstår nå som et godt planverktøy for fremtiden.

Maarten Nandrup Stallemo
03.05.11



Dato: 03.05.2011
Saksnr.: 201009339-8
Arkivkode O: GNBK: 12,245

Saksbehandler: Øyvind Fiskaa

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
19.05.2011

Bregneveien 21 B - gnr 12/ bnr 245 - klage på avslag på søknad om dispensasjon for fradeling av tomt for ny bolig

Sammendrag:

Søknaden er mottatt 19.10.2010 og gjelder fradeling av en parsell fra bolig eiendommen gnr. 12, bnr. 245, Bregneveien 21B, med den hensikt å oppføre ny bolig på den nye tomte. Eiendommen er bebygd med en del av en tomannsbolig og før fradeling er tomte på 929,7 m². Arealet som ønskes fradelte er beregnet til ca. 340 m².

Det foreligger protest fra nabo som går på innsyn, for stor tetthet, lite plass til snø og verdiforringelse.

I klagen fra søker vises det til andre saker der det er gitt dispensasjon.

Plan- og bygningsetaten kan ikke se at sakene er helt sammenlignbare. Dette gjelder både lokalisering og at det tomtene var fradelte før 2005 i de andre sakene, altså i 2002 og 2003. Kommunen har siden 2005 innskjerpet rutinene mht. dispensasjon i fortetningssaker.

Plan- og bygningsetaten mener dette område allerede er godt utnyttet og at det ikke bør fortettes ytterligere uten å se dette i reguleringssammenheng.

Forslag til vedtak:

Byutviklingsstyret opprettholder plan- og bygningssjefens vedtak av 02.03.2011. Klagen fra søker datert 29.03.2011 tas ikke til følge.
Saken oversendes fylkesmannen i Vest-Agder for endelig klagebehandling

Gunnar Stavrum
Plan- og bygningssjef

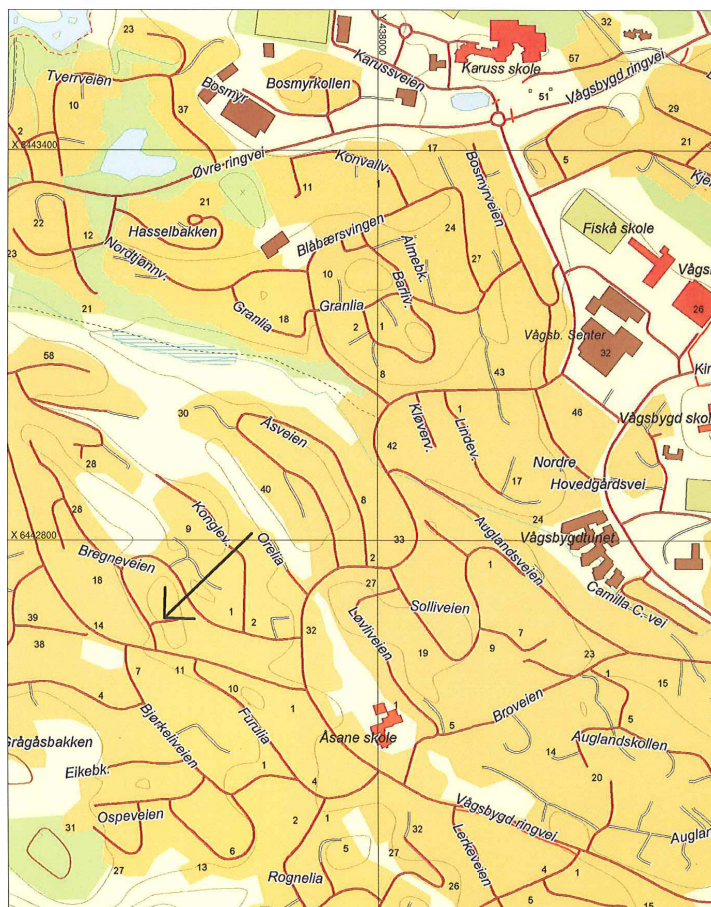
Øyvind Fiskaa
Saksbehandler

Trykte vedlegg: Plan- og bygningsetatens vedtak av 02.03.2011
Utrykte vedlegg: Sakens øvrige dokumenter foreligger elektronisk

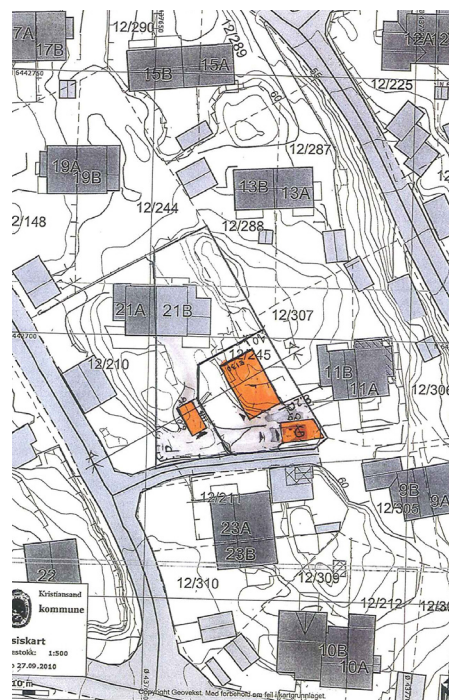
Bakgrunn for saken :

Søknaden

Søknaden er mottatt 19.10.2010 og gjelder fradeling av en parsell fra bolig eiendommen gnr. 12, bnr. 245, Bregneveien 21B, med den hensikt å oppføre ny bolig på den nye tomte.



Oversiktskart, pilen viser lokaliteten



Situasjonsplan

Gjeldende plangrunnlag

I kommuneplan for Kristiansand ligger eiendommen i et område avsatt som byggeområde. Det er plankrav for fradeling av eiendommen.

Eksisterende forhold

Før fradeling er tomte på 929,7 m² og arealet som søkes fradelt er beregnet til ca. 340 m².

Merknader/protester

Det foreligger protest dat. 26.10.2010, fra naboen, Stian Valan Berntzen, som er eier av Bregneveien 11B.

I protesten viser naboen til følgende :

- Innsyn til hage uteplass.
- Det vil bli svært tett mellom boligene i et område som allerede er et tettbygd område.
- Det fremgår ikke hvor høy boligen blir, men dersom det er snakk om et toetasjes hus vil det uansett ta det meste av solen fra vår terrasse og hage på ettermiddags/ kveldstid.
- Gårdsplassen (snuplassen) mellom nr. 11 og nr. 9 blir benyttet av 4 boenheter og er allerede svært trang. Ny garasje vil gjøre det enda trangere for alle, i tillegg vil dette gjøre sikten dårlig ut fra parkeringsplassen til venstre for min garasje.
- Område bak eksisterende garasje blir benyttet til plassering av snø ved snørydding av gårdsplass. Vi er klar over at dette område tilhører 21B, men på grunn av en svært trang gårdsplass og få alternative muligheter til å bli kvitt snø, velger jeg å ta dette med dette punkt. Totalt sett vil disse punktene utgjøre en betydelig verdiforringelse av vår bolig og vi ber derfor om at dette prosjektet ikke gjennomføres.

Plan- og bygningsetatens vedtak av 02.03.2011:

"Søknaden avslås i medhold av plan- og bygningsloven §§ 11-6, 11-9 og 19-2.

Søknaden omfatter fradeling av boligtomt fra eiendommen gnr. 12, bnr. 245.

Tiltaket er i strid med kommuneplanens bestemmelse om at fradeling og utbygging i byggeområdene kan bare skje etter reguleringsplan, og tiltaket er avhenging av dispensasjon for å kunne få tillatelse.

Det foreligger protester fra nabo til søknaden.

Kommuneplanen er ved kommunestyrets vedtak bindende for nye tiltak, jf. pbl. § 11-6. Kommunen kan i medhold av pbl. § 11-9 vedta bestemmelser til kommunedelplan om bl.a. krav til reguleringsplan for visse arealer eller visse tiltak. Pbl. § 19-2 angir når dispensasjon kan gis. Lovens vilkår for å gi dispensasjon anses ikke oppfylt i denne saken."

Klage

I klage dat. 29.03.11 og mottatt samme dato anføres følgende:

"I min søknad nevnes at jeg er kjent med at det er gitt flere dispensasjoner i Kjos Hageby, og i min umiddelbare nærhet vil jeg nevne følgende:

- 1. Bregneveien 7A – F hvor det er gitt dispensasjon for 2 bygg med 3 leiligheter i hvert bygg.*
- 2. Kongleveien 3C – enebolig med hybel.*
- 3. Kongleveien 8A – enebolig med hybel.*

Jeg legger ved kart M=1:1000 hvor jeg har merket av mitt hus, samt godkjente dispensasjonssaker. Videre fotos fra samme saker.

Hva gjelder forhold til nabo vil jeg igjen nevne eksisterende garasje, samt vegetasjon både på naboens og min eiendom.

Jeg kan ikke se at min søknad om dispensasjon skiller seg ut i forhold til innvilgede og ber med bakgrunn i dette om at min sak fremmes for politisk behandling".

Det er også sendt med kopi av vedtak for delingstillatelse i Kongleveien 3B.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Klagen er rettidig innkommet.

Det er fra klagers side vist til godkjente tiltak på andre eiendommer, nærmere bestemt Bregneveien 7A, Kongleveien 3B og Kongleveien 8A. Dette tolkes som påstand om forskjellsbehandling.

Utgangspunktet er at saker som er sammenlignbare i faktisk rettslig henseende skal behandles likt, med mindre det er saklig grunn til å behandle dem forskjellig. Sammenlignbare saker er der de faktiske og rettslige forhold er tilnærmet like. Det er ikke tilstrekkelig med tilnærmet like omstendigheter, og at de samme hensynene gjør seg gjeldende. For at sakene skal være sammenlignbare, må hensynene gjøre seg gjeldende med noenlunde samme vekt. Likhetsbehandling alene kan ikke utgjøre grunnlag for dispensasjon. Dispensasjonsbehandlingen må foretas konkret med utgangspunkt i de hensyn den aktuelle forbudsbestemmelse skal ivareta. Vurderingen om det foreligger overvekt av fordeler kan ikke erstattes med vurdering om det foreligger usaklig forskjellsbehandling.

Med hensyn til de nevnte sakene som klager viser til har plan- og bygningsetaten følgende kommentarer:

Bregneveien 7A: Saken gjelder søknad om dispensasjon fra plankravet for oppføring av 2 bygg med 3 leiligheter i hvert bygg som ble godkjent den 18.06.2003. det opplyses i saken at det tidligere er gitt delingstillatelse for 2 bygg på eiendommen.

