

REFERAT By- og stedsutviklingsutvalget d. 05-11-2020

Mødedato Torsdag d. 05. november 2020 kl. 09:00

Mødested Søgne rådhus Tangvall

Indholdsfortegnelse

Protokoll fra møte i by- og stedsutviklingsutvalget 22.10.20.....	3
Møtedokumenter.....	5
Kommunedirektørens forslag til økonomiplan for 2021 - 2024 og årsbudsjett 2020 for området by- Holteveien 30, politisk behandling.....	13
1549 Detaljregulering, Setesdalsveien 90 m.fl - offentlig ettersyn.....	15
Prinsipper for behandling detaljreguleringssaker i overgangen mellom kommuneplanens samfunns- plan og reguleringsplan.....	23
Navn på omsorgsboliger i Søgne.....	36
Kossevigheia nord - detaljregulering - offentlig ettersyn.....	37
Møteplan for by- og stedsutviklingsutvalget 2021.....	39
Referatsaker til møte i by- og stedsutviklingsutvalget 5.11.20.....	44
	46

Punkt 132/20: Protokoll fra møte i by- og stedsutviklingsutvalget 22.10.20

Bilag

Protokoll By- og stedsutviklingsutvalget 22.10.20



Dato 21. oktober 2020
Saksnr.: 2020001368-82
Saksbehandler Thore Granheim
Godkjent av Venke Moe

Saksgang
By- og stedsutviklingsutvalget

Møtedato
05.11.2020

Protokoll fra møte i by- og stedsutviklingsutvalget 22.10.20

Forslag til vedtak

By- og stedsutviklingsutvalget godkjenner protokollen fra møte 22.10.20.

Thore Granheim
Utvalgssekretær
Sign.

Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift

Punkt 2020001368-88: Møtedokumenter

Bilag

Møteinnkalling By- og stedsutviklingsutvalget 05.11.2020

PROTOKOLL BY- OG STEDSUTVIKLINGSUTVALGET

Dato: 05.11.2020
Sted: Søgne rådhus Tangvall
Behandlede saker: 132/20-140/20132/20 - 140/20
Møtets varighet: Kl. 09.00 til 14.40
Møteleder: Leder i utvalg Ole Magne Omdal

Til stede:

Ole Magne Omdal (SP)
Jannike Amalie Sveinsdatter Arnesen (AP)
Trond Henry Blattmann (AP)
Marte Rostvåg Ulltveit-Moe (MDG)
Robin Hansson (SV)
Odd Nordmo (H)
Christine Alveberg (V)
Makvan Kasheikal (DEM)
Charlotte Beckmann Østeby (KRF)
Andreas Rolf Kvist Jacobsen (FRP)
Olav Homme (UAVH)

Til stede fra administrasjonen:

Byutviklingsdirektøren
Plan- og bygningssjefen
Byggesaksleiteren
Byingeniøren
Parksjefen
Utvalgssekretæren

Dessuten møtte:

Tone Mjåland, Barn og unges representant
Reidar Dahlmann, rådet for funksjonshemmede

Befaringer:

Sak 134/20 og 135/20 ble befart før møtestart.

Behandling av utvalgssak

- 132/20 Protokoll fra møte i by- og stedsutviklingsutvalget 22.10.20**
(ark.nr. 2020001368)

By- og stedsutviklingsutvalgets vedtak:

By- og stedsutviklingsutvalget godkjenner protokollen fra møte 22.10.20.
(Enst.)

- 133/20 Kommunedirektørens forslag til økonomiplan for 2021 - 2024 og årsbudsjett 2021 for området by- og stedsutvikling**
(ark.nr. 2020102599)

By- og stedsutviklingsutvalgets vedtak:

By- og stedsutviklingsutvalget tar kommunedirektørens forslag til økonomiplan 2020-2023 og årsbudsjett for 2020 for området by- og stedsutvikling til orientering.
(Enst.)

