

REFERAT |KRS| Byutviklingsstyret (2007-2011) d. 03-04-2008

Mødedato Torsdag d. 03. april 2008 kl. 09:00

Mødested Formannskapssalen

Indholdsfortegnelse

Protokoll fra møte i byutviklingsstyret 13.03.08.....	3
Rikspolitiske bestemmelser om kjøpesentre - høring.....	5
Svar på oversendelsesforslag - fairtrade - by.....	13
Forslag til reguleringsplan for Bjørnebakken. Offentlig ettersyn.....	16
Vågsbygd Ringvei 43 m.fl - reguleringsplan.....	23
Reguleringsplan for Elvebredden øst - Felt F/K5. Plan 1152 - Sluttbehandling.....	30
Reguleringsplan for Harald Gilles vei - offentlig ettersyn.....	37
Klage på vedtak, Kvartal 54 - Kasernen - reguleringsplan, plan nr. 968.....	41
Plan og bygningsloven kap IX-Refusjon. Gebyr med hjemmel i pbl §109.....	44
Kongengate 22 - 150/693 - påbygg av gatehus/tilbygg - klage på vedtak.....	47
Meldinger til møte i byutviklingsstyret 03.04.08.....	52
Referatsaker til møte i byutviklingsstyret 03.04.08.....	55

Punkt 89/08: Protokoll fra møte i byutviklingsstyret 13.03.08



Dato: 11.03.08
Saksnr.: 200800007-16
Arkivkode E: 033
Saksbehandler: Thore Granheim

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
03.04.2008

Protokoll fra møte i byutviklingsstyret 13.03.08

Forslag til vedtak:

Byutviklingsstyret godkjenner protokollen fra møte i byutviklingsstyret 13.03.08

Grete Skoland Kaspersen
Utvalgssekretær

Punkt 90/08: Rikspolitiske bestemmelser om kjøpesentre - høring

Bilag

Saksprotokoll

Skriv fra KNAS

Miljøverndepartementets høringsforslag



Dato: 07.03.08
Saksnr.: 200802140-4
Arkivkode E: 110 L00 &13
Saksbehandler: Arne Bulie

Saksgang
Byutviklingsstyret
Formannskapet

Møtedato
03.04.2008
09.04.2008

RIKSPOLITISKE BESTEMMELSER OM KJØPESENTRE - HØRING

Sammendrag:

Miljøverndepartementet har sendt ut forslag til rikspolitiske bestemmelser om kjøpesentre på høring. Dette er aktualisert fordi det planlegges nye kjøpesentre utenfor byer og tettsteder i strid med fylkesdelplanene for senterstruktur og lokalisering av handel og tjenester.

Formålet med forslaget er å styrke by- og tettstedssentrene og legge til rette for miljøvennlige transportvalg, dvs. unngå en utvikling med byspredning, økt bilavhengighet og dårligere tilgjengelighet for dem som ikke disponerer eller ønsker å bruke bil. Det overordnede og langsiktige målet er å oppnå en mer bærekraftig og robust byutvikling og begrense klimautslippene.

Forslaget innebærer at kjøpesentre bare kan etableres eller utvides i samsvar med godkjente fylkes(del)planer for slik etablering. I områder som ikke omfattes av slike planer, vil det ikke være tilatt å etablere eller utvide kjøpesentre med et bruksareal på mer enn 3000 m². Med kjøpesenter forstås detaljhandel i bygningskomplekser som fremstår som en enhet. Med detaljhandel menes salg av alle typer varer direkte til forbruker, det vil si både dagligvarehandel og faghandel, inklusiv salg av plasskrevende varer.

Retningslinjene i fylkesdelplan gis juridisk virkning for 10 år og skal kunne forlenges med 5 år av gangen. Meningen med dette er at det skal utarbeides nye regionale planer etter foreslått ny plan- og bygningslov med ikrafttreden 01.07.09.

Forslaget lå ute til offentlig ettersyn i tiden 01.02 – 01.03.08 og ble sendt 4 næringslivsorganisasjoner til uttalelse. Det kom inn en uttalelse fra Kvadraturforeningen som støtter opp om departementets forslag.

I Kristiansand er det samsvar mellom gjeldende fylkesdelplan og kommunens vedtatte arealplaner og senterstruktur. Bortsett fra den usikkerheten som ligger i fremtidige planer, er det for så vidt ingen grunn til å ha merknader. Formålet med forslaget er imidlertid så vesentlig for en fortsatt bærekraftig utvikling i tråd med vår egen kommuneplanlegging at vi bør slutte oss til det.

Rådmannen er enig i innstillingen.

Forslag til vedtak:

1. Ut fra hensynet til en bærekraftig utvikling er formannskapet enig i Miljøvern-
departementets forslag til rikspolitiske bestemmelser om kjøpesentre.
2. Virkningen av bestemmelsene bør imidlertid i utgangspunktet ikke gjelde
eldre arealplaner, men bare nye planer.
3. Når kommuneplanen og fylkesdelplanen for senterstruktur og lokalisering av
handel og tjenester i Vest-Agder skal revideres, er det viktig at kommunen og
fylkeskommunen har en god samarbeidsprosess.

Ragnar Evensen
Teknisk direktør

Arne Bulie
Sjefsarkitekt

Trykte vedlegg: Miljøverndepartementets høringsforslag av 18.01.08 med utfyllende
kommentarer.

Utrykte vedlegg: Uttalelse fra Kvadraturen i Kristiansand AS av 18.02.08.

SAKSFREMSTILLING:

Bakgrunn for saken :

I St.melding nr. 26 (2006-07) om regjeringens miljøpolitikk og rikets miljøtilstand, ble det varslet en revitalisering av de nasjonale politiske føringene som lå til grunn for kjøpesenterstoppen 1999-2004. Det ble varslet at regjeringen ville vurdere å ta i bruk nye juridiske virkemidler for å sikre gjennomføring av nasjonal og regional politikk på dette området.

Som en oppfølging har Miljøverndepartementet nå sendt ut forslag til rikspolitiske bestemmelser (RPB) om kjøpesentre på høring til alle landets kommuner o.a. Dette er aktualisert fordi det planlegges en rekke nye kjøpesentre utenfor byer og tettsteder i strid med fylkesplanene.

Forslaget:

Forslaget er hjemlet i plan- og bygningslovens §17-1 annet ledd og innebærer at kjøpesentre bare kan etableres eller utvides i samsvar med retningslinjer i godkjente fylkesplaner eller fylkesdelplaner. Gjennom den rikspolitiske bestemmelsen vil fylkeskommunens retningslinjer få juridisk bindende virkning.

I områder som ikke omfattes av slike planer, vil det ikke være tillatt å etablere eller utvide kjøpesentre med et bruksareal på mer enn 3000 m².

Fylkesmannen gis myndighet til å forvalte bestemmelsene og kan gi samtykke til å fravike bestemmelsene dersom det etter en konkret vurdering anses å være forenlig med bestemmelsenes formål.

Målet med fylkesplanene og disse rikspolitiske bestemmelsene er å styrke by- og tettsteds-sentrene og legge til rette for miljøvennlige transportvalg, dvs. unngå en utvikling med byspredning, økt bilavhengighet og dårligere tilgjengelighet for dem som ikke disponerer eller ønsker å bruke bil. Det overordnede og langsiktige målet er å oppnå en mer bærekraftig og robust by- og tettstedsutvikling og begrense klimagassutslippene.

Det er gitt egne regler for saksbehandling. Søknad om å fravike bestemmelsene skal vurderes av kommunen, fylkeskommunen skal uttale seg og fylkesmannen fatter vedtak som kan påklages til Miljøverndepartementet.

Forslaget foreslår at bestemmelsene gis en varighet på inntil 10 år. Det er meningen at det skal utarbeides nye regionale planer etter ny plan- og bygningslov og at det nye virkemidlet "regionale planbestemmelser" skal avløse disse bestemmelsene.

Bestemmelsene skal gjelde foran eldre reguleringsplaner, bebyggelsesplaner og kommuneplanens arealdel, dersom disse ikke er i samsvar med fylkesplanleggingen. Bestemmelsene gjelder mao. foran eldre arealplaner, mens nye planer går foran bestemmelsene.

Definisjon av kjøpesenter og detaljhandel i bestemmelsenes §3:

"Med kjøpesenter forstås detaljhandel i bygningsmessige enheter og bygningskomplekser som etableres, drives eller framstår som en enhet, samt utsalg som krever kunde- eller medlemskort for å få adgang. Med detaljhandel menes salg av alle typer varer direkte til forbruker, det vil si både dagligvarehandel og faghandel, inklusiv salg av plasskrevende varer."

Behandlingen av forslaget:

Departementet har kunngjort forslaget i de mest leste avisene, bla. i Fædrelandsvennen med høringsperiode 01.02 – 01.03.08. Det har ligget ute til ettersyn i Byhallen og Servicebutikken. I tillegg har administrasjonen sendt det til Kvadraturforeningen, KNAS, Sørlandsparken

Næringsforening og Kristiansand Næringsforening for ev. uttalelse. Kommunen er bedt om å gi en samlet uttalelse til departementet innen 15.04.08. Den stramme fremdriften innebærer at byutviklingsstyrets vedtak må ettersendes til formannskapet.

Fylkeskommunen, fylkesmannen, de store kjøpesenterutbyggerne/eierne oa. skal gi sine uttalelser direkte til departementet. På et samlet grunnlag vil forslaget bli bearbeidet før vedtak ved kongelig resolusjon.

Departementet ber kommunene ikke vedta arealplaner eller gi tillatelser til bygging (plan- og bygningslovens §93) i strid med forslaget i perioden frem til kongelig resolusjon.

Kjøpesenterstoppen 1999 – 2004:

Hovedinnholdet var forbud mot utbygging av kjøpesentre med mer enn 3000m² eller utvidelse av eksisterende når samlet bruksareal overstiger 3000 m². Departementet skriver: "Kjøpesenterstoppen, som varte fra 1999 til 2004, ble evaluert i 2006. Hovedinntrykket er at den virket etter hensikten. De aller fleste nye kjøpesentre ble i denne perioden lokalisert i sentrale byområder. Evalueringen viser også at de regionale planene for handel og senterstruktur som ble utarbeidet under kjøpesenterstoppen, ikke følges godt nok opp."

Gjeldende fylkesdelplan for senterstruktur og lokalisering av handel og tjenester i Vest-Agder:

Intensjonen med kjøpesenterstoppen var at den skulle erstattes av en egen fylkesdelplan for senterstruktur og kjøpesentre. Hensikten var å få et pusterom for fastleggelse av prinsipper og retningslinjer for en regional lokaliseringsspolitikk og den regionale by- og tettstedsstrukturen. 30.04.03 vedtok fylkestinget i Vest-Agder en slik fylkesdelplan med tilhørende retningslinjer. Planen med retningslinjer er ikke juridisk bindende, men gir grunnlag for innsigelse mot kommunale reguleringsplaner.

Hovedpunktene i fylkesdelplanen er for Kristiansand sin del:

- *Definisjon:*
Med kjøpesenter menes i retningslinjene:
 - Detaljhandel i bygningsmessige enheter og bygningskomplekser som etableres, drives eller framstår som en enhet, samt
 - Utsalg som krever kunde- eller medlemskort for å få adgang.

- *Senterstrukturen:*

1A Landsdels- og fylkessenter	Kvadraturen med randsone Grim og Lund som avgrenset i kommuneplanen for 2005 – 2016.
1B Landsdelssenter for handel & service, avlastningssenter for Kristiansand	Sørlandsparken med grense for avlastningssenter og detaljhandel som vist i kommuneplanen og detaljert i reguleringsplanen godkjent med senere endringer.
2 Regionsentre, større kommunesentre og bydelssentrene i Kristiansand	Vågsbygd og Strømme/Rona med innhold og avgrensning som vist i kommunedelplan for sentrale deler av Vågsbygd av 07.11.01 samt reg.plan for Rona og reg.planer for Strømmeområdet.
3 Kommunesenteret	Sammenfallende med 1A
4 Lokal- og nærentrene	Definert i kommuneplanen

- *Hovedregel om sentrumslokalisering:*
Detaljhandel med høy besøksfrekvens slik som dagligvarer, klær og sko skal som hovedregel lokaliseres i sentrum av by, kommunesenter eller bydels-/lokalsenter.
- *Krav til etablering utenfor sentrum:*
Etablering/utvidelse av detaljhandel utenfor sentrum av by, kommunesenter eller bydelssenter skal primært skje innenfor hele eller nærmere avgrensede områder av avlastningssentre som er eller måtte bli definert i tilknytning til disse.