Kongleveien 3B: Saken gjelder søknad om rammetillatelse på ei tomt på ca. 490 m². som ble godkjent fradelt med dispensasjon fra plankrav den 03.11.2004. Før fradelingen var hele eiendommen på 960 m². det var ingen protester til fradelingen.

Kongleveien 3C: Skal være 3 B.

Kongleveien 8A:

Saken gjelder søknad om rammetillatelse på ei tomt på ca. 709,4 m². som ble godkjent fradelt med dispensasjon fra plankrav den 21.08.2002. Før fradelingen var hele eiendommen på 1184 m².

Vurdering:

Felles for alle sakene er at det er foretatt fradelinger før 2005, altså i 2002 og 2003. Kommunen har siden 2005 innskjerpet rutinene mht. dispensasjon i fortetningssaker. Tidligere tiders enkle behandling bør derfor ikke danne presedens for nye saker. Plan- og bygningsetaten tolker også at Fylkesmannen i klagesaker har vært enig i denne vurderingen.

Tiltaket vil kunne ha negative konsekvenser i et område som i stor grad er bygd ut etter et mønster med vertikaldelte tomannsboliger som arkitektonisk fremstår som ensartet bebyggelse.

Det vil være svært uheldig å åpne for fradeling av slike små boligtomter i dette området gjennom dispensasjon. Dette vil bryte med bygningsmønsteret og gi føringer for mange andre tilsvarende eiendommer i området. Ut fra konsekvenshensyn vil dette være svært uheldig.

Naboen har i sin protest et poeng i at det vil bli svært tett mellom boligene i et område som allerede er et tettbygd område.

Hvorvidt det i det hele tatt vil kunne fortettes gjennom en planprosess er et åpent spørsmål. En slik planprosess skal ta hensyn til områdets kvaliteter, trafikkmessige forhold, behov for friområder og lekeplasser. Utnyttelsesgrad for området vil også vurderes, sammen med eventuell utnyttelse og utforming av de enkelte tomtene. Det vil også være naturlig å vurdere infrastruktur, servicefunksjoner etc.

Fordelene ved å gi dispensasjon synes kun å være tiltakshavers egne interesser. Det er knyttet mindre kostnader ved å søke dispensasjon fremfor å regulere. Det er også en prosess som tar kortere tid, og som involverer færre parter.

Gjennom planarbeid kan man stille krav om opparbeidelse av infrastruktur i tilknytning til større utnyttning av planområdene. Dersom man godkjenner fradelinger uten gjennom plan, vil det føre til at noen får være «gratispassasjerer» og bare kan nyte godt av at andre må gjennomføre tiltak knyttet til rekkefølgekrav.

Konklusjon:

Fordelene ved å gi dispensasjon synes ikke å være klart større enn ulempene. Hensynet bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra gjør seg fortsatt gjeldende med styrke. Lovens vilkår for å kunne gi dispensasjon anses dermed ikke oppfylt.

På bakgrunn av ovenstående vurdering anbefales det å ikke ta klagen til følge. Plan- og bygningsetaten kan ikke se at de sakene som klager har vist til er sammenlignbare med denne saken.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggesaksavdelingen



Dato: 15.04.2011
Saksnr.: 201001632-16
Arkivkode O: GNB: 125,43

Saksbehandler: Espen Pedersen

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
19.05.2011

Østre Erkleivvei 570 - gnr.125 bnr.43 - søknad om dispensasjon fra formålet i kommuneplanen for oppføring av tilbygg og påbygg til eksisterende garasje for etablering av familiebarnehage - avslag - klage

Sammendrag:

Saken gjelder klage på plan- og bygningsetatens vedtak av 02.02.2011. Søknad om dispensasjon for tilbygg og påbygg til eksisterende garasje for etablering av familiebarnehage som en egen bruksenhet ble avslått.

Vedtaket ble påklaget 23. februar 2011. Det vises til at dersom det ønskes gode levevilkår i distriktene må det åpnes for å bo og leve i utkanten. Tomta er allerede regulert til boligformål. Utbygging av garasjen er relativt omfattende og etablering av familiebarnehage som en ny bruksenhet er i strid med formålet i kommuneplanen. Plan- og bygningsetaten mener at vilkårene for å gi den omsøkte dispensasjon ikke foreligger.

Forslag til vedtak:

Byutviklingsstyret opprettholder plan- og bygningsetatens vedtak av 02.02.2011. Klagen fra tiltakshaver datert 23.02.2011 tas ikke til følge. Det vises til PBL §§ 19-2 og 11-6. Saken oversendes Fylkesmannen i Vest-Agder.

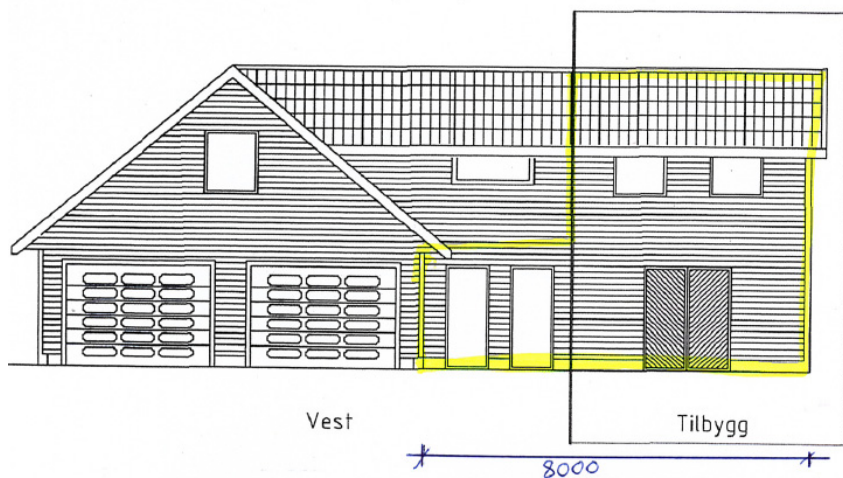
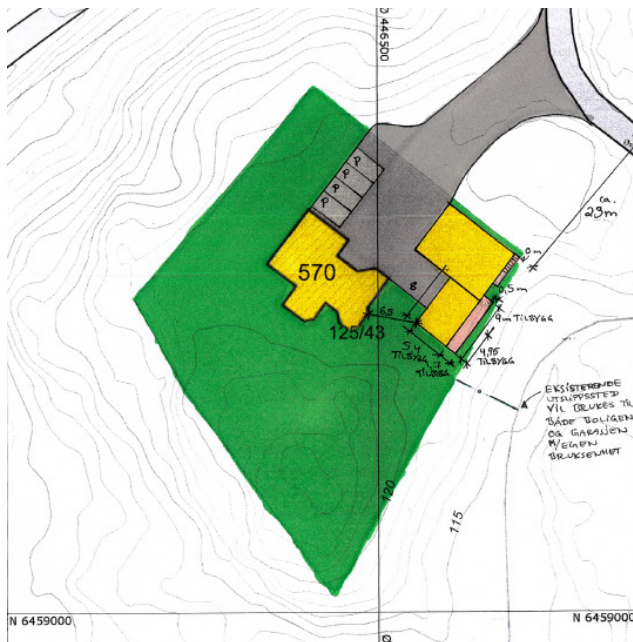
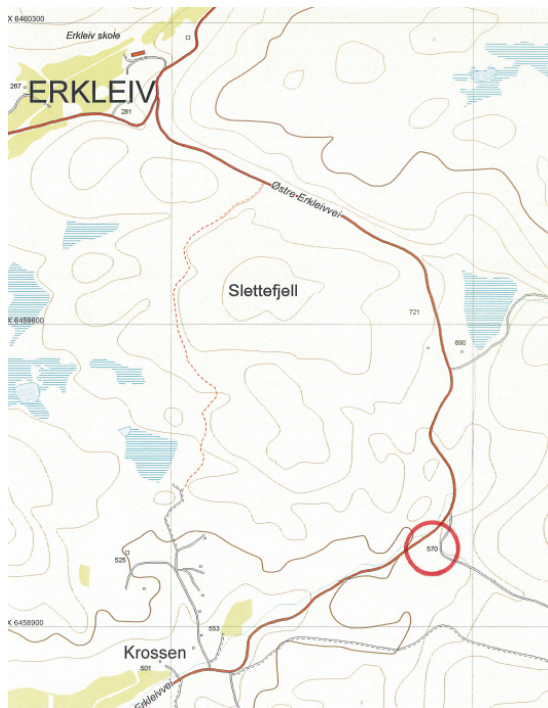
Gunnar Stavrum
Plan- og bygningssjef

Espen Pedersen
Saksbehandler

Vedlegg:	1. Søknad datert 05.11.2010
	2. Søknad om dispensasjon datert 28.10.2010
	3. Plan- og bygningsetaten avslag datert 02.02.2011
	4. Klage på vedtak datert 23. februar 2011

BAKGRUNN FOR SAKEN

Søknaden



Norsk Byggservice søkte 03.12.2009 p.v.a. Heidi Tobiassen om oppføring av påbygg og tilbygg til eksisterende garasje for etablering av familiebarnehage. Familiebarnehagen er i dag etablert i bolighuset på eiendommen. Tilbygget er vist i 2 etasjer og det er oppgitt en økning i bruksarealet på 59 m². Det er gitt samtykke til plassering av bygning 0,5 meter fra nabogrense.

Valdal Byggjeneste AS har overtatt som søker i e-post datert 05.11.2010.

Det er søkt om dispensasjon fra formålet i kommuneplanen. Dispensasjon er begrunnet med at eiendommen allerede er bebygget med bolig og garasje, tilbygget holdes innenfor eiendomsgrensen og vil ikke berøre LNF-områder utenfor tomta, familiebarnehage er til nytte for flere i området, det er god parkeringsmuligheter, det er et stort avgrenset lekeområde, utnyttelsesgraden av eiendommen er liten, byggets mønehøyde er lik eksisterende garasje.

Gjeldende regulering

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

Eksisterende forhold

Det ligger i dag en enebolig og en større garasje på eiendommen. Eneboligen er oppført i 2003 og garasjen i 2004.

Uttalelser fra annen myndighet

Søknaden har vært forelagt fylkesmannen i Vest-Agder og Vest-Agder fylkeskommune til uttalelse.

Fylkesmannens Miljøvernavdeling sier i brev datert 25.11.2010 at utbyggingen ikke må gå på bekostning av kvaliteten på utearealene etter redusere sikkerheten mht. parkering. For øvrig ingen merknader.

Fylkeskommunen har i brev av 25.11.2010 ingen spesielle merknader.

Det er sendt søknad om utslipptillatelse til "by- og samfunnsenheten". Denne ligger ubehandlet i påvente av behandling av dispensasjon.

Merknader/protester

Det foreligger ikke merknader eller protester.

Plan- og bygningsetatens vedtak

Søknaden ble under henvisning til formålet i kommuneplanen avslått av plan- og bygningsetaten i vedtak av 02.02.2011.

Klage

Vedtaket er påklaget av tiltakshaver i brev datert 23. februar 2011.

Det vises til at dersom det ønskes gode levevilkår for distriktene, må det åpnes opp for å bo og leve i utkanten. Tomta er allerede regulert til boligformål. Søknaden fører ikke til større utslipp.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Det er som nevnt over en familiebarnehage for 10 barn i boligen på eiendommen. Denne ønskes flyttet ut i garasjen. Det søkes om en egen bruksenhet for å kunne bruke lokalene som en egen leilighet når det ikke lenger drives familiebarnehage.

I utgangspunktet skal familiebarnehager drives i egen bolig.

Det er lite bebyggelse i området, nærmeste nabobebyggelse ligger ca. 500 meter unna. Etter plan- og bygningsetaten vurdering er utbyggingen neppe til ulempe for allmenne friluftsinnteresser og landskapsinteresser.

Men omsøkte tiltak innebærer en relativt omfattende ombygging og utbygging av eksisterende garasje og etablering av en ny bruksenhet i strid med formålet i kommuneplanen.

I tillegg er tiltaket avhengig av at det kan gis utslippstillatelse og tillatelse til utvidet avkjørsel fra fylkesveien.

Selv om uttalelsene fra statlig og fylkeskommunal etat ikke er "spesielt negative", mener plan- og bygningsetaten at tiltaket vesentlig tilsidesetter plan- og bygningslovens formålsbestemmelser og bestemmelsene det søkes dispensasjon fra.

Plan- og bygningsetaten mener at vilkårene for å gi den omsøkte dispensasjon etter plan- og bygningslovens § 19-2 ikke er tilstede.

Det anbefales at det ikke gis dispensasjon.



Dato: 14.04.2011
Saksnr.: 201006824-15
Arkivkode O: GNB: 96,60
Saksbehandler: Espen Pedersen

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
19.05.2011

Dvergsnesveien 265 - søknad om rammetillatelse og søknad om dispensasjon fra plankravet i kystsoneplanen for å rive gammel fritidsbolig og oppføring av ny bolig

Sammendrag:

Saken gjelder søknad om dispensasjon fra plankravet i kystsoneplanen for å rive gammel fritidsbolig og oppføring av bolig, bruksendring fra fritidsbolig til helårsbolig. Det er igangsatt regulering i området.

Omsøkte tiltak er relativt omfattende og vesentlig større enn omkringliggende bebyggelse. Plan- og bygningsetaten mener at omsøkte tiltak vil kunne vanskeliggjøre en videre utvikling i området. Plan- og bygningsetaten mener at vilkårene for å kunne gi den omsøkte dispensasjon ikke foreligger.

Det minnes også om at Byutviklingsstyret ved tidligere dispensasjonssaken i området har sagt at videre utbygging i området ikke skal skje på dispensasjon, men bygges ut etter en samlet plan.

Forslag til vedtak:

Byutviklingsstyret viser til saksfremstillingen og gir ikke dispensasjon fra plankravet i kystsoneplanen for riving av gammel fritidsbolig og bruksendring og oppføring av ny bolig. Protest er med dette tatt til følge. Det vises til PBL §§ 19-2 og 11-6.

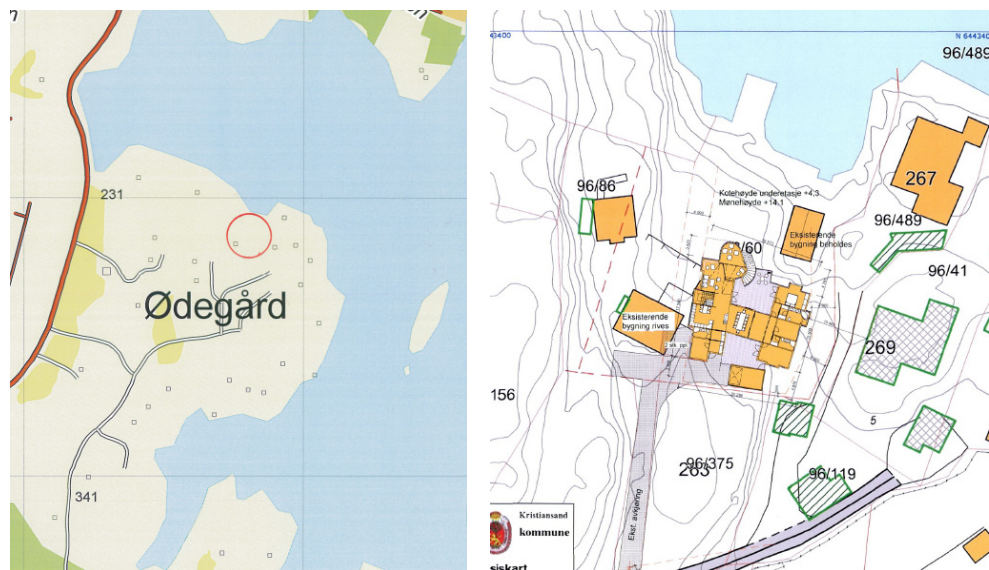
Gunnar Stavrum
Plan- og bygningssjef

Espen Pedersen
Saksbehandler

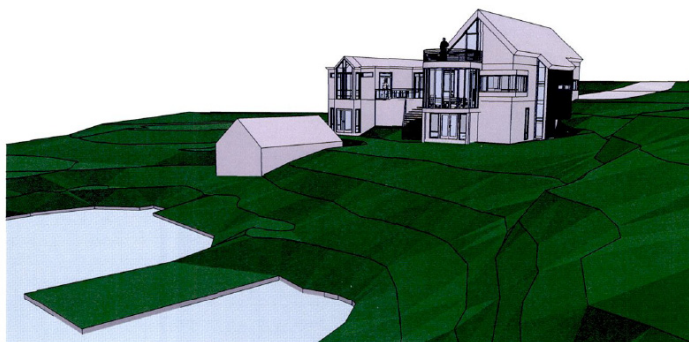
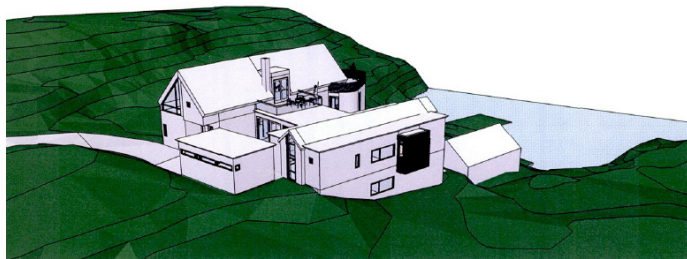
Vedlegg:	1. Søknad om dispensasjon
	2. Protest fra nabo

BAKGRUNN FOR SAKEN

Søknaden



Haarklau og Lindeberg AS søkte 02.09.2010 om rammetillatelse p.v.a. Odd Fredrik og Jorund Jølstad om å rive gammel fritidsbolig og oppføring av ny bolig. Den nye boligen er vist plassert rett øst for eksisterende fritidsbolig, den er vist i 2 etasjer pluss loftsetasje og det er oppgitt et bebygd areal på 234,6 m². Søker sier at det nye tiltaket ligger bruksmessig og terrengmessig harmonisk og avdempet i landskapet, tomen er allerede privatisert og bygget vil ligge i et område som i dag fremstår som et eksisterende byggefelt.



Bolig med garasje Gnr.96 Bnr.60
Odd Fr. Jølstad
Dvergsnesveien 265, Kristiansand

Perspektiver
Dato: 07.07.10

HAARKLAU OG LINDBERG AS
SIVILARKITEKTER
LILLESTRAND
STANDST. & -ATIS
Tlf. 372 7055 FAK 372 7055
E-post: haarklau@haarklau.no

Søknad om dispensasjon fra plankravet i kystsoneplanen er sendt inn 22.12.2010.
Dispensasjon er begrunnet med følgende:

- a. Området er allerede utbygget.

- b. Området har utviklet seg slik at det på sikt vil være naturlig å betrakte dette som er boligområde. På nordsiden av Fidjekilen er det bygget ut med boliger, slik at det vil være unaturlig at området i fremtiden vil opprettholde fritidsbolig-statusen.
- c. Det viser seg at det i området allerede er et relativt stort antall boliger.
- d. Det er ikke tidligere kommet innsigelse fra naboer i prosjektet.
- e. Vi kan ikke se at tiltaket vil skape uheldige planbindinger.

Gjeldende regulering

Området er uregulert, men i gjeldende kystzoneplan avsatt som "byggeområde for fritidsboliger". Det er igangsatt arbeid med regulering i området.



Eksisterende forhold

Det ligger i dag en "sjøbod", uthus/anneks og eksisterende fritidsbolig på eiendommen.

Uttalelser fra annen myndighet

Det foreligger uttalelse fra Vest-Agder Fylkeskommune, plan og miljø og Fylkesmannens Miljøvernavdeling

Fylkeskommunen anbefaler å opprettholde plankravet og ikke godkjenne utbygging gjennom enkel saksbehandling. Det vises til forhold knyttet til utnyttelse, høyder, byggegrense mot sjøen, atkomst til sjøen for allmennheten. En endring til boligformål bør avklares i en plan.

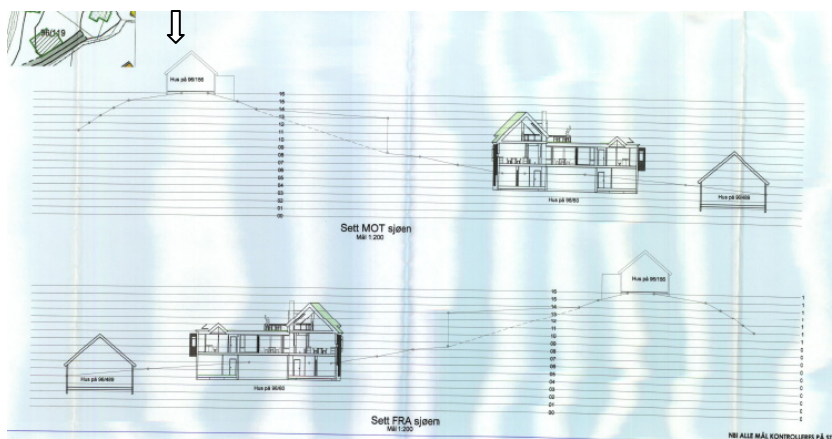
Miljøvernavdelingen viser til regjeringens ønske om en strengere og mer langsiktig

strandsoneforvaltning. Bygget det søkes om er vesentlig større enn det som skal rives. Området mot øst er tett utbygget og flere dispensasjoner som legger til rette for såpass stor utvidelse vil kunne gi en markert mer nedbygd strandsonen enn i dag. Det frarådes dispensasjon.