Slike etableringer/utvidelser skal vurderes i forhold til:

- A) Mulige konsekvenser for handel og tjenesteyting i eksisterende sentrumsområder og i bydelssentre.
- B) Tilgjengelighet med kollektivtrafikk og for gående/syklende, samt sikkerheten for gående og syklende.
- C) Mulige konsekvenser for transportbehov og transportvolum.

- *Hovedregel om arealgrense for detaljhandel:*

Det er forbudt å sette i verk utbygging av nye kjøpesentre med et bruksareal på mer enn 3000 m² eller utvide eksisterende kjøpesentre som medfører at samlet bruksareal overskrider denne arealgrensen.

På nivå 4 i senterstrukturen er arealgrensen 2000 m² bruksareal. For områdesentrene i Kristiansand er likevel arealgrensen 3000 m².

- *Unntak – detaljhandel:*

Det er gjort unntak for følgende typer etableringer og utvidelser:

- I. Etableringer eller utvidelser i sentrum og i randsonen av landsdels-/fylkessenteret Kristiansand.
- II. Etableringer eller utvidelser i bydelssentrene, dvs. nivå 2 i senterstrukturen, dersom etableringens størrelse er tilpasset stedets størrelse, funksjon og handelsomland.
- III. Forretninger som forhandler varegrupper som er plasskrevende. Dette gjelder forretninger med salg av biler, båter og andre motorkjøretøy, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer og salg fra planteskoler/hagesentre. Opplistingen er uttømmende.

Etableringer og utvidelser av kjøpesentre med plasskrevende varegrupper skal skje så nær sentrum som mulig, fortrinnsvis i definerte avlastningssentre. Trafikk- og tilgjengelighetsvurderinger skal legges til grunn for en nærmere vurdering av hvor slike etableringer kan finne sted.

- IV. Forretninger som forhandler møbler, hvitevarer og bygningsartikler innenfor nærmere avgrensede områder av Sørlandsparken utenfor Kristiansand.

De nevnte varegruppers unntak fra hovedregelen om arealbegrensningen må gis funksjon gjennom reguleringsplan og begrunnes ut fra hensynet til trafikk, nærmiljø eller regionalpolitiske målsettinger. Forretninger som forhandler møbler, hvitevarer og bygningsartikler tillates ikke etablert eller utvidet utenfor sentrum av kommunesentre på nivå 3, og i sentrene på nivå 4 i senterstrukturen.

- V. Øvrige etableringer eller utvidelser av detaljhandelsvirksomhet som er avklart i reguleringsplan som bygger på fylkesdelplanens retningslinjer.

- *Hovedregel for tjenesteyting:*

Tjenester med høy besøksfrekvens slik som offentlig og privat tjenesteyting, kulturtilbud og serveringsvirksomhet skal som hovedregel etableres/utvides i sentrum av by, kommunesenter eller bydels-/lokalsenter. Vinmonopol er å betrakte som offentlig tjenesteyting i denne forbindelse.

- *Unntak – tjenesteyting:*

I definerte avlastningssentre er det tillatt å etablere/utvide følgende offentlige & privateide tjenester:

- I. Plasskrevende og andre kultur- og underholdningstilbud som (for eksempel pga. støy og lignende) ikke egner seg i sentrum av by, kommunesenter eller bydelssenter.
- II. Serveringstilbud som er dimensjonert for å betjene kunder, besøkende, arbeidstakere og næringsdrivende innenfor åpningstiden til avlastningssenterets forretninger/virksomheter.
- III. Offentlig og privat tjenesteyting hvis tilsvarende tilbud allerede er etablert i sentrum av nærmeste by/kommunesenter.
- IV. Øvrige etableringer eller utvidelser av tjenesteyting som er avklart i reguleringsplan som bygger på fylkesdelplanens retningslinjer.

- *Myndighet og saksbehandling:*

Fylkesdelplanen er i sin karakter retningsgivende for kommunal planlegging og skal legges til grunn for relevante statlige og regionale virksomheter. Dette innebærer at det i første rekke er kommunene som må følge opp denne fylkesdelplanen i sin plan- og byggesaksbehandling. Det forutsettes at tiltakshavere legger fram nødvendig dokumentasjon, slik at saken er tilstrekkelig opplyst, som grunnlag for en behandling av plan eller byggesak.

Etablering i strid med retningslinjene vil gi grunnlag for innsigelse eller klage fra fylkeskommunen, fylkesmannen og andre berørte statlige etater.

Forslag til rikspolitiske bestemmelser om kjøpesentre – resultatet av høringen:

Innen fristens utløp er det kommet inn en uttalelse. Kvadraturen i Kristiansand AS støtter opp om departementets forslag og understreker at Kristiansand fortsatt bør være det viktigste handelssentrum i fylket. Etablering av nye kjøpesentre bør foregå i sentrum for å redusere klimagassutslippene og styrke miljøvennlig transport og bymiljøet. Her samlokaliseres gode byrom, treffsted, bosetting, miljø, kultur, opplevelser, handel, service og offentlige tjenester.

Kvadraturforeningen mener at forslaget bør håndheves strengt ut fra intensjonene. Detaljhandelsetableringer bør ikke finne sted utenfor sentrum dersom det går ut over og utarmer bysenteret. Bysenteret har de største forutsetningene for å dekke et totalbehov for fellesskapet på alle områder. Sentrum er revitalisert i de senere årene. Det har gitt en optimisme for videre satsing på sentrum som en god arena for mennesker i alle aldre.

Vurdering:

I grove trekk er intensjonen om bærekraftig by- og tettstedsutvikling ved å styrke eksisterende sentra og hindre økt bilavhengighet lik både for fylkeskommunen og kommunen. Tidligere da Sørlandssenteret opprinnelig ble etablert, var det mye diskusjon og uenighet om dette. Når senteret i dag er vel etablert, akseptert og inngår i byens vedtatte senterstruktur, har uenigheten dreid seg om hvor store beskrankninger det skal legges på den videre utviklingen av Sørlandsparken/Sørlandssenteret, bydelssentrene og lokalsentrene. Dette hadde trolig sammenheng med en underliggende usikkerhet og uenighet om den langsiktige virkningen av Sørlandssenteret på etablert regional senterstruktur.

Det endelige resultatet er blitt et akseptabelt kompromiss. For kommunen er det vesentlig at begge bydelssentrene og avlastningscenteret Sørlandsparken kan utvikles etter de planene som bystyret har vedtatt, som det endelige resultatet etter en behandlingsprosess med bla. fylkeskommunen.

Hovedbudskapet i forslag til RPB er at kjøpesentre bare kan etableres eller utvides i samsvar med godkjent fylkesdelplan slik at det blir forbudt med etablering i strid med plan. Fylkesdelplanen gis juridisk bindende virkning for 10 år og skal kunne forlenges med 5 år av gangen. Meningen med dette er at det skal utarbeides nye regionale planer etter ny plan- og bygningslov (Ot.prop. nr. 32 2007-08 offentliggjort 15.02.08), og at det nye virkemidlet "regional planbestemmelse" skal gjelde.

Bestemmelsen skal gjelde foran eldre reguleringsplaner, bebyggelsesplaner og kommuneplanens arealdel, dersom de ikke er i samsvar med fylkesdelplanen. For Kristiansand innebærer det at inntil ny plan foreligger (etter de nye planbestemmelsene), vil kommunens arealplaner gjelde siden de er i samsvar med fylkesdelplanen.

Nye planer for kjøpesenteretablering i Kristiansand forutsettes å være i tråd med kommuneplanen og gjeldende reguleringsplaner. Hvis ikke vil bestemmelsen gjelde og gi grunnlag for innsigelse.

At fylkesdelplanen gjøres juridisk bindende gir ingen endringer i forhold til dagens situasjon. Søknader om å fravike bestemmelsen skal sluttbehandles av fylkesmannen og fylkesdelplanen viser til at kommuneplanen og reguleringsplanen for Sørlandsparken gjelder. I begge tilfellene har fylkeskommunen fortsatt bare muligheten til å reise innsigelse ved uenighet.

Konklusjonen er dermed at inntil fylkeskommunen har utarbeidet nye "bestemmelser", eller kommunen eventuelt foreslår nytt og annerledes grep ved revisjonen av kommuneplanen, får forslag til RPB ingen konsekvenser for Kristiansand.

Det er et åpent spørsmål i hvilken grad ATP- arbeidet for Kristiansandsregionen vil få konsekvenser for kjøpesenterproblematikken. En felles regional senterstruktur er et viktig tema for en felles arbeids-, bolig- og serviceregion. Senterstrukturen bør vurderes på tvers av fylkesgrensen og vil også kunne gå inn i en samlet fylkesdelplan for kommunene i regionen.

Retningslinjene i dagens fylkesdelplan har ikke definert dagligvarehandel, men det synes å være det samme som i forslag til RPB. Når kommunen og fylkeskommunen ble enige, skyltes det alle unntakene som ble gjort for plasskrevende handel, spesielle varegrupper (hvitevarer, biler, møbler, byggevarer, plantesalg) oa. Slike unntak er ikke foreslått nå.

Utfallet av det fremtidige planarbeidet er som for alt forestående planarbeid vanskelig å forutsi. I lys av de siste årenes klima- og miljøutfordringer, er det grunn til å anta at bestemmelsene vil bli vesentlig mer restriktive enn dagens retningslinjer. Dette er noe som kommunen må ta nærmere stilling til når kommuneplanen nå skal revideres og felles overordnet arealgrep skal tas for Kristiansandsregionen. Formålet med RPB er fornuftig og i tråd med kommuneplanleggingens prinsipper, jfr også Ålborg- erklæringen.

Anbefaling:

Med utgangspunkt i Kristiansands miljøbysatsing og kommuneplanen bør kommunen slutte seg til bestemmelsen og formålet med den.

Det vil imidlertid være svært uheldig om nye regionale planer skal avvike fra eller "oppheve" de planene som nå er vedtatt og eventuelt nærmest reversere den utviklingen som det nå har blitt politisk enighet om. Kommunen bør derfor uttrykke skepsis til at ny fylkesdelplan/bestemmelser skal gjelde foran eldre arealplaner. Skepsisen gjelder i forhold til de unntakene vi har for spesielle varegrupper i Sørlandsparken. Nye løsninger bør bare gjelde videre utvikling med utgangspunkt i dagens realiteter og vedtak.

Når kommuneplanen skal revideres, og når "nye bestemmelser" skal utarbeides, er det viktig at kommunen og fylkeskommunen har en god samarbeidsprosess.

04.03.08 Arne Bulie

Punkt 91/08: Svar på oversendelsesforslag - fairtrade - by



Dato: 3.3.2008
Saksnr.: 200705551-10
Arkivkode E: K21
Saksbehandler: Øystein Holvik

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
03.04.2008

Svar på oversendelsesforslag - fairtrade – by

Oversendelsesforslag vedtatt i Byutviklingsstyret 24.05.07:

Administrasjonen bes utrede hvilke konsekvenser det har for Kristiansand å bli en Fairtrade-by.

Fairtrade er en merkeordning som garanterer at produkter er handlet på en slik måte at produsentene får skikkelig betaling for sine produkter, og lever og arbeider under tryggere sosiale vilkår.

I Norge administreres Fairtrade-ordningen av Fairtrade Max Havelaar Norge, som er en non-profit organisasjon. Fairtrade Max Havelaar Norge kjøper og selger altså produkter, men setter sitt garantimerke på varer som er handlet i overensstemmelse med de internasjonale standardene for Fairtrade.

Fairtrade-by er en utnevning for kommuner eller byer som jobber aktivt med å øke kjennskapen til og forbruket av Fairtrade-merkede produkter i sitt lokalmiljø. For å få status som Fairtrade-by må stedet tilfredstille en del grunnkriterier som er satt av Fairtrade Max Havelaar Norge, men også drive et kontinuerlig arbeid som fremmer merkeordningen for etikk og sosial ansvarlighet.