Merknader/protester

Det foreligger protest fra eier av Dvergsnesveien 259, nabo mot syd-vest i brev datert 03.08.2010. De har ingen merknader til oppføring av hus på eiendommen, men de har merknader til mønehøyde på cote +14,1. Eksisterende bygg har ca. cote +11 – 12 og har ikke vært til sjenanse. Nybygget med plassering og høyde vil redusere hav utsikten

Tilsvar til merknader/protester



Protest er kommentert av søker i brev datert 21.01.2011. Det vises til at fam. Foss' gulv i 1. etasje ligger på ca. cote +15 eller høyere. Det betyr at mønehøyden på omsøkte bygg ligger ca. 1 meter lavere. Dette er vist på lengsesnitt til venstre.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Det søkes om dispensasjon for riving og oppføring av nybygg og samtidig søkes det om bruksendring til bolig.

I forbindelse med naboprotest kan det nevnes at gulv i hytta hos fam. Foss ligger på ca. cote +16, ca. 2 meter høyere enn møne på omsøkte nybygg. Omsøkte nybygg vil selvfølgelig bli godt synlig fra naboeiendommen, men avstanden vil være ca. 50 meter og som nevnt over vesentlig lavere, slik at omsøkte tiltak neppe vil utgjøre en vesentlig ulempe for fam. Foss.

Det har på naboeiendommene mot øst vært en relativt stor aktivitet ved at det på dispensasjon er godkjent og oppført flere nybygg.

Plan- og bygningsetaten mener og har ment hele tiden at det er uheldig med en "stykkevis og delt" utbygging på dispensasjon og mener at området bør vurderes i en større plansammenheng.

Omsøkte utbygging av eiendommen er en vesentlig endring ved at tiltaket er relativt omfattende og vesentlig større enn bebyggelsen omkring.

Rent tomteteknisk er det ingen ting i veien for å godkjenne omsøkte tiltak, men sett i forhold til en videre utvikling i området kan omsøkte tiltak være en hinder eller vanskeliggjøre utviklingen. Plan- og bygningsetaten mener at utbygging av området bør avklares i en plan hvor den fremtidige bruken vurderes.

Plan- og bygningsetaten mener at omsøkte tiltak vesentlig tilsidesetter plan- og bygningslovens formålbestemmelser og hensynene bak bestemmelsene det søkes dispensasjon fra. Plan- og bygningsetaten mener at vilkårene for å kunne gi den omsøkte dispensasjon eller plan- og bygningslovens § 19-2 ikke foreligger.

Det anbefales at søknaden avslås og det ikke gis dispensasjon som omsøkt.

I og med et avslag på søknaden, er protest fra nabo tatt til følge.



Dato: 02.05.2011
Saksnr.: 201009744-9
Arkivkode O: GNB: 119,14

Saksbehandler: Espen Pedersen

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
19.05.2011

Ålefjærveien 311 - søknad om dispensasjon fra formålet i kommuneplanen for oppføring av ny bolig

Sammendrag:

Saken gjelder søknad om dispensasjon fra formålet i kommuneplanen for oppføring av ny bolig på eiendommen. Området er avsatt som LNF-område. Landbrukskonsulenten sier at det ikke er nødvendig med en kårbolig for drift av eiendommen. Miljøvern avdelingen sier det er uheldig med nedbygging av LNF-områder på dispensasjon. Eiendommen har i dag relativt mye bebyggelse og en videre utbygging vil øke det bebygde preget. Plan- og bygningsetaten mener at vilkårene for en dispensasjon ikke er tilstede.

Forslag til vedtak:

Byutviklingsstyret viser til saksfremstillingen og gir ikke dispensasjon fra formålet i kommuneplanen for oppføring av ny bolig som omsøkt 03.07.2010. Det vises til PBL §§ 19-2 og 11-6.

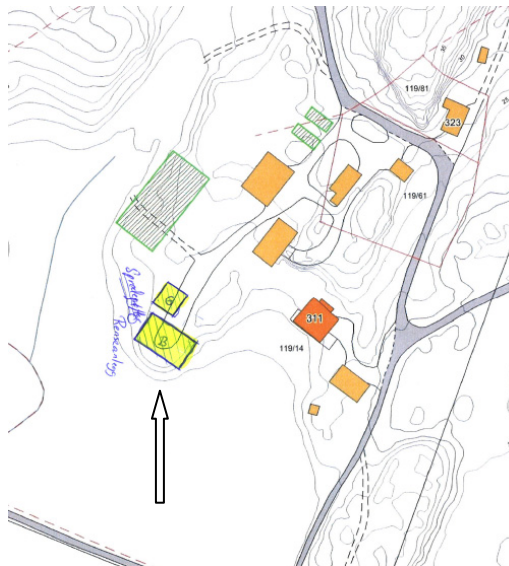
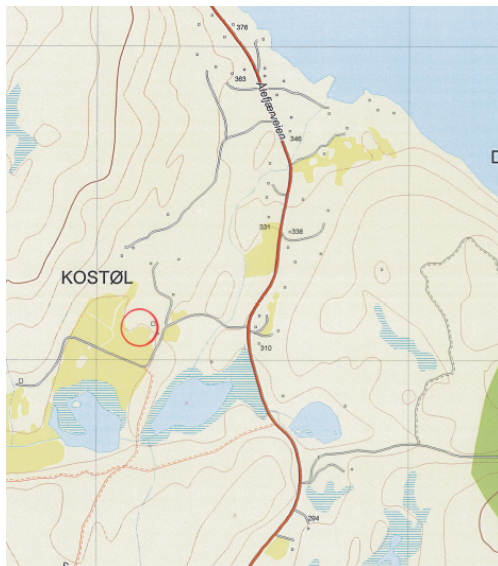
Gunnar Stavrum
Plan- og bygningssjef

Espen Pedersen
Saksbehandler

Vedlegg:	1. Søknad om dispensasjon
	2. Uttalelse fra Landbrukskonsulenten

BAKGRUNN FOR SAKEN

Søknaden



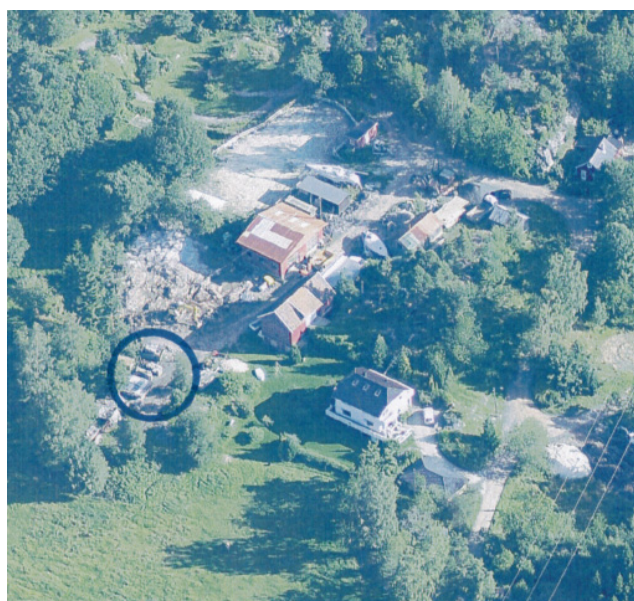
Charlotte og Vegar Holbæk søkte 03.07.2010 om dispensasjon fra formålet i kommuneplanen for oppføring av bolig på Kostøl. Boligen ønskes plassert i nær tilknytning til eksisterende bebyggelse på eiendommen. Ønsket er å kunne bo i nærheten av besteforeldrene, slik at man kan drive gården sammen med dem.

Dispensasjon er begrunnet med følgende:

- Dette er i orden for naboer i området.
- Det har ingen interesse for allmenn ferdsel eller interesse.
- Det er som dere ser plassert på gården og er integrert i eksisterende bebyggelse.
- Det er ingen hinder for etablering av eget vann- og avløpsanlegg.

Gjeldende regulering

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



Eksisterende forhold

Det ligger i dag eksisterende bolighus og diverse uthusbygninger på eiendommen, vist på skråfoto til venstre.

Uttalelse fra annen myndighet

Det foreligger uttalelse fra Fylkesmannens Miljøvernnavdeling og Landbrukskonsulenten hos Parkvesenet. Miljøvernnavdelingen mener at det er viktig at ny bebyggelse lokaliseres til kommuneplanens byggeområder. Nedbygging av LNF-områder gjennom dispensasjoner er uheldig, spesielt i en kommune som Kristiansand med høyt utbygningspress i og nær bynære landbruksarealer.

Landbrukskonsulenten konkluderer med

at ut fra eiendommens resursgrunnlag og drift er det ikke nødvendig med en kårbolig for å sikre kontinuerlig og forsvarlig drift av eiendommen. Uttalelsen ligger vedlagt.

Merknader/protester

Det foreligger ikke merknader eller protester.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Rent tomteteknisk er det ingen ting i veien for å godkjenne oppføring av en ny bolig som omsøkt. Det er heller spørsmål om det er riktig å dispensere fra overordnet plan, som i sin oppbygging og vurderinger i prosessen har fått et innhold som skal ivareta helheten.

Kommunens adgang til å gi dispensasjon er begrenset. Det krever at hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. Det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for en dispensasjon.

Dispensasjoner må ikke undergrave planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag.

Plan- og bygningsetaten mener at nedbygging av LNF-områdene i kommuneplanen på dispensasjon er uheldig.

I området omkring omsøkte tiltak og eksisterende bolighus er det oppført relativt mange uthusbygninger. I tillegg er det i 2009 godkjent oppført et relativt stort redskapslager rett nord for omsøkte nye boligbygg.

Eiendommen har relativt mye bebyggelse, og en videre utbygging vil uten tvil øke det bebygde preget. Eiendommen er, som nevnt i Landbrukskonsulentens brev, ikke avhengig av en ny kårbolig.

Plan- og bygningsetaten mener at tiltaket vesentlig tilsidesetter plan- og bygningslovens formålsbestemmelser og hensynene bak bestemmelsene det søkes dispensasjon fra. Plan- og bygningsetaten mener at vilkårene for å kunne gi den omsøkte dispensasjon etter plan- og bygningslovens § 19-2 ikke foreligger.

Det anbefales at det ikke gis dispensasjon.



Dato: 25.05.2011
Saksnr.: 201011486-9
Arkivkode O: GNB: 150,1586

Saksbehandler: Morten Østerud

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
19.05.2011

Østre Strandgate 56 B - 150/1586 - Rammesøknad/bruksendring

Sammendrag:

Den 30.12.2010 mottok plan- og bygningsetaten rammesøknad for bruksendring fra bolig til kontorformål for hele bygningsmassen i Østre Strandgate 56B.

Dette er i strid med § 5.7 i gjeldende reguleringsplan for Murbyen da eiendommen er regulert til boligformål. Det søkes derfor om dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan mht. formål – jfr. pbl. § 19-1.

Det foreligger ikke naboprotester.

I sin uttalelse konkluderer Byantikvaren med at en kombinasjon av bolig og annen bruk er å foretrekke – som er i samsvar med gjeldende plan.

Ingeniørvesenet ønsker ikke utvidet bruk av dagens hageinnkjørsel fra Østre Strandgate pga. siktforhold til fortau.

Rammesøknad fremmes som førstegangsvedtak.

Plan- og bygningsetaten er av den oppfatning at omsøkte tiltak fraviker så mye fra gjeldende formål at tiltaket ikke kan godkjennes, da hensynene som planen skal ivareta blir vesentlig tilsidesatt. Jfr. pbl. § 19-1.

Plan- og bygningsetaten ber byutviklingsstyret vurdere saken.

Forslag til vedtak:

1. Byutviklingsstyret viser til saksfremstillingen og avslår søknaden om rammetillatelse for Østre Strandgate 56B, da det ikke gis dispensasjon fra § 5.7 mht. boligformål i gjeldende reguleringsplan for Murbyen. En er av den oppfatning at hensynene planen skal ivareta blir vesentlig tilsidesatt jfr. pbl. § 19-1.

Gunnar Stavrum
Plan- og bygningssjef.

Morten Østerud
Saksbehandler.

Trykte vedlegg: 1. Rammesøknad med tilleggsnotat av 23.03.2011. 2. Uttalelse fra Byantikvar og Ingeniørvesenet. 3. Reguleringsbestemmelser.

Utrykte vedlegg: Sakens øvrige dokumenter foreligger elektronisk.

Bakgrunn for saken :

Strek Arkitekter AS søker på vegne av tiltakshaver Reinhardt Holding AS ved Salve Reinhardt om bruksendring fra bolig til kontorformål for hele eiendommen Østre Strandgate 56B, som ble oppført i 1916.

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Murbyen som ble godkjent 17.06.1998 hvor formålet er bolig og hvor eiendommen er regulert til spesialområde bevaring.

Søknaden ble sendt på høring:

I sin uttalelse av 02.05.2011 konkluderer Byantikvaren med at – ”en kombinasjon av bolig og annen bruk har blitt lagt til grunn for sammenlignbare bruksendringer tidligere og en vil foretrekke at dette videreføres.”

Ingeniørvesenet uttaler at – ”eksisterende garasje har minimal sikt til fortau – denne antas å være i daglig bruk i dag slik at situasjonen antas derfor å være uforandret. Hage innkjørsel har ingen sikt til fortau. Ingeniørvesenet ønsker ikke økt bruk av denne og anbefaler at det ikke etableres parkeringsplasser som er avhengig av denne.”

I gjeldende reguleringsplan er overnevnte eiendom regulert til boligformål jfr. § 5.7.

Iht § 5.7 – ”kan en når spesielle forhold tilsier det tillate at deler av bebyggelsen på den enkelte eiendommen nyttes til andre formål som ikke er til ulempe for beboerne eller særlig trafikkskapende.”

Da tiltakshaver ønsker å nytte hele eiendommen til kontorformål søkes det om dispensasjon fra § 5.7 jfr. pbl. § 19-1. som særlige grunner for dispensasjon anfører søker blant annet:

- Bebyggelsen pga. sin størrelse er ikke egnet som bolig for en vanlig familie.
- Frontier Shipsbroking's forretningsvirksomhet passer godt inn blant tilsvarende virksomheter i denne delen av Kvadraturen.
- Bruksendringen vil på en god måte kunne sikre de kulturhistoriske kvalitetene i den verneverdige bebyggelsen.
- Støy fra arrangementer i Tresse og selskapslokaler i nærheten har vært til sjenanse for beboere i Østre Strandgate 56B.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering.

Plan – og bygningsetaten er av den oppfatning at det er viktig å videreføre Murbyplanens intensjon mht. boligformål for denne del av Kvadraturen. Det er som Byantikvaren påpeker – at et viktig grunnlag ved utarbeidelse av Murbyplanen var å synliggjøre og trekke frem den forholdvis store boligandelen i bydelen – derfor ble området regulert til boligformål.

O mrådets grønne karakter med hager som en overgang til Strandpromenaden og sjøen er også et viktig karaktertrekk som det er viktig å hegne om. Ved bruksendring til et annet formål – som i dette tilfellet – kan ønske på sikt med ytterligere parkering på eiendommen medføre at ”hagepreget” for boligeiendommene gradvis forsvinner. Slik en har sett i andre nærliggende tilfeller. Dette vil være en uheldig utvikling for dette området.

Plan- og bygningsetaten har ovenfor søker/tiltakshaver gitt uttrykk for at en bruksendring i samsvar med § 5.7 – ”at deler av eiendommen bruksendres” har en vært posetiv til da dette er i tråd med gjeldende plan.

Plan- og bygningsetaten er av den mening at det er viktig å ta vare på de områdene som er regulert til boligformål og at karakteren for disse verneverdige områdene ikke endres.

En bruksendring av hele eiendommen fra bolig til annet formål kan gi presedens for andre bolig eiendommer. Dette er en utvikling som ikke er i tråd med gjeldende bevaringsplan.

Plan- og bygningsetaten avslår derfor søknaden om bruksendring for hele eiendommen Østre Strandgate 56B, da dette er i strid med § 5.7 i gjeldende reguleringsplan for Murbyen.

En kan ikke se at det foreligger en overvekt av grunner for å dispensere fra § 5.7, da en er av den oppfatning at hensynene planen skal ivareta blir vesentlig tilside satt, jfr. pbl. § 19-1.

En viser ellers til uttalelse fra Ingeniørvesenet.

Plan- og bygningsetaten ber byutviklingsstyret vurdere saken.



Dato: 03.05.2011
Saksnr.: 201100003-14
Arkivkode E: 033
Saksbehandler: Grete Skoland Kaspersen

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
19.05.2011

Meldingssaker til byutviklingsstyret 19.05.2011

- 95/11 Forslag til detaljreguleringsplan for E 39 – Fidjemoen – Fidjetoppen / 1269 – offentlig ettersyn. Plan- og bygningssjefens skriv 27.40.2011. Trykt vedlegg.
- 96/11 Andøyveien 149 - Klage over kommunens avslag på søknad om endret størrelse på vindu i gavlvegg, tilkobling bod, leegger og takoverbygg / halvtak. Plan- og bygningssjefens skriv 27.04.2011. Trykt vedlegg.
- 97/11 Områderegulering av Kroodden. Melding om vedtak av planprogram. Plan- og bygningssjefens skriv 18.04.2011. Trykt vedlegg.
- 98/11 Andøyveien 155 – Klage over kommunens avslag på søknad om terrasse. Plan- og bygningssjefens skriv 28.04.2011. Trykt vedlegg.
- 99/11 Eftevågveien 86 – klage på vedtak kj- dispensasjon fra kystsoneplanens krav om reguleringsplan. Plan- og bygningssjefens skriv 29.03.2011. Trykt vedlegg.
- 100/11 Møtereferat – bydel sentrum datert 04.05.11. Trykt vedlegg

[Forslag til vedtak:](#)

[Byutviklingsstyret tar meldingssakene til orientering.](#)

Grete Skoland Kaspersen
Utvalgssekretær



Dato: 03.05.2011
Saksnr.: 201100004-14
Arkivkode E: 033
Saksbehandler: Grete Skoland Kaspersen

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
19.05.2011

Referatsaker til møte i byutviklingsstyret 19.05.2011

Forslag til vedtak:

Byutviklingsstyret tar referatsakene til orientering.

Grete Skoland Kaspersen
Utvalgssekretær

Dato: 25.05.2011
Saksnr.: 201005997-21
Arkivkode O: GNB: 150,1190
Saksbehandler: Morten Østerud

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
19.05.2011

Skippergata 59 - 150/1190 - Rammesøknad - Ombygging / nybygg

Sammendrag:

Den 30.06.2010 mttok plan- og bygningsetaten rammesøknad som gjalt tilbygg/påbygg av eksisterende bygning for Skippergaten 59. Formålet for ombygging/nybygg var forretning/kontor/bolig og parkering i kjeller.

Iht. Kommunedelsplan for Kvadraturen er eiendommen avsatt til utviklingsområde hvor det er krav til regulering før tiltak kan finne sted, jfr. § 2.3. Det søkes derfor om dispensasjon fra plankravet, jfr. pbl. § 19-1, da det er foretatt en utredning som kreves ved utarbeidelse av detaljplan.

Det forelå naboprotester.

Den 21.12.2010, 24.03.2011 og 02.05.2011 mottok plan- og bygningsetaten revidert rammesøknad.

Revidert rammesøknad av 02.05.2011 er lagt til grunn ved behandlingen som nå foretas.

Det foreligger uttalelse til søknaden av 21.12.2010 fra Fylkesmannen, Byantikvaren, Parkvesenet og Ingeniørvesenet.

Rammesøknaden fremmes som førstegangs vedtak.

Plan- og bygningsetaten har ved behandling av søknaden lagt til grunn "de generelle" høydeangivelser som er nedtegnet i § 4 i Kommunedelsplanen for Kvadraturen og forhold til Skippergaten 55, Gyldengården (NAV) og Kunstnergården er vurdert.

Plan- og bygningsetaten er av den oppfatning at omsøkte tiltak av 02.05.2011 ikke kan godkjennes, da tiltaket fraviker fra § 4 i Kommuneplanen mht :

- 1- Inntrekking av 5 etg. mot Skippergaten.
- 2- Mønehøyde ikke samsvarer med gjeldende plan.
- 3- En kan ikke se at utkraging av balkong mot Skippergaten samsvarer med § 6.3 i Kommuneplanen.
- 4- Andre forhold som nedkjørsel til parkeringskjeller må samsvare med Veinormalen - slik at en får sikker avkjørsel fra eiendommen.
- 5- Veggliv for omsøkte tiltak må flukte eller holdes innenfor eiendomsgrense mot vei/gate.

Plan- og bygningsetaten ber byutviklingsstyret vurdere saken.