Foreløpig er det seks kommuner i Norge som har oppnådd status som Fairtrade-by: Sauda, Lier, Asker, Stavanger, Fredrikstad og Kvinesdal. I tillegg arbeides det med å oppnå fairtrade-status i et førtitalls andre byer/kommuner i Norge.

Med utgangspunkt i kriteriene som er laget for Fairtrade-towns i England, er det utviklet felles nordiske kriterier for hva som kreves for å få utnevning som Fairtrade-by i Norden:

- Det må dannes en lokal styringsgruppe som har ansvaret for å drive arbeidet fremover. Styringsgruppen kan bestå av hvem som helst i kommunen - jo større bredde jo bedre, men det må være en representant fra kommunen.
- Kommunestyret må fatte vedtak om å støtte Fairtrade, og servere Fairtrade-merket kaffe og te til sine ansatte og på møter.
- Et utvalg av Fairtrade-merkede produkter må være tilgjengelig for forbrukere i lokale butikker og serveringssteder.

- Fairtrade-merkede produkter må benyttes i et visst antall lokale bedrifter, skoler, kirker eller lignende.
- Det skal drives et aktivt informasjonsarbeid i kommunen.
- Etter å ha oppnådd status som Fairtrade-by er det krav som omhandler forbedring/ utvikling. For å beholde statusen kreves det at kommunen eller byen, hvert år øker sitt forbruk av Fairtrade-merkede produkter i den offentlige sektoren.
- Det kreves også at kommunen eller byen bestemmer seg for to nye målsettinger om forbedring hvert år, som må godkjennes av Fairtrade Max Havelaar Norge.

Knutepunkt Sørlandet vurderer for tiden om knutepunktkommunene bør bli Fairtrade – kommuner.

Forslag til vedtak:

1. Miljøvern sjefens innstilling av 3.3.2008 tas til orientering

Øystein Holvik

Siri Gilbert

Ingen vedlegg

Punkt 92/08: Forslag til reguleringsplan for Bjørnebakken. Offentlig ettersyn

Bilag

bjørnebakken_situasjonskart

bjørnebakken_oversiktskart

støyrapport_bjørnebakken



Dato: 10.03.08
Saksnr.: 200705036-6
Arkivkode O: PLAN:
Saksbehandler: Tone Iglebæk

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
03.04.2008

Forslag til reguleringsplan for Bjørnebakken. Offentlig ettersyn

Sammendrag:

Reguleringsplan for Bjørnebakken fremmes av Flatnes Byggconsult på vegne av Harald og Øystein Nylund som er eiere av Bjørnebakken 13. Formålet med reguleringen er i innpasse 4 nye boliger til familien. Planområdet ligger rett ved Røststad gartneri og ved Bjørndalen gård.

I kommunedelplan for Lund er eksisterende bebyggelse vist eksisterende boligområde, øvrig del av eiendommen som friområde. Friområdet er regulert i reguleringsplan for Presteheia.

Saken startet som en delingssak i forbindelse med et arveoppgjør. Delingssaken ble avslått fordi deler av eiendommen er regulert til friområde i reguleringsplan for Presteheia. Avslaget ble påklaget. Byutviklingsstyret vedtok at deling kan gjennomføres og at regulering skal igangsettes. Deling er ble utført i 2006. Reguleringsplan er nå klar for behandling.

Området ligger imidlertid i nær avstand til bussmetro og fortetting er riktig sett i forhold til samordnet areal- og transportplanlegging, men fortetting er vanskelig på grunn av smale veier, bratt terreng, eksponering mot E18 med påfølgende krav til støyskjerming. Plan- og bygningssjefen er skeptisk til om man klarer å få til tilstrekkelige utarealer for ny bolig på tomt 45/167 i B1.

Planen foreslås lagt ut til offentlig ettersyn. Før planen legges ut må følgende justeringer gjøres i planmaterieill:

- Garasje på tomt 45/167 må flyttes slik at den ikke bryter med byggegrense
- Garsje på tomt 45/114 (Bjørnebakken 21) må vises som bygning som forutsettes fjernet og byggegrense må gi rom for ny garasje.
- Bestemmelser for eksisterende bebyggelse må endres slik at maks BRA tas ut og erstattes med: Eksisterende bebyggelse er regulert med eksisterende møne- og gesimshøyder. Tilbygg kan tillates med inntil BYA= 25 m².
- Ny bestemmelse innpasset i rekkefølgebestedene: Før det kan gis rammetilltelse for bebyggelse og anleggsarbeider skal sikring utføres i henhold til rapport om geologisk vurdering, utført av Sweco Grøner, datert 18.01.08.

Forslag til vedtak:

1. Byutviklingsstyret legger forslag til reguleringsplan for Bjørnebakken sist datert 18.01.08 med bestemmelser sist datert 18.01.08 ut til offentlig ettersyn.
2. Før planen legges ut til offentlig ettersyn, må plankartet og bestemmelsene endres i tråd med saksfremstillingen.

Gunnar Stavrum
Plan- og bygningssjef

Tone Iglebæk
Saksbehandler

Trykte vedlegg

1. Oversiktskart over planområdet.
2. Situasjonsskart.
3. Forslag til reguleringsplan for Bjørnebakken, sist datert 18.01.08.
4. Forslag til reguleringsbestemmelser for Bjørnebakken 31.08.07, sist datert 18.01.08.
5. Planbeskrivelse, sist datert 18.01.08
6. Illustrasjoner: støyrapport, snitt som viser ny enkelte nye hus, Geologisk vurdering
7. Tidligere politiske vedtak i denne saken. Sak 252/01

Utrykte vedlegg: Sakspermen

1. BAKGRUNN FOR SAKEN

Reguleringsplan for Bjørnebakken fremmes av Flatnes Byggconsult på vegne av Harald og Øystein Nylund som er eiere av Bjørnebakken 13. Formålet med reguleringen er i innpasse nye boliger til familien.

Tidligere saksgang,

Saken startet som en delingssak i forbindelse med et arveoppgjør. Delingssaken ble avslått fordi deler av eiendommen er regulert til friområde i reguleringsplan for Presteheia. Avslaget ble påklaget. Eier mente de hadde fått for dårlig varsling i forbindelse med behandling av reguleringsplan for Presteheia. Byutviklingsstyret fattet følgende vedtak i saken:

1. Byutviklingsstyret kan godkjenne deling av gnr. 45 bnr. 5 i sin helhet som omsøkt. Det vises til at dette er en del av et familiært arveoppgjør mellom søsken. Deling kan foretas så snart vedtakets punkt 2 er avklart.(7/2)
2. Med bakgrunn i pågående planarbeid for innslaget til tunnel under Presteheia nedlegger byutviklingsstyret midlertidig bygge- og deleforbud for de parseller som berøres av planarbeidet. Så snart planen er godkjent gjennomføres deling etter vedtakets punkt 1. (7/2)

3. Byutviklingsstyret vil anbefale at den del av regulert friområde som hører inn under nåværende gnr. 45 bnr. 5 (før deling) tilbakereguleres til opprinnelig formål. Det vises til at omreguleringen er foretatt uten at eierne har fått tilstrekkelig informasjon.(7/2)

4. Klage tas i det vesentlige til følge. (7/2)

Deling er ble utført i 2006. Reguleringsplan er nå klar for behandling.

Planens innhold

Planen inneholder 5 eksisterende boenheter og 4 nye. Alle veier og lekeplass foreslås regulert som fellesområde fordi det ikke er mulig å tilfredstille krav til stigning og bredde for offentlige veier.

Dagens situasjon

Kort beskrivelse.

2. TEMATISK VURDERING AV PLANFORSLAGET

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

Forhold til kommuneplanen

- I gjeldende kommuneplan er eksisterende bebyggelse vist som bebygde områder. Øvrig del av eiendommen er avsatt som LNF-område med spesielle naturvern- og friluftsinnteresser. Planen er ikke i tråd med overordnet plan.
- I kommunedelplan for Lund er byggeområdet avsatt på tilsvarende måte. Øvrig del av eiendommen er vist som friområde.
- Satsingsområder:
 - o Landsdelsenter og regional utvikling: Ingen betydning
 - o Vekst og verdiskapning: Ingen betydning.
 - o Levekår og livskvalitet: Området er svært bratt og vil derfor være lite tilgjengelig for funksjonshemmede. Området ligger også nær E-18 og må støyskjermes for å tilfredstille støykrav. Krav om etablering er sikret i bestemmelser til planen.
 - o Bærekraftig utvikling: Området ligger nær opptil bussmetroaksen og er en foretting av et eksisterende boligområde/husklynge.
- Arealdelen: (*Vurder om planen er i tråd med retningslinjene i kommuneplanen s. 47 m.fl*)
 - o Overordnede regningslinjer: Sett i forhold til ønsket om høy utnyttelse i utbyggingsområder langs bussmetroaksen har området en lav utnyttelse. På grunn av adkomstforhold, eiendomsstruktur, terreng og veiføringer er det vanskelig å få til. Valgt boligtyper er egnet for området.
 - o Senterstruktur: Ingen betydning
 - o Næringsareal: Ingen betydning
 - o Utbyggingspolitikk: Ingen betydning
 - o Grønnstrukturutredningen: Er vist som bebygd område
 - o Friluftsinnteresser og strandsone: Muligheten til stiforbindelse opp til Presteheia legges inn, men ikke offentlig.
 - o Lager og boder ved sjøen: Uaktuelt
 - o Biologisk mangfold og naturvern: Ingen registreringer
 - o Landbruk og kulturlandskap: Uaktuelt
 - o Miljøvern: Herunder: Ligger i nærheten av kraftlinjer, men utenfor regulert fareområde. Området må støyskjermes for veitrafikkstøy.
 - o Kulturminner: Uaktuelt
 - o Estetikk: Boligene vil bli synlige fra E18, og griper inn i den grønne innrammingen av Presteheia.

- o Universell utforming: Området er bratt og derfor ikke mulig å tilrettelegge for rullestolbrukere.
- o Transport, infrastruktur: Ingen betydning.

Forhold til andre gjeldende planer og/eller utredninger:

- Gjeldende reguleringsplan for deler av området er reguleringsplan for Prestheia alt. II, og er regulert til friområde.
- Tilstøtende reguleringsarbeider av betydning: Igangsatt reguleringsarbeid for Bjørndalen.
- Risiko- og sårbarhetsvurdering: Det er gjort en geoteknisk vurdering mtp. rassikring som konkluderer med behov for sikring enkelte steder. Dette er ivarettatt i reguleringsbestemmelser.
- Utbyggingsavtale/utbyggingsprogram: Det er ikke behov for utbyggingsavtale.

Barn og unges interesser

- Det er regulert inn en sandlekeplass i området. Denne er regulert som felles lekeområde. Denne løsningen er valgt fordi man ikke klarer å få offentlig biladkomst. Løsningen vil fungere for barna i området.

Skolesituasjonen og barnehagesituasjonen

Planen inneholder et ubetydelig antall nye boliger og vil ikke ha innvirkning på kapasitet. Boligene ligger i nærheten av både skole og barnehage på Prestheia og mange andre barnehager. Skolevei vurderes som trygg fra utbyggers side. Det er ikke fortau eller gang/sykkelvei langs Bjørnebakken, men veien har pr. i dag lav trafikk. I forbindelse med utbygging av Bjørndalen gård vurderes behov for gang/sykkelvei langs Bjørnebakken. Dette vil gi en sikrere skolevei.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Ingen

3. INNSPILL TIL PLANARBEIDET

Melding om oppstart

Melding om oppstart ble varslet av forslagsstiller 3 ganger på grunn av behov for utvidelser. Varsel ble sendt: den 01.06.05, 23.06.05 og 25.06.07. Siste varsel ble sendt kun til berørte eiendommer. Det kom inn to merknader til 2. varsel (23.06.05), fylkeskommunen og fylkesmannen. Disse er oppsummert og kommentert av forslagstiller i planbeskrivelsen.

Miljøvernavdelingen viser til at friområdet danner en visuell ramme om Prestheiabebbyggelsen, men er lite brukt som turområde. Kan være et fremtidig lekeområde. Påpeker at fortetting er viktig i bynær strøk. Kan akseptere boliger i del av friområdet dersom det avsettes en stiforbindelse mellom Prestheia og Bjørnebakken. Anbefaler bredde min 4m, helst 10 m. Dette tema omtales under samarbeidsgruppen for bydelen.