Forslag til vedtak:

- 1- Byutviklingsstyret viser til saksfremstillingen og avslår søknaden for Skippergaten 59 da omsøkte tiltak av 02.05.2011 er i strid med § 4 i Kommuneplan for Kvadarturen med hensyn til mønehøyde og inntrekking av 5. etasje mot Skippergaten. Grunnlaget for å dispensere fra plankravet, §2.3, er ikke tilstede.
Det gis derfor ikke dispensasjon fra dette forhold, jfr. pbl. § 19-2.
- 2- Dersom en ønsker en annen utforming enn det § 4 tilsier må det utarbeides en detaljplan for Skippergaten 59, jfr. § 2.3 i gjeldende Kommunedelsplan for Kvadraturen.

Gunnar Stavrum
Plan- og byningssjef.

Morten Østerud
Saksbehandler.

Trykte vedlegg: 1. Revidert rammesøknad av 02.05.2011.
2. Tidligere protester.
3. Uttalelse fra Byantikvaren/Fylkeskommunen/Ingeniørvesenet og Parkv.
4. Kommunedelsplan for Kvadraturen.

Utrykte vedlegg: Sakens øvrige dokumenter foreligger elektronisk.

Bakgrunn for saken :

Spiss Arkitekter og Plan AS søker på vegne av tiltakshaver Skippergaten 59 ANS ved Bent Brøvig om oppføring/nybygg av eksisterende bebyggelse for Skippergaten 59.

Dagens bebyggelse er i 2 etasjer + loft, hvor Hansen og Co AS hadde forretningslokaler i 1. etg. Det er bolig i 2. etasje.

Bruksareal er på 618 kvm, bebygdareal på 216kvm og tomteareal er oppgitt til 426kvm.

Foreslåtte ny bebyggelse er i 4 etasjer med delvis tilbaketrukket 5 etasje mot Skippergaten. Det er forretning i 1. etg, kontor i 2.-3. og 4. etg. samt en bolig med utleiedel for 5. etg. Eksisterende plassering av kjøreport mot Skippergaten ønskes brukt til nedkjøring til parkeringskjeller.

Samlet bruksareal er ca. 2375kvm, bebygdareal 426kvm , BYA er 100% og tomteareal 426kvm.

Det forelå naboprotester til rammesøknaden av 30.06.2010 fra Skippergaten 55, Festningsgaten 34 og nr.39 – som gikk på høyde (den gang 6 etasjer), massivt bygningsvolum og innsyn.

Til revidert rammesøknad av 21.12.2010 forelå det merknader fra Skippergaten 55 som gikk på at omsøkte tiltak ikke må være til hinder for utvikling av Skippergaten 55.

Revidert rammesøknad av 02.05.2011 som nå legges til grunn ved behandling er ikke nabovarslet.

I sin uttalelse av 17.01.2011 påpeker Byantikvaren at prinsippet som bl.a.Schoder benyttet med en tydelig tilbaketrukket øverste etasje ikke foreslås her og at gesims- og mønehøyder er over vedtatt høyder i Kvadraturen for øvrig.

Ingeniørvesenet påpeker i sin uttalelse av 04.02.2011 at veinormalens krav til sikt , stigning og bruttehjørner må ivaretas – samt at septikbehov må etableres på egen grunn og med tilfredstillende tilkomstmuligheter.

Nytt veggliv for bygningsvolumet må flukte eller holdes innenfor eiendomsgrense mot vei.

Parkvesenet uttaler blant annet at –"inntrekking av hjørner, inntrekking av hele etasjer, takprofiler osv. må vurderes slik at hele gaterommet mellom Kirkegaten og Skippergaten opprettholder sitt lysåpne preg og sitt småskala miljø –og at himmelrommet her ikke begrenses."

Fylkeskommunens kommentar av 17.02.2011 ved Aase Besessen stiller blant annet spørsmål om hvorfor ikke nybygget for Skippergaten 59 legger opp til 4 etasjer med inntrukket 5. etasje – slik gjeldende Kommuneplan legger til grunn og hvorfor dette prinsippet ikke er overholdt her. Det påpekes videre at bygget har fått et urolig preg og bør bearbeides.

Eiendommen Skippergaten 59 er i Kommunedelsplanen for Kvadraturen avsatt som utviklingsområde jfr. § 2.3 – hvor det er satt krav om at reguleringsplan må utarbeides før tiltak som er nevnt i pbl. § 93 achdhj kan finne sted. Det søkes derfor om dispensasjon fra plankravet jfr, pbl. § 19-1 – som særlige grunner anfører ansvarlig søker/tiltakshaver den 29.06.2010 blant annet:

- "Som særlig grunn for at det bør gis dispensasjon gjøres gjeldende er at alle relevante krav som er ment å avklares i detaljplan er vist og dokumentert i foreliggende rammesøknad. Detaljplan er ment å omfatte kun en eiendom. Gjennomføring av detaljplan blir således en papirøvelse og en unødvendig utgift for regulant og kommune. Fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering."
- Mot naboer hevdes det at ulempene er svært begrenset. Det er ikke tap av sol og utsikt i nevneverdig grad.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:

I sin dialog med søker/ tiltakshaver har plan- og bygningsetaten gitt aksept for at byggesaken kan behandles som rammesøknad dersom det utredes og dokumenteres at de forhold som normalt kreves utredet og avklart i forbindelse med utarbeidelse av detaljplan er avklart. Dersom det avdekkes uforutsette forhold som kompliserer saksbehandlingen kan kommunen likevel kreve at det utarbeides detaljplan.

Plan- og bygningsetaten er av den oppfatning at inntrekking av 5. etasje for omsøkte tiltak , slik det er vist mot Festningsgaten harmonerer med de oppførte byggene for Gyldengården (NAV) mot syd og Kunstnergården i neste kvartal mot nord.

Omsøkte tiltak må ellers forholde seg til de generelle byggehøyder for sentrum, dvs. § 4 i Kommunedelsplan for Kvadraturen, slik at forhold til nabobebyggelsen Skippergaten 55 blir ivare tatt .

En viser forøvrig til det som Byantikvar ved Helge Solli ,Fylkeskommunen ved Aase Besessen samt Parkvesenet påpeker i sine uttalelser mht. inntrekking av hele 5. etasje mot Skippergaten – samt at de generelle høydeangivelser i samsvar med § 4 i Kommuneplan - bør følges.

Omsøkte byggs hjørne i 5. etg mot Skippergaten/Festningsgaten har fått en dominerende fremtoning og en er av den oppfatning dette må utgå.

Plan- og bygningsetaten er ellers av den mening at mønehøyde for omsøkte bygg må forholde seg til § 4 i gjeldende plan – dvs 16.5 m over fortau - slik at bygget får en lavere profil enn omsøkt. Det er uheldig at omsøkte tiltak sammenlignes med Gyldengården(NAV bygget)og Kunstnergården mht høyde, da begge disse byggene har fasader som strekker seg langs gate et helt kvartal, mens tiltaket for Skippergaten 59 ikke gjør det. Dette medfører at omsøkte bygg kan virke mer ruvende med angitte høyder ,enn ovennevnte bygg en har sammenligent seg med ,da fasaden for Skippergaten 59 mot Festningsgaten er kortere.

En annet forhold en kan ha i mente ved vurdering av denne byggesaken er om det i det hele tatt skal bygges høyere enn eksisterende bebyggelse for Skippergten 59 eller innenfor de høydeangivelser som er beskrevet i § 4 i Kommuneplanen , men holde en lav høyde slik eksisterende bebyggelse for Skippergaten 59 og tilstøtende bebyggelse mot Festningsgaten har i dag.Det grå lave 2 etasjes nabobygget med loft mot Festningsgaten er et fint eksempel på Postmodernisme fra tidlig 80- tallet. En skal ellers ha i mente at resterende del av Kvartal 15 tilsier verneinteressene at det må utarbeides en samlet reguleringsplan før tiltak kan igangsettes. Er det da riktig med ” høy vegg” mot Festningsgaten i forhold til de resterende verneverdige forhold i Kvartal 15 ??

En vil ellers minne om at omsøkte tiltak må forholde seg til § 6.3 i Kommuneplan mht. maks 1,2m utkraging mot gate og at fasadeliv mot vei må ligge innenfor eller i eiendomsgrense og at veinormalens krav må ivaretas mht. utkjøring fra parkeringskjeller.

Det arkitektoniske preget som bygget har fått - er ett av de tidstypiske fasadeuttrykk for vår tid - ett annet eksempel på dagens fasadeuttrykk er Gyldengårdens fasader.

Plan- og bygningsetaten synes at fasadeuttrykket ”i seg selv” kan være et tilskudd til byen og i samsvar med samtidens arkitekturspråk.

Plan- og bygningsetaten ber byutviklingsstyret vurdere saken.



Dato: 10.05.2011
Saksnr.: 201108134-1
Arkivkode E: 212
Saksbehandler: Marit Borgenvik

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
19.05.2011

1. tertialrapport 2011 - Sektor 5.1 Teknisk

Sammendrag:

1. tertial inneholder en beskrivelse av den regnskapsmessige situasjon etter 4 måneder, årsoppgjørdisposisjoner samt status for sykefraværet i sektoren.

Årsprognose for sektoren er et underskudd på ca 0,8 mill knyttet til ingeniørvesenets virksomhet innen for næringsavfall. Sektoren har i tillegg områder det er knyttet stor usikkerhet til. Disse er omtalt i rapporten med det er for tidlig å melde om eventuelle avvik.

Følgende endringer avklart med rådmannen foreslås:

Kapitalregnskapet

- Forskuttering feiemaskin ingeniørvesenet 0,6 mill kr
- Prosjekt sonestasjon for parkvesenet på gartneriet i Eivind Jarlsgate 2,25 mill kr tas inn. Prosjekt sonestasjon Ægirsvei skyves ut av perioden og er ikke aktuell før i 2015.
- Egenkapitalen til Innoventus AS (Sørlandets kunnskapspark) styrkes med 0,2 mill kr, midler omdisponeres fra driften til By- og samfunnsenheten,

Driftregnskap

- Økt bevilgning vintervedlikehold 10 mill kr
- Økt ramme servicebutikken -prosjektstilling 50% felles sevicecenter i nytt rådhus 0,32 mill kr i 2011 (ca 3 år)
- Økt ramme parkvesenet - badebåt 0,2 mill kr
- Økt drift vann 5 mill kr og avløp 4,3 mill kr, samt tilbakebetaling av 5 mill kr til abonnentene for på hver av tjenesten med bakgrunn i bemerkning fra revisjonen.
- ATP - budsjettet styrkes med rente for belønningsmidler 2010 med 1,128 mill kr.
- Overføring av disposisjonsfond fra "gamle" rådmannens stab til by- og samfunnsenheten 1,688 mill kr
- Midler fra prosjekt "frivillighetsmelding" hos by- og samfunnsenheten overføres kommunikasjonsenheten i samsvar med vedtak i Rådmannens ledergruppe. Midlene skal brukes på portalløsning - 0,2 mill kr.

Årsoppgjørdisposisjoner

Sektoren tilføres 8,5 mill kr for å dekke merforbruk vintervedlikehold 2010 (6 mill kr) samt deler av underskudd i plan- og bygningsetaten (2,5 mill kr)

Sykefravær

Sykefraværet i sektor 5.1 er etter 3 måneder 5,3 %.

Forslag til vedtak:

Byutviklingsstyret godkjenner 1. tertial for sektor 5.1 med de budsjettreguleringer som fremgår av saksfremstillingen

Ragnar Evensen
Teknisk direktør

Marit N. Borgenvik
Økonomirådgiver teknisk sektor

Trykte vedlegg: Ingen

Utrykte vedlegg: Rapporter fra enhetene og budsjettreguleringer

Bakgrunn for saken :

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

Byutviklingsstyret får i denne rapport en oversikt over de prosjekter og driftsoppgaver som det knytter seg avvik til i forhold til vedtatte handlingsprogram samt årsoppgjørdisposisjoner. Det gis også en status for sykefravær.

Kapitalregnskapet

Ingeniørvesenet

Prosjekt 5380001 Felles bil- og maskinpark

KIV og Parkeringsselskapet har i felleskap behov for en ny kombinert vaske og feiemaskin. Maskinen er betydelig bedre mht støv og partikler som er nødvendig for renhold av parkeringshus, og som KIV ser betydelige fordeler med å benytte i Kvadraturen og i Markens spesielt. En reduserer behovet for innleie av spyle/vasketjenester, men spesielt reduseres støvmengde betydelig i daglig drift. Partene er enige om å dele på investeringskostnaden og det vil jobbes videre med en avtale for eierskap, driftskostnader og bemanning (fortrinnsvis fra KIV). På KIVs utstyrbudsjett for 2011 gjenstår i overkant av 2 mill kr, som er tiltenkt utstyrtilpasning for nye aktører på brøytetjenester fra høsten 2011. Dette skal ut på anbud i disse dager, og hvor mange nye aktører en får avgjør om det er midler igjen ved årskiftet. Det foreslås derfor at det kan merforbrukes inntil kr 600.000 på KIVs utstyrbudsjett i 2011 og at dette dekkes inn ved tilsvarende redusert ramme til utstyrskjøp for 2012. Driftskostnader dekkes innenfor dagens driftsbudsjett.

Teknisk direktør forslår at ingeniørvesenet tillates å bruke inntil kr 0,6 mill kr mer enn godkjent bil- og maskinbudsjett inneværende år mot at rammen reduseres tilsvarende i 2012.

By- og samfunnsenheten

Emisjon av aksjekapital i Innoventus AS (Sørlandets kunnskapspark)

Det er forslag om utvidelse av aksjekapital i selskapet. Dersom Kristiansand Kommune går inn i samsvar med eksisterende eierforhold er beløpet kr 214.200.

Teknisk direktør forslår at Kristiansand kommune gjør som de andre offentlige eierne i selskapet og at beløpet eventuelt dekkes innenfor driftsbudsjett/disposisjonsfond hos by- og samfunnsenheten. Beløpet overføres til kommunens kapitalregnskap.

Det er ellers ikke meldt om avvik i kapitalregnskapet.

Parkvesenet

Prosjekt 5935623 Sonestasjon Parkvesenet

Parkvesenets sonestasjon på Tangen er revet og sone sentrum er flyttet midlertidig til møteplassen på Oddernes kirkegård. Dette er for å ivareta HMS inntil en mer permanent løsning er på plass. Enheten ønsker å samlokalisere sone sentrum med gartneriet i Eivind Jarlsgate 6a.

I den forbindelse så trenger vi en bevilgning til etablering og innkjøp av brakker, utstyr, oppgradering av lager, grunnarbeider og diverse håndverker tjenester. Prosjektet har en ramme på 2,25 mill kr inklusiv mva.

Dette medfører at prosjekt 9979010 sonestasjon Ægirsvei (Kristiansand eiendom) skyves ut av perioden og er ikke aktuell før tidligst 2015.

Teknisk direktør forslår at det bevilges 2,25 mill kr inkl mva til etablering av sonestasjon for parkvesenet på gartneriet i Eivind Jarlsgate

Driftsregnskapet

Teknisk direktørs stab inkl. politisk virksomhet

Driften forventes å komme ut i balanse

Ingeniørvesenet

Kommunal vei - vintervedlikehold

Det er bevilget 21,8 mill kr til vinterdrift av kommunale veier i år 2011. Vinteren har også i år vært lang og preget av mange snøfall med full utrykning, i tillegg til mye strøing og salting. Dette har gitt høyt forbruk på vintervedlikeholdet. Pr. 6. april var det bokført 19,5 mill kr. Tar en med påløpte/ikke bokførte kostnader i tillegg til faste beredskapskostnader som kommer resten av året, forventes det et merforbruk på ca 10 mill kr. Det er da ikke tatt høyde for snøfall i november/desember

Kommunal vei – sommervedlikehold

Drangsholtveien i Tveit har seget ut langs en bratt skråning over en strekning på ca 80 m. Veien benyttes bl.a. til tømmerkjøring og av melkebilen. Det er påkrevd en snarlig utbedring, og innhentet anbud for nødvendige utbedringsarbeider (spunting, reetablering av veifundament, veirekkverk og asfaltdekke). Kostnadene er kalkulert til 0,8 mill kr. Det er frigjort 0,45 mill kr som kan brukes til formålet. De resterende midlene må enten tilleggsbevilges eller ingeniørvesenet vil tilpasse den øvrige driften slik at arbeidet kan gjennomføres. Pga en vinter med mye strøing og krav om forsert vårfeiling av gang-/sykkelveiene, blir kostnaden til vårfeiling noe større en tidligere. Det har også dukket opp et par store vedlikeholdsarbeider som det er nødvendig å få gjennomført i år. Dersom det ikke tilleggsbevilges vil 0,35 mill kr måtte dekkes over et allerede lavt budsjett til reasfaltering/asfaltlapping.

Fyllplasser/deponier

Industriedeponiene ble før år 2010 finansiert av Renovasjonen sine næringsinntekter. Inntil videre er kostnader og eventuelle inntekter forbundet med drift og etterdrift av deponiene ikke overført til Avfall Sør. De skal ligge hos Ingeniørvesenet. Budsjetterte kostnader er 1,1 mill kr, mens budsjetterte inntekter er på 0,7 mill kr. Tilført nettobudsjett fra bykassen er dermed 0,4 mill kr. Om budsjettet holder, er høyst usikkert. Inntektsbudsjettet er satt med bakgrunn i mottak av forurensede masser til Strandkantdeponiet. Det er beregnet en restkapasitet på ca 36.000 m³. Potensielle inntekter her er i underkant av 3,5 mill kr med dagens leveringspris, men det er usikkert når en kan forvente inntekter – dette er avhengig av andre aktørers behov for å levere forurensede masser. De 3,5 mill kr er budsjettet over 5 år.

Næringsavfall

I forbindelse med overføring av inntekter på næringsavfall til Avfall Sør Bedrift AS, ble det også avtalt å levere tjenester innen papirinnsamling etter de markedspriser som private aktører leverer samme type tjenester for. Ingeniørvesenet har sammen med Avfall Sør Bedrift AS jobbet med å levere flere og bedre tjenester til næringskundene i regionen. Så langt er det relativt tydelig at det kan bli vanskelig å få til en økonomisk bærekraftig leveranse innen disse tjenestene både på kort og lang sikt. Resultatet for Ingeniørvesenet for år 2010 ble et tap på 0,8 mill kr. Det kan bli samme resultat for år 2011. Prognosen er høyst usikker pr i dag. Hovedgrunnen til tap er at tjenesten er relativt kapitalkrevende pga mange tilpasninger på utstyr og store forskjeller i ønsker fra kundene. Det er også meget begrenset mulighet for å selge overskuddskapasitet til andre aktører. Derfor pågår det en prosess for å se på avvikling av tjenesten med innsamling av papir, papp, plast, glass containere, med mer.

Papirinnsamling for husholdningsrenovasjonen dekkes etter selvkostpris, men sammenlignet med markedspris har vi noe høyere kostnader pr i dag. Endringer i denne tjenesten vil bli vurdert i løpet av de neste årene.

Teknisk direktør foreslår at det bevilges 10 mill kr til vintervedlikehold. Dersom ingeniørvesenet går med underskudd på næringsavfall vil dette måtte dekkes av enheten.

Vann og avløp

Avdelingen er i en svært uvanlig situasjon i år. Det er for mye penger "på bok"/i fondsmidler. "Gamle" penger, som ikke er budsjettet, men som må brukes opp i 2011 og/eller 2012 i henhold til selvkostreglene, er 7,2 mill kr på vann og 2,4 mill kr på avløp. Det er avklart med revisjonen å bruke 4 mill kr på vann og 2 mill kr på avløp.

I tillegg forventes det merinntekter både på Vann ca 4 mill kr og Avløp ca 4,3 mill kr, i hovedsak fra tilknytningsavgiften. Det ligger inne budsjett for et normalår. Det viser seg at flere "store" bygg blir ferdigstilt i 2011, som gir ekstra penger "i kassa". Disse pengene må også (i henhold til selvkostreglene/revisjonen) brukes opp i år og/eller tilbakebetales.

Oppsummert må avdelingen bruke og/eller tilbakebetale ca 8 mill kr på Vann og ca 6,3 mill kr på Avløp.

Det foreslås økning i driftsbudsjettet kombinert med tilbakebetaling til abonnentene i år. **Det bes om at VA-avdelingen får benytte 5 mill kr på vann og 4,3 mill kr på avløp til nødvendige og ugjorte oppgaver i driften.** Det vises til behovsoversikt under. I tillegg planlegges det **tilbakebetaling av 5 mill kr til abonnentene på vann og tilsvarende beløp på avløp.** Dette utgjør i gjennomsnitt ca 130-150 kr pr abonnent på vann og et tilsvarende beløp på avløp. Tilbakebetaling skjer ved å redusere faktura for 4. termin i inneværende år. Det understrekes at avdelingen har høyt fokus på at selvkostfondene på vann og avløp skal reduseres i henhold til de krav revisjonen har satt.

Behov og ønsker er satt opp i prioritert rekkefølge.