For øvrig er man opptatt av støy, synlighet fra veien, risiko- og sårbarhet, universell utforming, møneretning. Alle disse forhold er sentrale temaer i reguleringen.

Samarbeidsgruppen for bydelen

Parkvesenet ønsker å regulere en offentlig gangrett gjennom boligområde via adkomstveien. Veien er smal og bratt og kan ikke få kommunal standard. For å skaffe offentlig adkomst må veien reguleres til et offentlig formål som for eksempel gangvei med tillatelse til kjøring til eiendommene. Ingeniørvesenet ønsker ikke å overta og drifte veien og anbefaler derfor at man ikke regulerer til offentlig trafikkformål.

I boligområdet nord for dette planområdet (Bjørnestien) er det regulert inn en passasje mellom to tomter (i forlengelse av vendehammer) som leder ut i regulert friområde. Dette gir

en adkomst til det samme friområdet via kommunal vei. Adkomsten er litt bratt og kunne med fordel vært utbedret. Siden man har denne offentlige adkomst Bjørnestien har plan- og bygningssjefen anbefalt at snarveien/stiforbindelsen reguleres som felles grøntareal og veien som felles adkomst. På denne måten kan alle beboerne bruke snarveien, sannsynligvis også andre. Det er lagt inn bestemmelser om opparbeiding av felles grøntareal.

4. PLAN- OG BYGNINGSETATENS SAMLEDE VURDERING

Reguleringsplan for Bjørnebakken har tatt lang tid og har vært preget av mange skifter av saksbehandlere og skiftende syn på arealbruk. Fortetting i dette området er ikke lett fordi det er bratt, nord-østvendt, boligene er eksponert mot E18, men planen bygger på et politisk vedtak og foreslås derfor lagt ut til offentlig ettersyn. Ny bolig som ligger rett nord for Bjørnebakken 21 (45/167) har en bratt og kronglete adkomst. I bestemmelsen står det angitt at boligene skal ha min 80 m² uteareal, areal brattere enn 1:3 kan ikke medregnes. Snitt (lengde og tværr) for boligen er lagt ved. Plan- og bygningssjefen er skeptisk til om man får gode utearealer for denne tomten, men legger ut planen slik den er foreslått og konkluderer etter høringen.

Den samme boligen vil bli eksponert mot E18, men det er boliger både overfor og nedenfor boligen. I plankartet er deler av garasjen plassert utenfor ny bolig. Dette må justeres. For å etablere denne boligen, må garasjen til nr. 21 flyttes. Dette må ivaretas i bestemmelser og byggegrense. På plankartet må dette endres slik at garasje får kryss og forutsettes fjernet.

I bestemmelsene står det at eksisterende boliger kan ha maks. T-BRA 250 m². Andre former for styring av utnyttelse er ikke oppgitt. Det er ikke oppgitt hva dette betyr i eventuelle utvidelser av eksisterende boliger. Plan- og bygningssjefen foreslår at det lages en bestemmelse som sier at eksisterende bebyggelse er regulert med eksisterende møne- og gesimshøyder. Tilbygg kan tillates med inntil BYA= 25 m².

Det er utført en geoteknisk vurdering av området som viser til behov for sikring av steinblokker og løse fjellpartier. Det må lages en bestemmelse som sikrer gjennomføring av dette. Plan- og bygningssjefen foreslår ny bestemmelse innpasset i rekkefølgebestemmelsene: Før det kan gis rammetillatelse for bebyggelse og anleggsarbeider skal sikring utføres i henhold til rapport om geologisk vurdering, utført av Sweco Grøner, datert 18.01.08.

Oppsummert kan planen legges ut til offentlig ettersyn med følgende endringer:

- Garasje på tomt 45/167 må flyttes slik at den ikke bryter med byggegrense
- Garasje på tomt 45/114 (Bjørnebakken 21) må vises som bygning som forutsettes fjernet og byggegrense må gi rom for ny garasje.
- Bestemmelser for eksisterende bebyggelse må endres slik at maks BRA tas ut og erstattes med: Eksisterende bebyggelse er regulert med eksisterende møne- og gesimshøyder. Tilbygg kan tillates med inntil BYA= 25 m².
- Ny bestemmelse innpasset i rekkefølgebestemmelsene: Før det kan gis rammetillatelse for bebyggelse og anleggsarbeider skal sikring utføres i henhold til rapport om geologisk vurdering, utført av Sweco Grøner, datert 18.01.08.

Tone Iglebæk, 10.03.08.

Punkt 93/08: Vågsbygd Ringvei 43 m.fl - reguleringsplan

Bilag

Saksprotokoll

hør_debatten-sak80-08

Skriv fra Strek Arkitekter 1

planbeskrivelse

snitt

Reguleringsplan

Situasjonskart

Oversiktskart

Rev. bestemmelser

Saksprotokoll



Dato: 10.03 2008
Saksnr.: 200702175-31
Arkivkode O: PLAN:
Saksbehandler: Jacob Berg Nilsen

Saksgang
Byutviklingsstyret
Bystyret

Møtedato
03.04.2008
16.04.2008

Vågsbygd Ringvei 43 m.fl - reguleringsplan

Sammendrag:

Strek arkitekter fremmer, pva Agderbygg AS, reguleringsplan for for området Vågsbygd ringvei 43 m.fl. Planen viste ny bebyggelse på nr. 43 med 3 leilighetsbygg med inntil 5 etg med 22 leiligheter. Parkering var vist i kjellerplan. Lekeplass skal anordnes i området foran bygget.

I gjeldende kommuneplan er planområdet avsatt til bebygget område og i kommunedelplan for sentrale deler av Vågsbygd avsatt som byggeområde boliger. Gjeldende reguleringsplan for del av området er Augland Terrasse Østre datert 24.04 1957, hvor området er regulert til boligformål. Øvrige areal er uregulert.

Det ble meldt oppstart av planarbeid 19.02 2007. Innsendt planforslag ble behandlet av byutviklingsstyret i møte 06.12 2007, som vedtok å legge planen ut til offentlig ettersyn.

Ved fristens utløp var innkommet 8 merknader. Fylkesmannen v/ miljøvernavdelingen hadde merknad om sti gjennom området. Fylkeskommunen og vegsjefen tilrådte at det ble tatt inn rekkefølgekrav om at rammetillatelse ikke kunne gis før det forelå vedtak i Stortinget om gjennomføring av prosjekt Vågsbygdveien frem til kryss med Kirsten Flagstadsvei. Fylkeskommunen mente utbyggingen ikke var tatt inn i kommunens boligbyggeprogram.

Eierne av Granlia 5G og 7 hadde bl.a merknader om høyder på bygg og tap av utsikt. Eier av Vågsbygd Ringvei 49 ønsket etablert gangfelt over Ringveien ved hans eiendom.

Det er tatt inn rekkefølgekrav om rammetillatelse knyttet til vedtak i Stortinget. Det vil også bli rekkefølgekrav om at området ikke kan utbygges før Vågsbygdveien er gitt tilfredsstillende kapasitet.

Boligfeltet er inntatt i kommunens boligbyggeprogram for 2007- 2011.

Vedrørende gangfelt vil teknisk direktør ikke anbefale dette på omtalte sted, evt. gangfelt bør fremtidig plasseres i kryss Vågsbygd Ringvei / Bossmyrveien.

Når det gjelder høyder på bygg, foreslår teknisk direktør å senke disse. Blokkseksjonene vil få høyder på henholdsvis kote 44, 41 og 38 fra vest mot øst. Bygget vil da ikke i vesentlig grad sjenere bakenforliggende boliger.

Teknisk direktør mener det er gunstig å foreta fortetting opptil senterområdet i Vågsbygd. Byggeområdet ligger sentralt i forhold til skole, idrettshall, butikker og offentlige tilbud. Infrastrukturen blir styrket gjennom etablering av lekeplass og fortau frem til busslomme.

Planen anbefales godkjent.

Forslag til vedtak:

1. Bystyret vedtar reguleringsplan for Vågsbygd Ringvei 43 m.fl. sist datert 28.02 2008 med bestemmelser sist datert 10.03 2008
2. Høyder på bygg endres til henholdsvis kote 44, 41 og 38.

Bystyret viser til retningslinjer for kommunens utbyggings- og boligpolitikk og anmoder teknisk direktør om å fremlegge en utbyggingsavtale.

Ragnar Evensen
Teknisk direktør

Gunnar Stavrum
Plan- og bygnings sjef

Trykte vedlegg

1. Oversiktskart over planområdet.
2. Situasjonsskart
3. Forslag til reguleringsplan for Vågsbygd Ringvei 43 m.fl, sist datert 28.02 08.
4. Forslag til reguleringsbestemmelser, sist datert 10.03 2008 .
5. Planbeskrivelse
6. Snitt som inneholder eksisterende, planert og regulert terreng samt eksisterende bebyggelse
7. Tidligere politiske vedtak i denne saken

Utrykte vedlegg: Sakspermen

BAKGRUNN FOR SAKEN

Strek arkitekter fremmet i begynnelsen av 2007, pva Agderbygg AS, reguleringsplan for området Vågsbygd Ringvei 43 m.fl. Planen viste ny bebyggelse på nr. 43 med 3 leilighetsbygg. For det øvrige området var satt krav om bebyggelsesplan.

Tidligere saksgang,

Det ble meldt oppstart av planarbeid 19.02 2007 og planen ble behandlet av byutviklingsstyret i møte 06.12 2007. Det ble vedtatt å legge planen ut til offentlig ettersyn.

Planens innhold

Planen viste ny bebyggelse på nr. 43 med 3 leilighetsbygg i inntil 5 etg med 22 leiligheter. Parkering var vist i kjellerplan. Lekeplass skal anordnes i området foran bygget, der også del av utearealet er vist.

Dagens situasjon

På tomt nr. 43 står i dag en eldre bolig samt garasje. Øvrige område omfatter i hovedsak eneboliger.

TEMATISK VURDERING AV PLANFORSLAGET

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

Forhold til kommuneplanen

- I gjeldende kommuneplan er planområdet avsatt til bebygget område.
- I kommunedelplan for sentrale deler av Vågsbygd er området avsatt som byggeområde boliger.
- Området ligger innenfor det areal som i hovedstrategi for byutvikling i Kristiansand er avsatt til "sone for urbanisering" i tilknytning til byens metroakse.

Forhold til andre gjeldende planer og/eller utredninger:

- Gjeldende reguleringsplan for del av området er Augland Terrasse Østre del datert 24.04 1957, og er regulert til boligformål.
- Tilstøtende reguleringsarbeid av betydning: Igangsatt reguleringsarbeid på naboeiendommer mot øst.
- Utbyggingsavtale/utbyggingsprogram vil bli utarbeidet.
- Det vil bli stilt rekkefølgekrav om opprusting av Vågsbygdveien.

Konsekvensutredning / Planprogram

Planen krever ikke konsekvensutredning.

Barn og unges interesser

Arealet er ikke tidligere nyttet av barn og unge. Sti gjennom området er tidligere stengt til allmenn bruk etter henvendelse fra Vågsbygd skole.

Det er tatt inn rekkefølgekrav om opparbeidelse av lekeplass innenfor området. Fortau frem til bussholdeplass skal ferdigstilles før boligene kan tas i bruk.

Skolesituasjonen og barnehagesituasjonen

Skolesituasjonen er tilfredstillende. Når det gjelder barnehage finnes dette på Storenes, Åsane og det jobbes med å finne tomt for ny barnehage sentralt i Vågsbygd.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Utbyggingen vil ikke medføre noen økonomiske konsekvenser for kommunen.

INNSPILL TIL PLANARBEIDET

Offentlig ettersyn

Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 14.12- 25.01. Det kom inn 8 merknader. Under følger sammendrag av hver enkelt uttalelse og plan- og bygningsetatens vurdering:

Fylkesmannen v/ miljøvernavdelingen, brev datert 18.01.08: som bl.a gir råd om at det innarbeides stiforbindelse gjennom området. Det bør tas inn bestemmelse i planen som sikrer at det gjøres undersøkelse med henblikk på radon før det bygges på tomten.

Plan- og bygningsetatens kommentar: Sti gjennom området er tidligere stengt for allmenn bruk etter henvendelse fra Vågsbygd skole. Når det gjelder radon vil byggene bli bygget med sikring for radon uavhengig av undersøkelse.

Vest-Agder Fylkeskommune v/ regionalavdelingen, brev datert 20.08.07: som bemerker at deres synspunkter til oppstartsmelding synes ivaretatt. Sti gjennom området bør vises. Området er ikke i samsvar med kommunens utbyggingsprogram. Det er problemer med trafikkavviklingen på Vågsbygdveien og de vil anbefale at kommunen innarbeider rekkefølgebestemmelse om at rammetillatelse ikke kan gis før det foreligger vedtak i Stortinget om gjennomføring av prosjekt Vågsbygdveien frem til kryss med Kirsten Flagstadsvei.

Plan- og bygningsetatens kommentar: Vedrørende sti vises til forrige kommenter. Det vil bli stilt rekkefølgekrav om opprusting av Vågsbygdveien. Formulering vedr. betingelse av behandling i Stortinget, tas også inn.

Statens vegvesen, brev datert 22.01 2008: Området er etter deres kjennskap ikke tatt inn som boligfelt/fortetting i kommunens utbyggingsprogram for perioden 2007 – 2010. De vil sterkt tilrå at det i reguleringsbestemmelsene tas inn rekkefølgekrav om at rammetillatelse ikke kan gis før det foreligger vedtak i Stortinget om gjennomføring av prosjekt Vågsbygdveien frem til kryss med Kirsten Flagstadsvei.

Plan- og bygningsetatens kommentar: Bestemmelse om rekkefølgekrav vedr. Vågsbygdveien er tatt inn. Teknisk direktør har opplyst at området ligger inne i kommunens utbyggingsprogram.

Samfunnsmedisinsk enhet, brev datert 17.12 2007: som forutsetter at støy fra evt. tekniske anlegg ikke blir til sjenanse for omkringliggende bebyggelse. Det er viktig at trafikkstøytredningen blir fulgt opp med tiltak.

Plan- og bygningsetatens kommentar: Alle tekniske anlegg som kan avgi støy vil bli utformet slik at de ligger innenfor gjeldende forskriftskrav i plan-og bygningslovens bestemmelser.

Uteplasser vil skjermes gjennom støyvoll langs vei eller for den enkelte private oppholdsareal.

Eier av Granlia 5 G som i brev av 21.01 08 bemerker at snuplass for Granlia 5 må beholdes. Han er ellers overrasket over byggets høyde, særskilt bygg nærmest han. Dersom høyden er kote 41 er det ok, men dersom det blir kote 43 vil han protestere. Han ber om at det ettertrykkelig blir slått fast i bestemmelsene at viftehuse, rekkverk eller liknende ikke får røge høyere enn kote 43.

Plan- og bygningsetatens kommentar: Det har vist seg å være en uoverensstemmelse på høyder bygg angitt på plan og bestemmelser. Høyde på bygg mot øst skal være kote 38.

Takoppbygg er begrenset til 10% av bebygget areal.

Flatnes bygg consult AS pva Guard Eiendom Granlia 7 som gjør oppmerksom på uoverensstemmelser for høyder på bygg. På Granlia 7 er nylig godkjent fire leiligheter. To av disse ligger med sitt golv på kote 43 og var beregnet å ha sjøutsikt. Dersom det midterste bygget skal ha høyde på kote 44. vil det stjele uforholdmessig utsikt fra de omtalte leiligheter. Nevner at utbygger i planleggingsfasen har hevdet at byggene ikke skulle ta utsikt fra noen av de bakenforliggende boliger.

Plan- og bygningsetatens kommentar: Høyde på bygg er nå fastsatt til kote 44,41 og 38. Tap av utsikt for Granlia 7 vil derved ikke være vesentlig.

Eier av Vågsbygd Ringvei 49 som foreslår at det legges et opphøyet gangfelt mellom nr. 43 og 49. Forlengelsen av fortau forbi nr. 49 faller derved bort.

Plan- og bygningsetatens kommentar: Saken er drøftet i samarbeidsgruppen for bydel vest som utfra de samlede trafikkale forhold, ikke finner det tilrådelig å legge et slikt gangfelt her. Gangfelt bør etableres ved kryss Vågsbygd Ringvei / Bossmyrveien når fortau er etablert på hele strekningen langs Vågsbygd Ringvei.

Telenor har i mail av 17.12 07 opplyst at de har mottatt varsel om utleggelse, men har ikke merknader til selve forslaget.

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

Samarbeidsgruppen for bydelen

Samarbeidsgruppen for bydel vest har hatt flere merknader til reguleringsforslaget, som alle er etterkommet.

PLAN- OG BYGNINGSETATENS SAMLEDE VURDERING

Plan-og bygningssjefen mener det er gunstig å foreta fortetting opptil senterområdet i Vågsbygd. Området ligger sentralt i forhold til skole, idrettshall, butikker og offentlige

tilbud. Området blir tilført lekeplass og fortau utvidet frem til busslomme.

Når det gjelder høyder på bygg, foreslår plan-og bygningssjefen å senke disse. Blokkseksjonene vil få høyder på henholdsvis kote 44, 41 og 38 fra vest mot øst. Bygget vil da ikke i vesentlig grad sjenere bakenforliggende boliger. Endringene er inntatt i reguleringsbestemmelsene. Plankart må endres.

Gangfelt som foreslått kan ikke anbefales på omtalte sted, evt. gangfelt bør fremtidig plasseres i kryss Vågsbygd Ringvei / Bossmyrveien.

Krav om bebyggelsesplan for område EB1 er tatt bort. Det vil være tilstrekkelig at området er gitt utnyttelsesgrad og antall boenheter.

Det er inntatt rekkefølgekrav vedrørende rammesøknad knyttet til vedtak i stortinget om ny Vågsbygvei frem til Lumberkrysset. Området vil også på linje med øvrige utbygningsområder i Vågsbygd, måtte bidra til opprusting av Vågsbygdveien på strekningen fra Lumber og utover til Holskogen. Rekkefølgekrav er derfor tatt inn om at området ikke kan utbygges, før Vågsbygdveien er gitt tilfredsstillende kapasitet.

Plan-og bygningssjefen anbefaler at planen godkjennes.

J.Berg Nilsen
Saksbehandler 10.03 2008

Punkt 94/08: Reguleringsplan for Elvebredden øst - Felt F/K5. Plan 1152 - Sluttbehandling

Bilag

Saksprotokoll

hør_debatten_sak67-08

14. Saksprotokoll
13. Risiko og Sårbarhetsanalyse
12. Sol-Skyggeanalyse
11. 3D med mulig fremtidig sit. Kjøita
10. Perspektiv
9. Fasader 1-400A3
8. Snitt 1-400A3
7. Utomhusplan
6. Planbeskrivelse
5. Reguleringsbestemmelser
4. Reguleringsplan
3. Kjøita med reg.plan for Elvebredden øst
2. Situasjonkart
1. Oversiktskart



Dato: 11.03.08
Saknr.: 200702365-19
Arkivkode O: PLAN: 735
Saksbehandler: Heidi Johannessen

Saksgang
Byutviklingsstyret
Bystyret

Møtedato
03.04.2008
16.04.2008

REGULERINGSPLAN FOR ELVEBREDDEN ØST, FELT F/K5. PLAN NR. 1152 - SLUTTBEHANDLING

Sammendrag

Kristiansand Næringssselskap AS og Kruse Smith AS, har inngått leieavtale med Agder Energi og skal oppføre et nytt hovedkontor for selskapet på felt F/K5- Elvebredden øst. Gjeldende styringsverktøy for området er reguleringsplan for Elvebredden øst, plan nr. 735, vedtatt 24.06.98. Denne planen angir maksimum etasjeantall på 4 for felt F/K5. For å dekke bedriftens behov for ekspansjonsarealer foreslår forslagsstiller å øke etasjeantallet fra 4 til 5. Foruten denne endringen er planforslaget i tråd med reguleringsplanen fra 1998.

Velforening og naboer på Nedre Lund engasjerte seg sterkt under utarbeidelsen av gjeldende reguleringsplan for Elvebredden øst, og deres innspill var en viktig del av vurderingen da planen ble vedtatt. Hensyn til tidligere vedtatte styringsverktøy bør veie tungt på vektskålen ved behandling av forslag som fraviker disse.

21.09.05 vedtok Bystyret en ny kommuneplan for Kristiansand. Denne setter fokus på at det skal tilbys egnede og attraktive arealer tilpasset næringslivets behov, og at lokalisering skal ivareta grunnleggende prinsipper i forhold til bærekraftig utvikling. Dette innebærer at det i fremtiden må bygges tettere og høyere i sentrumsnære områder for å begrense transportbehovet. Dette må tas på alvor når etasjeøkning skal vurderes.

Det foreliggende planforslaget viser et bygg som er trukket tilbake på tomten, og som har arkitektoniske kvaliteter som gjør at det ikke oppleves som et tungt og massivt volum. F/K5 forholder seg til et forholdsvis stort landskapsrom i nord, og i tillegg ligger boligbebyggelsen i bakkant av Kjøita over 100meter fra selve feltet. Byggegrensen viser at bygget vil ligge minst 60meter fra den verneverdige Stiftsgården, med grøntareal og kanal imellom. I forhold til bebyggelsen og aktivitetene i felt F/K2 vil ikke høydeøkningene føre til nevneverdige negative konsekvenser. Når det gjelder avstanden til felt O1, og høyden på Telenorbygget, kan vi ikke se at den foreslåtte etasjeøkningen vil ha negative konsekvenser, verken med tanke på estetikk, eller sol og utsikt fra denne kanten. Sett fra vestsiden av Otra vil prosjektet harmonerer godt med øvrig bebyggelse på Kjøita.

Teknisk direktør mener at det foreliggende planforslaget for felt F/K5 har kvaliteter som gjør at en bør vurdere å fravike høydekravet i gjeldende reguleringsplan for Elvebredden øst. Dette begrunnes med feltets beliggenhet, byggets plassering på tomten, og kommuneplanens overordnede retninglinjer med hensyn til bærekraftig utvikling.

Forslag til vedtak:

- 1 Bystyret vedtar reguleringsplan for Elvebredden øst, sist datert 22.02.08, med bestemmelser sist datert 22.02.08.
- 2 Bystyret viser til retningslinjer for kommunens utbyggings- og boligpolitikk og anmoder teknisk direktør om å fremlegge en utbyggingsavtale.

Ragnar Evensen
Teknisk direktør

Gunnar Stavrum
Plan- og bygnings sjef

Trykte vedlegg

1. Oversiktskart over planområdet, Målestokk: 1:10.000
2. Situasjonsskart, målestokk 1:3000
3. Reguleringsplan for Elvebredden øst, plan nr. 735, vedtatt 24.06.98. (Fra GIS)
4. Forslag til reguleringsplan for Elvebredden øst – Felt F/K5, datert 22.02.08
5. Forslag til reguleringsbestemmelser for Elvebredden øst – Felt F/K5, datert 22.02.08
6. Planbeskrivelse, datert 22.02.08.
7. Utomhusplan
8. Snitt
9. Illustrasjon av fasader
10. Perspektiv
11. Silhouette-analyse - viser også mulig fremtidige volumer i felt B6, B2 og F/K3
12. Sol/skygg-analyse
13. Risiko- og sårbarhetsanalyse
14. Saksprotokoll - Byutviklingsstyret, 20.12.07

Utrykte vedlegg: Sakspermen

Bakgrunn for saken:

Kristiansand Nærings selskap AS og Kruse Smith AS, har inngått leieavtale med Agder Energi og skal oppføre et nytt hovedkontor for selskapet på felt F/K5- Elvebredden øst. Hovedkontoret skal romme mor- og datterselskaper, samt konsernledelsen. For å dekke bedriftens behov for ekspansjonsarealer foreslås det å øke etasjeantallet fra 4 til 5. Forslagsstiller er Kristiansand Nærings selskap AS. Link Signatur AS ved Geir Odd Målsnes, og PTL ved Jan Willy Føreland og Gunnar Grana har bistått forslagsstiller ved utarbeidelse av planforslaget.