Generelt

Økt AFP kostnad (behov i dag)	kr 600.000
-------------------------------	-------------------

Vann

Rossevann vannverk – ikke budsjettet kostnad for levert slam til Bredalsholmen renseanlegg (behov i dag)	kr 600.000
Økt kapitalkostnad (behov pr i dag)	kr 710.000
Scanning/arkivering av kart/tegninger – gamle arkiv	kr 800.000
Lyse ut 1 ny rørleggerst (vann) – inn for en som går ut i år eller til neste år. Delårsvirkning i år – 3 mnd? Styrke vakt og beredskap	kr 140.000
Lyse ut 1 ny prosessoperatør vannverk. Delårsvirkning i år – 3 mnd?	kr 160.000
Rehabilitering av bassenger	kr 2.000.000
Rehabilitering av styrings- og overvåkningssystem	kr 1.500.000
Oppussing/rehabilitering av kontorer, møterom og rørleggerverksted	kr 500.000
Informasjonsmateriell Vann, årsmagasin, brosjyre, IT hjemmeside	kr 400.000
Vannverk Rossevann, utbedringer av vei, gulvmaling, diverse	kr 800.000
Tilpasninger av Gemini-melding (web)	kr 200.000
Reparasjoner/utskifting av kumlokk og rammer - sentrum	kr 400.000
Utbedring/klassifisering/inspeksjon av dammer tilknyttet vannfors.	kr 500.000
Utbedring av spylepunkter på ledningsnettet	kr 1.000.000
Tunnelinspeksjon, TV-kartlegging	kr 400.000
SUM	kr 10.110.000

Avløp

Tømming av slam – forventet reserve i budsjettet	kr - 500.000
Bredalsholmen renseanlegg – ikke budsjettet inntekt fra Rossevang for levert slam	kr - 600.000
Forsinket nedleggelse av Korsvik renseanlegg (behov i dag)	kr 500.000
Odderøya renseanl. – økt pris/forbruk av kjemikalier (behov i dag)	kr 600.000
Odderøya renseanl. – økt kostnad/mengde levert slam til gjenvinningsanlegg hos Avfall Sør as (behov i dag)	kr 800.000
Økt kostnad til Akkreditert prøvetaking – vår andel (behov i dag)	kr 500.000
Økt kapitalkostnad (behov pr i dag)	kr 46.000
Lyse ut 1 ny fagleder "avløp og miljø". Delårsvirkning i år – 3 mnd?	kr 170.000
Lyse ut 1 ny driftsleder transport "avløp og miljø". Delårsv – 3 mnd?	kr 170.000
Installering av lukkede containere, doseringssystem for polymer ved Bredalsholmen og Odderøya RA	kr 700.000
TV inspeksjon, spyling i Kvadraturen	kr 1.800.000
Innmåling, høyder, kartutbedringer, Gemini	kr 800.000
Informasjonsmateriell Avløp, årsmagasin, brosjyre, IT hjemmeside	kr 300.000
Overvannshåndtering, ledningsnett, rister/sluk	kr 800.000
Starte rehabilitering av styrings- og overvåkningssystemet	kr 500.000
Avløp/overløp-overvåkning-kumlokk	kr 300.000
Utskifting av lysarmatur på Odderøya renseanlegg	kr 200.000
Kartlegging og modellering av avløpssyst. øst for Topdalsfjorden	kr 900.000
Rehabilitering av avløpsledning Justvik - Ålefjærveien	kr 100.000
Prosjektering av pumpestasjon/avskiller/kvern på Eg	kr 100.000
Rehabilitering av avløpskummer	kr 300.000
Rehabilitering av sjøvannskum på Odderøya renseanlegg	kr 200.000
Utbedringer/klassifisering/inspeksjon av dammer - klimatilpasning	kr 500.000
Rehabilitering av Lerdalen pumpestasjon	kr 1.000.000
Miljøundersøkelser	kr 200.000
SUM	kr 10.386.000

Bidrag fra VA til dekning av kapitalkostnader

Kalkulasjonsrenta som benyttes i selvkostkalkylene for VA-tjenestene er foreløpig 0,35% høyere en forutsatt i budsjettet for år 2011. Det er også endringer i investeringsnivået.

Samlet anslås kapitalkostnaden dermed å bli økt med

ca kr 756.000. Dette innebærer tilsvarende økt overføring til "bykassa". Økning på 1% rente i år 2011 utgjør ca 6,3 mill kr.

Teknisk direktør foreslår at ingeniørvesenets foreslåtte håndtering av fondsmidler for vann og avløp godkjennes. Ingeniørvesenet tillates å benytte 5 mill kr på vann og 4,3 mill kr på avløp til nødvendig og ugjorte oppgaver i driften. øl tillegg betales det tilbake 5 mill kr til abonnentene på vann og tilsvarende beløp på avløp.

Plan- og bygningsetaten

Enheten gikk med et stort underskudd i 2010. Det ble gjort en selvkostgjennomgang i løpet våren i fjor og ut fra den ble det beregnet nye gebyrer. Dette samt at god tilgang på saker gir et regnskap som viser et lite overskudd etter 4 måneder.

Plansak

Etter 4 måneder viser regnskapet et overskudd. Dette skyldes i hovedsak 2 store planer og det vil jevner seg ut over tid. Inntektene er 1,3 mill kr høyere enn på samme tid i fjor. Det er også gjort tiltak for å redusere kostnadene knyttet til planbehandling. Antall stillinger er redusert med 1 samt at 0,5 stilling leies ut til "fremtidens bydel". Det forventes balanse ved årets slutt.

Byggesak

Inntektene er økt betydelig, 2,3 mill kr sammenlignet med i fjor. Det er god tilgang på nye saker. Det forventes balanse ved årets slutt.

Oppmålingsvesenet

Enheten rapporterer et merforbruk i forhold til budsjett på 0,36 mill kr etter 4 måneder. Dette skyldes i hovedsak kostnader til vedlikeholdsavtale for kartprogramvare. Disse belastes en gang pr år. Inntektene er litt lavere enn budsjettert. Det arbeides for å oppnå balanse ved årets slutt.

Servicebutikken

Enheten styrer mot balanse. Enheten har noe høyere lønnskostnader enn budsjettert, men tilsvarende merinntekter på meglerpakka samt omtakseringsprosjekt.

Leder for servicebutikken har tatt på seg å være prosjektleder i 50 % for etablering av felles servicesenter i nytt rådhus. Prosjektet er tenkt å ha tre års varighet og ble startet 01.04.2011. Driften av servicebutikken sikres ved at det tilføres midler tilsvarende 50 % av leders stilling slik at hennes byggesakskompetanse kan erstattes. Årseffekt 0,43 mill kr. Beløp inneværende år 0,32 mill kr.

Teknisk direktør foreslår en økt driftsramme for servicebutikken tilsvarende 50 % av lønnskostnadene til leder i den perioden prosjektet pågår. Økt ramme inneværende år 0,32 mill kr.

By- og samfunnsenheten

Parkering under torvet

Gjeldende budsjett er kr. 1,3 mill. Ved utgang av mars i år var det utbetalt ca 1 mill kr.

Konsulentene har signalisert en økt kostnader til ca 0,4 mill kr grunnet merarbeid knyttet til diverse krav om anleggets plassering i forhold til omgivelser, bygninger og dybde. Byutviklingsstyret ønsker flere alternativer vurdert, både type anlegg og atkomstløsninger. Dette vil øke kostnaden ytterligere. Nytt anslag er ca 2 mill kr. Saken følges i 2 tertial.

Emisjon av aksjekapital i Innoventus AS (Sørlandets kunnskapspark)

Det er forslag om utvidelse av aksjekapital i selskapet. Dersom kristiansand Kommune går inn i samsvar med eksisterende eierforhold er beløpet kr 214.200. Det foreslås at kristiansand kommune følger de andre offentlige eierne og at beløpet eventuelt dekkes innenfor driftsbudsjett/disposisjonsfond hos by- og samfunnsenheten. Beløpet overføres til kommunens kapitalregnskap.

Beregnet rente belønningsmidler 2010

ATP - budsjettet styrkes med rente for belønningsmidler for 2010 med 1,128 mill kr. Beløpet budsjetteres som rammeøkning på ATP-området å på samme måte som det ble gjort for 2009 i 1. tertialrapport 2010.

Overføring av disposisjonsfond fra "gamle" rådmannens stab

Ved opprettelsen av by- og samfunnsenheten ble mange oppgaver/prosjekter flyttet fra rådmannens stab til den nye enheten. Disposisjonsfond knyttet til disse oppgavene overføres nå til by- og samfunnsenheten - 1,688 mill kr

Overføring av midler til Kommunikasjonsenheten

Midler fra prosjekt "frivillighetsmelding" hos by- og samfunnsenheten overføres kommunikasjonsenheten i samsvar vedtak i Rådmannens ledergruppe. Midlene skal brukes på portalløsning 0,2 mill kr.

Det meldes ikke om andre avvik hos by- og samfunnsenheten.

Parkvesenet

Parkvesenet melder om et underforbruk i forhold til budsjett på 1,7 mill kr. Dette skyldes avvik i forhold til periodiseringen i budsjettet og det forventes balanse ved åres slutt.

Prosjekt 1595002 Rutebåt i Skjærgården

Etter avtale med rådmannen opprettholdes tilbudet med badebåt også i 2011. Behov for midler til tilskudd er tilsvarende 2010 sesongen 0,2 mill kr.

Teknisk direktør foreslår at det bevilges 0,2 mill kr i driftstilskudd til badebåt.

Årsoppgjørdisposisjoner

Etter avtale med rådmannen foreslås følgende årsoppgjørdisposisjoner:

- Merforbruk vintervedlikehold kompenseres teknisks sektor med 6 mill kr.
- Plan og bygning underskudd blir kompensert med 2,5 mill kr grunnet endret regelverk. Resterende underskudd 1,5 mill kr dekkes av sektoren med 0,5 mill kr pr år i 2011,2012 og 2013.

Sykefravær

Sykefraværet etter de 3 første månedene er på 5,3 %. Det fordeler seg med 2,4 % på kortidsfravær og 2,9 % på langtidsfravær. Tilsvarende tall etter 3 måneder i 2010 var 6,5 %, 1,5 % og 5,0 %. Resultatet for hele 2010 ble 5,2 %, 1,2 % og 4,0 %. Erfaringsmessig er tallene for sykefravær høyest i begynnelsen av året.

Sektorens disposisjonsfond

Sektoren hadde pr. 01.01.2011 et negativt disposisjonsfond på -2,845 mill kr. Etter årsoppgjørdisposisjoner vil fondet være på 5,655 mill kroner. I tillegg overføres 1,688 mill kr fra "gamle" rådmannens stab til by- og samfunnsenheten i 1 tertial. Totalt disposisjonsfond vil da være 7.343 mill kr. Det meste av midlene er knyttet opp mot igangsatte prosjekter som Kommuneplan, Kvadraturplan, strømforsyning Odderøya/Ravnedalen, brygger på Dvergsøya, andel av kjøp Høievassdraget, omtakseringsprosjektet og Fremtidens byer m.m.