Tidligere saksgang, melding om oppstart:

Planarbeidet ble meldt igangsatt 30.05.07, med frist for uttalelse 07.07.07. Følgende merknader krever spesiell omtale:

Vest Agder Fylkeskommune minner om at etasjehøyde og utnyttelse var et sentralt tema under behandling av reguleringsplan for Elvebredden øst, og er noe betenkt til at det fremmes planer som er i strid med gjeldende plan. De gir råd om at gjeldende plan legges til grunn for videre utbygging i området. Videre påpekes det at dersom det er ønskelig å gå

videre med prosjektet bør byggets invirkning på omgivelsene synliggjøres med sol/skyggeanalyse og 3D visualisering.

Det ble avholdt informasjonsmøte med naboer og velforening den 13.11.07. Forslag om etasjerekking skapte negative reaksjoner. Vi har ikke mottatt merknader fra naboer i høringsperioden.

Planstatus:

Kommuneplanens arealdel:

I gjeldende kommuneplan er planområdet avsatt til bebygd område.

Kommunedelplanen for Lund:

I gjeldende kommunedelplan for Lund, vedtatt 27.04.05, er planområdet avsatt til kontor og forretning.

Reguleringsplan for Elvebredden Øst, plan nr. 735, vedtatt 24.06.98, er gjeldende plan for området, og feltet er regulert til forretning og kontor.

Planens innhold:

Reguleringsplanen består i hovedsak av kombinert formål forretning/kontor. Den tar også for seg en del av den offentlige gang/sykkelveien og kjøreveien mellom felt F/K5 og B6. Tomten er på ca. 5300m². Tillatt bruksareal skal ikke overstige % -BRA = 300 %

Konsekvenser av planforslaget:

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

Forholdet til arealpolitikken i kommuneplanen:

Spesielt relevante retningslinjer for denne planen er følgende:

- At det tilbys egnede og attraktive arealer tilpasset næringslivets behov. I dette inngår retningslinjer for lokalisering av ulike bedrifter, som samtidig ivaretar grunnleggende lokaliseringssprinsipper i forhold til en bærekraftig utvikling. (Side 31)
- Arbeidsplassintensive kontor- og servicenæringer med stort arealbehov lokaliseres primært til Kvadraturens randsoner. (Side 50)
- Kvadraturen og den nære randsonen utvikles som landsdelens viktigste næringsområde. Kvadraturen prioriteres og styrkes som møtested for handel, service og kultur. (Side 50)

Forholdet til arealpolitikken i kommunedelplanen for Lund:

Retningslinjer for byggeområde erverv (forretning/kontor/industri)

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

Om Kjøita sies for øvrig følgende:

- Eldre industri- og lagerbedrifter langs elvebredden har veket plass for boliger, nyere næringsvirksomhet, kontor, IKT og undervisning. Gunstig beliggenhet i forhold til både kunnskapsmiljøet på HIA og Kvadraturen. (Side 22).

Planforslaget må sies å være i tråd med retningslinjene i både kommuneplanen og kommunedelplanen for Lund

Miljø- og helse konsekvenser:

- Støy

Det ble utarbeidet støyberegning i forbindelse med arbeidet med reguleringsplan for Elvebredden øst i 1998. Denne beregningen viser at bygg i felt F/K5 blir liggende i grønn sone, det vil si under 55dBA, dersom Elvebredden bygges ut etter planen. Det er felt O1 som har størst påvirkning på støyen som når frem til felt F/K5, og ettersom dette feltet er bygd ut jfr. vedtatt reguleringsplan anses det ikke som nødvendig å utarbeide ny støyberegning.

- Forurensing

Det kan være forurensning i grunnen etter tidligere virksomhet på eiendommen. Det er derfor satt krav til at tiltaksplan for begrensning av forurensning skal godkjennes av kommunen før gravearbeid kan igangsettes.

- Energi

Planområdet ligger innen konsesjonsområdet for fjernvarme, og vil knyttes opp til fjernvarmenettverket. Det planlegges bygging av ny fjernvarmesentral på Eg, og denne sentralen skal også huse kjøleanlegg som bebyggelse i felt F/K5 skal knyttes opp til.

Grønnstruktur:

Planområdet har lite eller ingen naturlig vegetasjon, men nyter godt av å ligge inntil kanalen og grøntdraget som er opparbeidet i forbindelse med utbyggingen på Kjøita. Det ubebygde arealet på tomten vil opparbeides i tråd med det som allerede er etablert langs kanalen.

Estetikk:

De vedlagte illustrasjonene viser et bygg som er trukket tilbake på tomta. Dette sikrer rom og plass rundt kanalen. Byggets utforming med den krumme fasadeskiven og den åpne trefingrede siden mot kanalen gjør at bygget ikke vil oppleves som et tungt og massivt volum. Den "strenge" siden mot bebyggelsen i sør strammer opp gateløpet.

Universell utforming:

All bebyggelse og tilhørende utearealer innenfor planområdet skal utformes etter prinsippene om universell utforming.

Risiko- og sårbarhetsvurdering:

El- og teletjenester er registrert i risiko- og sårbarhetsvurdering. Det er behov for ny nettstasjon for el- og teletjenester, og det er satt av plass til trafostasjon i sørvestre hjørne av feltet.

Det er som sagt også registrert at det kan være forurensning i grunnen. Utover dette påviser ikke fremlagt risiko- og sårbarhetsanalyse spesielle farer knyttet til planområdet.

Økonomiske konsekvenser for kommunen:

Planen vil ikke føre til investeringsutgifter eller driftsutgifter for kommunen.

Offentlig ettersyn:

Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 04.01.08 - 04.02.08. Det kom inn tre merknader. Under følger sammendrag av hver enkelt uttalelse og plan- og bygningsetatens vurdering:

Vest-Agder Fylkeskommune v/ regionalavdelingen, brev datert 23.01.08:

Har ingen merknader til det fremlagte reguleringsforslaget.

Statens vegvesen, brev datert 01.02.08:

Har ingen merknader til det fremlagte reguleringsforslaget, og videre behandling vil ikke være av interesse for Statens vegvesen

Rådet for funksjonshemmede, brev datert 13.01.08:

Bredden på handikapparkeringsplassen er for liten.

Plan- og bygningsetatens kommentar: bredden er justert etter råd fra Eliassen i RFF

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

Plan- og bygningsetatens vurdering

Foreliggende planforslag for felt F/K5 er, foruten etasjeøkningen, i tråd med reguleringsplanen for Elvebredden øst som ble vedtatt 24.06.98. De forholdene reguleringsplanen skal håndtere, som adkomst, parkeringsareal, byggegrense mv. er etter plan- og bygningsetatens vurdering tilstrekkelig ivaretatt. I det følgende drøftes derfor kun spørsmålet rundt den ønskede etasjeøkningen.

Vi tar utgangspunkt i den vedtatte reguleringsplanen fra 1998 i vår vurdering. Denne planen er et produkt av en demokratisk prosess hvor velforening og naboer på Nedre Lund engasjerte seg sterkt, og deres innspill var en viktig del av vurderingen da planen ble vedtatt. Hensyn til tidligere vedtatte styringsverktøy bør veie tungt på vektskålen ved behandling av forslag som fraviker disse.

21.09.05 vedtok Bystyret en ny kommuneplan for Kristiansand. Her står det at arbeidsplassintensive kontor- og servicenæringer med stort arealbehov primært skal lokaliseres i Kvadraturens randsone. Kommuneplanen setter fokus på at det skal tilbys egnede og attraktive arealer tilpasset næringslivets behov, og at lokalisering av ulike bedrifter også skal ivareta grunnleggende prinsipper i forhold til en bærekraftig utvikling. Dette innebærer at det i fremtiden må bygges tettere og høyere i sentrumsnære områder for å begrense transportbehovet. Dette må vi også ta innover oss når vi skal vurdere spørsmålet om etasjeøkning på Elvebredden.

Det er meldt oppstart på planarbeid for felt F/K3 & B2, og utbygger har signalisert at det er ønskelig med en etasjeøkning for felt F/K3. Det vil ikke være urimelig at det samme spørsmålet vil komme på banen når felt B6 skal utbygges. Det er derfor en reell fare for at en godkjennig av høydeendring for felt F/K5 kan skape presedens for resten av Kjøita. Plan- og bygningsetaten mener at F/K5 har kvaliteter som gjør at en kan vurdere et unntak, uten at dette nødvendigvis medfører ringvirkninger i behandlingen av de andre utbyggingsplanene.

F/K5 forholder seg til et forholdsvis stort landskapsrom i nord, og i tillegg ligger boligbebyggelsen i bakkant av Kjøita over 100meter fra selve feltet. Byggegrensen viser at bygget vil ligge minst 60meter fra den verneverdige Stiftsgården, med grøntareal og kanal

imellom. I forhold til bebyggelsen og aktivitetene i felt F/K2 vil ikke høydeøkningene føre til nevneverdige negative konsekvenser. Når det gjelder avstanden til felt O1, og høyden på Telenorbygget, kan vi ikke se at den foreslåtte høyden og arkitekturen vil ha negative konsekvenser, verken med tanke på estetikk, eller sol og utsikt fra denne kanten. Sett fra vestsiden av Otra vil prosjektet harmonerer godt med øvrig bebyggelse på Kjøita.

Det foreliggende planforslaget viser som sagt et bygg som er trukket tilbake på tomten, og som har arkitektoniske kvaliteter som gjør at det ikke oppleves som et tungt og massivt volum. Planen fra 1998 hjemler bygg på fire etasjer, og byggegrensen åpner for at det kan bygges helt ut mot kanalen i nord, og inntil veien i øst og sørøst. Et slikt bygg vil ha negative virkninger på de estetiske forholdene på Kjøita, og vil ha minst like store konsekvenser for solforhold og utsikt som et tilbaketrasket bygg med fem etasjer.

Plan-og bygningsetaten mener at det foreliggende planforslaget for felt F/K5 har kvaliteter som gjør at en bør vurdere å fravike høydekravet i gjeldende reguleringsplan for Elvebredden øst. Vi begrunner dette med feltets beliggenhet, byggets plassering på tomten, og kommuneplanens overordnede retninglinjer med hensyn til bærekraftig utvikling.

Heidi Johannessen. 11.03.08

Punkt 95/08: Reguleringsplan for Harald Gilles vei - offentlig ettersyn

Bilag

7. Snitt
6. ROS-analyse
5. Planbeskrivelse
4. Reguleringsbestemmelser
3. Forslag til reguleringsplan
2. Situasjonkart
1. Oversiktskart



Dato: 11.03.08
Saksnr.: 200606258-14
Arkivkode O: PLAN: 972
Saksbehandler: Heidi Johannessen

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
03.04.2008

REGULERINGSPLAN FOR HARALD GILLES VEI. PLAN NR. 972 - OFFENTLIG ETTERSYN

Sammendrag:

Planområdet ligger på Fagerholt, og avgrenses av Ålefjærveien i vest, Eidsbukta i nord, og et kommunalt friområde i øst. I syd avgrenses området av eiendomsgrensene mot Harald Gilles vei nr. 3, 5, 11 og 19. Området fremstår som et ferdig utbygd boligområde med villabebyggelse og romslige tomter. Det gjeldende styringsverktøyet for området er kommuneplanen, hvor området på sørsiden av Harald Gilles vei er markert som byggeområde, mens området mellom veien og sjøen er markert som LNF-område med spesielle naturvern- og friluftsinnteresser av særlig høy verdi. Dette til tross for at begge sider av veien strengt talt tilhører det samme boligfeltet.

Plan- og bygningsetaten har mottatt en del henvendelser angående tiltak i Harald Gilles vei, og vi har behov for et styringsverktøy som er tilpasset den reelle situasjonen, samtidig som det i størst mulig grad ivaretar intensjonen som ligger i formålet som kommuneplanen angir. Det var igangsatt planarbeid for Harald Gilles vei 40 etter privat initiativ, og plan- og bygningsetaten kom til enighet med forslagstiller om en utvidelse av planområdet. Planavdelingen har utarbeidet det foreliggende planforslaget, og har innpasset det private forslaget for Harald Gilles vei 40, i samarbeid med Asplan Viak ved Jan Petter Laugen.

Vi regner ikke Harald Gilles vei som et fortettingsområde, og dette skyldes i første rekke at området ligger innenfor 100-metersbeltet. Kommunen er pålagt strenge retningslinjer fra både nasjonalt og regionalt nivå om forvaltning av strandsonen. Ut mot Ålefjærveien, Rv 452, kan det være potensial for noe fortetting. Det foreligger planer for innsnevring og endring av riksveien, og delen som grenser inn til planområdet blir etter all sannsynlighet omklassifisert til gang/sykkelvei. Tomtene som grenser til veien er store og kan bli større dersom Statens vegvesen ønsker å selge arealer i forbindelse med gjennomføringen av planene. En fortetting i denne delen av området vil etter vår vurdering ikke komme i konflikt med verneinteresser i forhold til strandsonen.

Planforslaget legger opp til forholdsvis stramme føringer for utbygging i resten av planområdet. Vi ønsker konstruktive innspill på blant annet foreslåtte byggegrenser og mønehøyder i høringsperioden, men minner om at grunnleggende føringer for vår vurdering er hensyn til strandsonen og områdets karakter. Vi ønsker å bevare det grønne preget som de store tomtene gir, og mener det er spesielt viktig å unngå at utbygging av tomtene på nordsiden av veien fører til en tett struktur mot sjøen. Vi har derfor lagt opp til at byggegrensene skal sikre rom mellom byggene.

I forbindelse med varsel om utvidelse av planområdet kom det inn en del innspill fra eiere i området som ønsket å fortette tomtene sine. Plan- og bygningsetaten innser at vi burde gitt klarere signaler om intensjonen med planarbeidet, slik at de berørte partene kunne få et mer realistisk bilde av hva vi ønsker å oppnå med reguleringen.

Arkeologiske registreringer:

Følgende ble opplyst i fylkeskommunens merknad til varsel om igangsatt planarbeid for Harald Gilles vei 40 i 2004: "... *Det aktuelle planarbeidet gir ikke grunnlag for merknader i forhold til kulturminneloven...*" I fylkeskommunens merknad etter utvidelse av planområdet ble det opplyst at det må foretas arkeologiske registreringer for å avklare om tiltak i planområdet vil være i konflikt med automatisk fredete kulturminner. Planforslaget legger ikke opp til vesentlige tiltak for andre områder enn felt B6 og B1. Felt B6 er eiendommen Harald Gilles vei 40, hvor fylkeskommunen som nevnt ovenfor har vurdert at det ikke er nødvendig med registreringer. I felt B1 vil mulige fremtidige tiltak måtte avklares i en egen bebyggelsesplan som det ikke blir aktuelt å sette i gang med før en har fått en avklaring på omklassifiseringen av Ålefjærveien. Plan- og bygningsetaten vurderer derfor at det vil være hensiktsmessig å utføre de arkeologiske registreringene i forbindelse med bebyggelsesplanarbeidet, dersom dette blir aktuelt.

For utdypende informasjon om planforslaget vises det til vedlagt planbeskrivelse.

Forslag til vedtak:

- 1 Byutviklingsstyret legger forslag til reguleringsplan for Harald Gilles vei, datert 11.03.08, med bestemmelser, datert 11.03.08, ut til offentlig ettersyn.

Gunnar Stavrum
Plan- og bygningssjef

Heidi Johannessen
Saksbehandler

Trykte vedlegg

1. Oversiktskart over planområdet
2. Situasjonsskart
3. Forslag til reguleringsplan for Harald Gilles vei, datert 11.03.08
4. Forslag til reguleringsbestemmelser for Harald Gilles vei, datert 11.03.08.
5. Planbeskrivelse, datert 11.03.08.
6. Risiko- og sårbarhetsanalyse
7. Snitt – ny bebyggelse i Harald Gilles vei nr. 40

Utrykte vedlegg: Sakspermen

Punkt 96/08: Klage på vedtak, Kvartal 54 - Kasernen - reguleringsplan, plan nr. 968

Bilag

Saksfremstilling

Saksprotokoll

Reguleringsbestemmelser

Reguleringsplan

Klage

Situasjonskart

Oversiktskart



Dato: 10.03.08
Saksnr.: 200601432-46
Arkivkode O: PLAN: 968
Saksbehandler: Ragnhild Haslestad

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
03.04.2008

Klage på vedtak, Kvartal 54 - Kasernen - reguleringsplan, plan nr. 968

Bystyret har vedtatt reguleringsplan for Kasernen i møte den 23.01.08. I etterkant har det kommet inn en klage på vedtaket fra beboerne i Grevinne Trampes Sjømannshjem.

Klagen omhandler i hovedsak:

- Konsekvenser nybygget har for bakgården til Grevinne Trampes Sjømannshjem.
- Belastning for beboere under byggeprosessen.
- Trafikksituasjonen.

Plan- og bygningsetatens vurdering:

Beboerne i Grevinne Trampes Sjømannshjem er nærmeste nabo til det planlagte nybygget. I høringsperioden sendte de inn en uttalelse der konsekvenser av et nybygg i forhold til egen eiendom ble drøftet. Avstand til nabogrense, mønehøyde, innsyn og reduserte solforhold og formålet med §70 i Plan- og bygningsloven var tema. Det var ønske om en konkret interesseavveining mellom utbyggers interesser og ulemper for beboere i Sjømannshjemmet. Det ble også vist til at en utbygging vil ødelegge bygningsmiljøet rundt Kasernen og formålsendringen ble problematisert.

Klagen som nå skal behandles tar opp noen av de samme tema, spesielt med tanke på forholdene i bakgården. I saksfremlegget ble det vurdert at solforhold og innsyn til bakgården ikke vil bli vesentlig endret. Nybygget ligger mot nordøst og vil kunne gi noe mindre formiddagssol i den øverste delen av bakgården, ellers ingen endring. Med tanke på at bakgården allerede er omkranset av bygninger som gir innsyn, er innsyn som nybygget medfører ikke dramatisk i forhold til dagens situasjon. Klager fremhever at en rekke gamle bjørketrær blir fjernet. Det er gitt vernestatus til trærne rundt Kaserna, andre trær i planområdet er ikke vurdert bevaringsverdige.

Byggeprosessen vil utvilsomt gjøre det mindre attraktivt å være nabo i den perioden byggingen pågår. For beboerne i Sjømannshjemmet er bakgården et viktig rekreasjonssted som vil få redusert kvalitet når arbeidene med graving og spunting begynner. Det er ikke til å unngå at eksisterende beboere blir påført en ulempe, men dette må ses i forhold til den begrensede perioden det gjelder.

Langs Østre Strandgate har det blitt en økning i trafikk i forbindelse med utbyggingen av Tangen. Dette merkes av beboerne i Sjømannshjemmet som uttrykker bekymring med tanke på trafikk kaos. I reguleringsplanen for Kasernen er innkjøring til parkeringskjeller lagt med adkomst fra Kongensgate. Dette er gjort for å redusere belastningen i Østre Strandgate. Trafikkforholdene i området er generelt ikke tilfredstillende, og i forbindelse med utbygging på Tangen er det gjort utredninger på forskjellige tiltak. Plan- og bygningsetaten kjenner til områdets utfordringer når det gjelder trafikk og har et pågående arbeid for om mulig å forbedre situasjonen.

Plan- og bygningsetaten kan ikke se at det i klagen er fremkommet nye vesentlige opplysninger eller argumentasjon, og finner derfor ikke grunnlag for å anbefale at reguleringsvedtaket skal endres. Det anbefales 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

Ragnhild Haslestad
Saksbehandler

Trykte vedlegg. Vedlegg 1: Oversiktskart
Vedlegg 2: Situasjonsskart
Vedlegg 3: Klage
Vedlegg 4: Reguleringsplan sist revidert 10.12.07
Vedlegg 5: Reguleringsbestemmelser sist revidert 23.01.08
Vedlegg 6: Kopi av saksprotokollen
Vedlegg 7: Kopi av saksfremstillingen uten vedlegg
Vedlegg 8: Høringsuttalelse

Utrykte vedlegg Sakspermen med sakens øvrige dokumenter.

Punkt 97/08: Plan og bygningsloven kap IX-Refusjon. Gebyr med hjemmel i pbl §109

Bilag

Saksbehandlingen i en refusjonssak

Kap. IX. Refusjon



Dato: 06.03.08
Saksnr.: 200803516-1
Arkivkode E: L00
Saksbehandler: Bernt Enger

Saksgang
Byutviklingsstyret
Bystyret

Møtedato
03.04.2008
14.05.2008

Plan og bygningsloven kap IX-Refusjon. Gebyr med hjemmel i pbl §109

Teknisk direktør har i den senere tid erfart at utbygger oftere krever refusjon for veg, vann og avløp etter plan og bygningslovens bestemmelser. Bestemmelsene er ikke nye. Det er imidlertid nytt at slike krav ikke løses frivillig uten hjelp av slike bestemmelser.

Refusjonsbehandling etter lovens regler er arbeidskrevende. Derfor foreslås innføring av gebyrer. Det er sett hen til tilsvarende gebyrregler for Bærum og Oslo.

En refusjonssak ender med et refusjonsvedtak av kommunen med hjemmel i plan og bygningsloven §55. I dette vedtaket fastsettes det beløp som kan kreves refundert og en fordeling på det refusjonspliktige areal.

Det foreslås at gebyrstørrelsen settes til et prosentsats på 2.5 av det godkjente regnskap etter plan og bygningsloven §55.

Videre foreslås et minstegebyr fordi også "små" saker vil være relativt arbeidskrevende. Minstegebyret foreslås satt til 45.000,- Det antas at forslaget ligger godt innenfor selvkost som jo er et krav.

Foreløpelig gebyr tilsvarende minstesatsen betales før igangsetting. Resten ved endelig vedtak etter plan og bygningsloven §55.

Forslag til vedtak:

Bystyret fastsetter med hjemmel i pbl §109 gebyr for behandling av refusjonssaker etter pbl kap IX som foreslått av teknisk direktør.
Justering av satsene skjer hvert år i samsvar med bystyrets budsjettvedtak.

Ragnar Evensen
Teknisk direktør

Bernt Enger
Advokat

Trykte vedlegg:

1. Pbl kap IX
2. Saksbehandlingen i en refusjonssak

Utrykte vedlegg: Ingen

Punkt 98/08: Kongengate 22 - 150/693 - påbygg av gatehus/tilbygg - klage på vedtak

Bilag

Reguleringsbestemmelser for Murbyen



Dato: 25.02.2008.
Saksnr.: 200606426-38
Arkivkode O: GNBN: 150,693

Saksbehandler: Morten Østerud

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
03.04.2008

Kongengate 22 - 150/693 - Påbygg av gatehus/tilbygg - Klage på vedtak

Sammendrag:

Den 18.10.2007 mottok plan- og bygningsetaten justert søknad om påbygg av gatehus som medfører heving av møne og gesimshøyde i forhold til dagens situasjon. Det søkes også om nytt tilbygg mot bakgård (trappehus). Dette medfører at det søkes om 4 nye boenheter slik at det blir totalt 5 boenheter for eiendommen.

Plan- og bygningsetaten godkjente søknaden den 04.12.2007 og gav dispensasjon fra § 3.2 a i Murbyplanen, da bygning mot gate er regulert med eksisterende gesimshøyde, takform og etasjeantall, jfr. pbl. § 7.

Den 09.01.2008 påklages vedtaket av nabo Kongensgate 24.

Plan- og bygningsetaten kan ikke se at det er nye momenter i klagen som skulle tilsi omgjøring av vedtak av 04.12.2007.

Plan- og bygningsetaten ber byutviklingsstyret vurdere saken og velger å fremme følgende:

Forslag til vedtak:

1. Byutviklingsstyret opprettholder plan- og bygningsetatens vedtak av 04.12.07
Klagen tas ikke til følge.
2. Saken oversendes Fylkesmannen i Vest-Agder for endelig behandling.

Gunnar Stavrum
Plan- og bygningssjef.

Morten Østerud
Saksbehandler.

- Trykte vedlegg:**
1. Justert søknad mottatt 18.10.2007
 2. Vedtak av 04.12.2007
 3. Klage på vedtak mottatt 09.01.2008
 4. Reguleringsbestemmelser for Murbyen.

Utrykte vedlegg: Sakens øvrige dokumenter foreligger elektronisk.

Bakgrunn for saken :

Strek Arkitekter AS sender inn den 18.10.2007 justert søknad for tiltakshaver Kongens 22AS. Justert søknad gjelder påbygg av gatehus som medfører heving av møne og gesimshøyde i forhold til dagens situasjon. Det søkes videre om tilbygg (nytt trappehus) mot bakgård for gatehus. Omsøkte tiltak medfører fasade-endring mot gate med bl.a. ny kjøreport samt nye balkonger mot bakgård.

I forhold til dagens situasjon med 1 boenhet søkes det om 4 nye boenheter i gatehus, slik at det blir totalt 5 boenheter for eiendommen.

Iht. søknaden er samlet bruksareal angitt til 416 kvm, bebygd areal 141 kvm og tomteareal er angitt til 275 kvm.

Det forelå protester til søknaden fra Kongensgate 20 –22 –24 og sameiet Østre Strandgate 23.

Protestenen gikk bl.a. på - høyde på gesims ved heving av møne for gatehus – protest mot nye balkonger mot bakgård, som er til sjenanse for naboer – og nytt trappehus hvor det er anlagt balkong på tak.(Trappehus vender inn mot bakgården.)

Gjeldende reguleringsplan:

Reguleringsplan for Murbyen. Godkjent : 17.06.1998. Formål: Bolig/kontor/spesialområde bevaring.

Uttalelse fra Byantikvaren:

Det forelå uttalelse fra Byantikvaren ved Helge Solli datert 30.10.2007 som blant annet hadde følgende kommentar:

De siste reviderte tegninger er bearbeidet på en slik måte at vi for vår del nå kan anbefale tiltaket.

Plan-og bygningsetatens vedtak:

Plan- og bygningsetaten godkjente omsøkte tiltak ved å gi dispensasjon fra reguleringsplan for Murbyen § 3.2 a , jfr. pbl. § 7 på følgende vilkår:

Plan- og bygningsetaten forutsatte at omsøkte tiltak er i tråd med reguleringsplan for Kvartal 51 som er under utarbeidelse.

En har også lagt til grunn at balkong som er plassert på tak for trappehus mot bakgård utgår. På bakgrunn av dette og de endringene som er foretatt i forhold til tidligere prosjekt har en etter en total vurdering kommet til at omsøkte tiltak er akseptabelt og at tilbygg er tilfredstillende i forhold til formingskriteriene for Murbyen jfr. § 3c og d. Plan- og bygningsetaten viste ellers til uttalelse fra Byantikvaren.

Klage på vedtak.

Byplankontoret Anders Ravnaas påklager vedtaket på vegne av Per Svein Andresen Kongensgate 24 og har blant annet følgende kommentar:

(1) Krav om bebyggelsesplan (§6) er ikke kommentert.

(2) Klager viser til at plan- og bygningsetaten har henvist til nabobygget nr. 24 hvor det for noen år siden ble godkjent heving av møne og gesims og at gamle saker ikke skal ha presisdensvirkning.

(3) Behov for trappebygget springer direkte ut fra utbyggers ønske om maksimal utnyttelse av eiendommen.

(4) Balkongene er en konsekvens av ombyggingsvedtaket som gir tillatelse til en økning fra 1 til 5 boenheter.

(5) Heving av huset til lik høyde med nabobebyggelsen virker forflatende enn som en bevaring av særpreg.

(6) Tiltaket bør dispensasjonsbehandles også etter § 3c i bestemmelsene.

(7) Plan- og bygningsetaten forutsetter at tiltaket er i samsvar med reguleringsforslaget som er under utarbeidelse. Det er det ikke og etaten vet det.

(8) Når det gis tillatelse til å bygge kjøreport kan ikke dette være av annen grunn enn å etablere parkeringsplasser.

(9) Det stilles krav til lekeplass, jfr. § 5.3 i Kommunedelsplan for Kvadraturen, dette er ikke realitetsbehandlet.

(10) Utearealet i bakgård holder bare for 2 boenheter.

(11) Hvordan sikres at utearealet blir felles.

(12) Det er uklart hva som er vilkår, vurderinger og øvrige vilkår.

Til slutt i klagen nevnes det blant annet:

Det er vanskelig å forstå hvorfor denne saken har fått versere.

Hvorfor stilles det ikke spørsmålstegn ved volumet ?

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:

Klager påpeker i sin klage blant annet følgende:

(1) I rammetillatelsen for Kongensgate 22 er det krav om bebyggelsesplan for det indre del av kvartalet og dette er ikke kommentert, jfr. § 6.

Plan- og bygningsetaten har vært av den oppfatning at omsøkte tiltak gjalt gatehus og ikke tiltak i kvartalenes indre, slik §6 i Murbyplanen beskriver.

(2) Det vises til at søker har brukt tillatelse av påbygg for nabobygget Kongensgate 24 som en særlig grunn for dispensasjon og at det påpekes at dette ikke er relevant.

Plan- og bygningsetaten har realitetsbehandlet omsøkte tiltak i forhold til utforming og en kan ikke se at intensjonen i Murbyplanen mht. å viderutvikle og bevare miljøets særpreg og helhet blitt skadelidende, jfr. § 3.1.

(3) Det er innsigelse mot trapperom mot bakgård.

Trapperom som vender inn mot bakgård er ett karakteristisk trekk ved bebyggelsen i Murbyen. Plan- og bygningsetaten kan ikke se at utformingen som nå er vist samt til krav som er satt ved å fjerne balkong på tak strider mot formingskriteriene for Murbyen § 3.2.c.

(4) Klager hevder at balkongene er en konsekvens av ombyggingsvedtaket.

Plan- og bygningsetaten har lagt til grunn mottatt søknad hvor balkonger er inntegnet. En har gått ut fra at dette er et ønske fra tiltakshaver. Plan- og bygningsetaten har så vurdert dette ut fra gjeldende reguleringsplan for Murbyen, samt at Byantikvaren har tatt dette med i sin vurdering og hvor han konkluderer med –" å anbefale tiltaket "

(5) Det hevdes at heving av huset til lik høyde med nabobebyggelsen virker heller forflatende enn som en bevaring av særpreg.

Søknaden har vært til uttalelse til Byantikvaren og som konkluderer med at –"De siste reviderte tegninger er bearbeidet på en slik måte at vi for vår del kan anbefale tiltaket".

Plan- og bygningsetaten har lagt dette til grunn ved sin godkjenning av omsøkte tiltak.

(6) Klager mener at omsøkte tiltak bør dispensasjonsbehandles også etter § 3.2.c i gjeldende bestemmelser.

Plan- og bygningsetaten er av den oppfatning at det ikke er tilfellet, da omsøkte tiltak ikke strider mot § 3.2 c, som omhandler utbedring, modernisering og ombygging, da tilbygg/påbygg har fått en utforming som samsvarer med Murbyplanens bestemmelser og som tilkjennegis av Byantikvaren i sin uttalelse.

(7) Klager hevder at omsøkte tiltak ikke er i samsvar med reguleringsforslaget som er under utarbeidelse for Kvartal 51 og at etaten vet dette. Ved henvendelse til planetaten så opplyses det om at det ikke er innsendt noe reguleringsforslag for Kvartal 51 pr. 25.02.2008.

I sitt vedtak har plan- og bygningsetaten pressisert ovenfor søker/tiltakshaver at en forutsetter at omsøkte tiltak er i tråd med reguleringsplanen for Kvartal 51 som er under utarbeidelse.

(8) Klager hevder at ved å godkjenne kjøreport kan ikke dette være av annen grunn enn å etablere parkeringsplasser i bakgård.

Plan- og bygningsetaten har lagt til grunn justert søknad hvor det ikke er søkt om å etablere parkeingsplasser i bakgård og har ut fra dette behandlet søknaden. Murbyplanen sier ikke noe om at det ikke er tillatt å etablere kjøreport i fasaden slik at en får tilgang til bakgård fra gateplan.

(9) Vedrørende krav om lekeplass, jfr. Kommunedelsplan for Kvadraturen § 5.3. Det hevdes at dette ikke er realitetsbehandlet.

Før igangsettingstillatelse kan gis skal ansvarlig søker sende inn utomhusplan som viser

integret sandlekeplass som skal til Parkvesenet for fagelig uttalelse og som plan- og bygningsetaten så skal behandle.

(10) Klager hevder at det ikke er tilstrekkelig uteareal da det blant annet skal opparbeides 2 parkeringsplasser i bakgård.

I sin vurdering har plan- og bygningsetaten lagt til grunn justert søknad og hvor en ikke har tilrettelagt for parkering i bakgård . Plan- og bygningsetaten anbefaler frikjøp for kravet til 2 parkeringsplasser iht. vedtekt til pbl. § 69 og pbl. § 69.4, slik at bakgård nyttes til uteareal for beboerne i Kongengate 22.

(11) Utearealet sikres gjennom seksjoneringsbegjæringen hvor saksbehandler er Oppmålingsvesenet som sørger for at seksjoneringen blir tinglyst.

(12) Mht. hva som er vilkår, vurderinger og øvrige vilkår så har plan- og bygningsetaten lagt til grunn vedtaksmalen for rammesøknad som alle saksbehandlere ved plan- og bygningsetaten bruker ved behandling av søknader.

Klager påpeker til slutt blant annet hvorfor det ikke stilles spørsmålstegn ved volumet ?

Plan- og bygningsetaten er av den oppfatning at volumet for omsøkte tiltak er realitetsbehandlet gjennom vurderinger som Byantikvaren har gjort og uttalelse derfra som plan- og bygningsetaten har lagt til grunn ved sin behandling av søknaden.

Plan- og bygningsetaten kan ikke se at f.eks trappehuset (nytt tilbygg mot bakgård) på ca. 12 kvm skal være til vesentlig hinder for en samlet plan for Kvartal 51, hvor resterende del av Kongensgate 22 skal være uteareal/hage for eiendommen.

Plan- og bygningsetaten har også lagt til grunn at formingskriteriene er ivaretatt for omsøkte tiltak med henvisning til Byantikvarens vurderinger.

Plan- og bygningsetaten konkluderer med at en kan ikke se at klage inneholder nye momenter som kan omgjøre vedtak av 04.12.2007.

Plan- og bygningsetaten ber byutviklingsstyret vurdere saken.

Punkt 99/08: Meldinger til møte i byutviklingsstyret 03.04.08

Bilag

Næringsvirksomhet i Posebyen



Dato: 11.03.08
Saksnr.: 200800009-8
Arkivkode E: 033
Saksbehandler: Thore Granheim

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
03.04.2008

Meldinger til møte i byutviklingsstyret 03.04.08

- 58/08 GNR 29 BNR 39 Hausbakken. Klage over vedtak vedrørende avslag på søknad om dispensasjon fra kommuneplanen for oppføring av bolig. Fylkesmannens skriv 26.02.2008. Fylkesmannen stadfester plan- og bygningsetatens vedtak.
- 59/08 Rv 456 Hannevika – Lumberkrysset. Klage over vedtak om reguleringsplan. Fylkesmannens skriv 20.02.2008. Fylkesmannen opprettholder vedtaket.
- 60/08 Protest mot trafikkskapende næringsvirksomhet i Posebyen. Gunvald Opstads skriv 03.03.2008. Trykt vedlegg.
- 61/08 Hanneviktoppen 5. Varsel om igangsetting av reguleringsplan. ViaNovas skriv 28.02.2008.
- 62/08 Lindebø – Skålevigsgarden g/s-vei. Mindre vesentlig endring av reguleringsplan. Plan- og bygningssjefens skriv 19.02.2008. Trykt vedlegg.
- 63/08 Rv 456 Vågsbygdveien, Kosdalen – Hannevika, melding om vedtak mindre vesentlig endring. Plan- og bygningssjefens skriv 11.02.2008. Trykt vedlegg.
- 64/08 GNR 2 BNR 21. Klage over kommunens pålegg om fjerning av flytebrygger. Plan- og bygningssjefens skriv 25.02.2008. Trykt vedlegg.

Forslag til vedtak:

Byutviklingsstyret tar meldingssakene til orientering.

Grete Skoland Kaspersen
Utvalgssekretær

Punkt 100/08: Referatsaker til møte i byutviklingsstyret 03.04.08

Bilag

Referatsaker



Dato: 11.03.08
Saksnr.: 200800010-8
Arkivkode E: 033
Saksbehandler: Thore Granheim

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
03.04.2008

Referatsaker til møte i byutviklingsstyret 03.04.08

Forslag til vedtak:

Byutviklingsstyret tar referatsakene til orientering.

Grete Skoland Kaspersen
Utvalgssekretær