- 134/20 Holteveien 30, politisk behandling**
(ark.nr. 2020066567)

By- og stedsutviklingsutvalgets vedtak:

By- og stedsutviklingsutvalget opprettholder plan- og bygningssjefens vedtak av 17.08.2020. Klagen fra søker mottatt 02.09.2020 tas ikke til følge. Saken oversendes Fylkesmannen i Agder for endelig klagebehandling.
(7/4)

Forslag:

FRP og Høyre fremmet følgende alternative forslag:

«By- og stedsutviklingsutvalget tar klagen fra søker, 02.09.2020 til følge. Dispensasjonen gjelder å dele en allerede fradelt tomt i to, tiltaket vil derfor ikke beslaglegge nytt areal, men være en beskjeden fortetting av et allerede utbygget område. Dermed overgår fordelene ulempene ved å gi tiltakshaver dispensasjon. Det er tidligere uttalt at en plan ikke vil gi svar på flere spørsmål enn det som kommer frem i dispensasjonssaken. Dette er grunnen til at dispensasjonssøknad anses som riktig å bruke her.»

Plan- og bygningssjefen fremmet følgende innstilling:

«By- og stedsutviklingsutvalget opprettholder plan- og bygningssjefens vedtak av 17.08.2020. Klagen fra søker mottatt 02.09.2020 tas ikke til følge. Saken oversendes Fylkesmannen i Agder for endelig klagebehandling.»

Voteringer:

Ved alternativ votering fikk FRP og Høyres forslag fire stemmer og falt, DEM, Høyre, UAV og FRP. Plan- og bygningssjefens innstilling fikk syv stemmer og ble vedtatt.

135/20 1549 Detaljregulering, Setesdalsveien 90 m.fl - offentlig ettersyn
(ark.nr. 2020020110)

By- og stedsutviklingsutvalgets vedtak:

By- og stedsutviklingsutvalget legger detaljregulering for Setesdalsveien 90 m.fl med plankart sist datert 03.07.20 og bestemmelser sist datert 09.09.20, ut til offentlig ettersyn.
(Enst.)

Det bes spesielt om innspill på støyskjerming av boliger i området.
(Enst.)

Ber om innspill på prosjektets omfang, høyder, parkeringsplasser og trafikkavvikling.
(Enst.)

Forslag:

FRP fremmet følgende forslag:

«Det bes spesielt om innspill på støyskjerming av boliger i området.»

AP fremmet følgende forslag:

«Ber om innspill på prosjektets omfang, høyder, parkeringsplasser og trafikkavvikling.»

Plan- og bygningssjefen fremmet følgende innstilling:

«By- og stedsutviklingsutvalget legger detaljregulering for Setesdalsveien 90 m.fl med plankart sist datert 03.07.20 og bestemmelser sist datert 09.09.20, ut til offentlig ettersyn.»

Barn og unges representant fremmet følgende protokolltilførsel:

«I forbindelse med grønn vegetasjonsskjerm sør for avkjørsel inn i veien Klappane er det ønsket fra barn og unges representant i plansaker at det planlegges for gang-mulighet bort til planlagt parkering.»

Voteringer:

Plan- og bygningssjefens innstilling ble enstemmig vedtatt
FRPs forslag ble enstemmig vedtatt.
Aps forslag ble enstemmig vedtatt.

136/20 Prinsipper for behandling av detaljreguleringssaker i overgangen mellom kommuneplanens samfunnsdel med overordnet arealstrategi og nye arealdel.

By- og stedsutviklingsutvalgets innstilling:

1. Bystyret viser til vurderingene i saken og fastsetter slike prinsipper for oppfølging av kommuneplanens samfunnsdel med overordnet arealstrategi, inntil ny arealdel til kommuneplanen foreligger:
 - a. Planinitiativ for uregulerte områder med arealformål i samsvar med kommuneplanens arealdel, som avviker fra kommuneplanens overordnede arealstrategi, skal kunne tas opp til regulering frem til arealbruken er vurdert på nytt i samlet arealdel for den nye kommunen jfr. Bystyrets vedtak i sak 128/20 av 23.09.2020, om å la vedtatte kommuneplaner gjelde til ny kommuneplans arealdel vedtas
 - b. Planinitiativ med foreslått utvikling i samsvar med overordnet arealstrategi, men i strid med arealformål i kommunedelplan Søgne, Songdalen og gamle Kristiansand, tas ikke opp til regulering før arealbruken er vurdert og avklart i en helhetlig sammenheng i arbeidet med ny arealdel. Unntatt er planinitiativ i og rundt senterområdene som skal vurderes i lys av arealstrategiens føringer.

(9/2)

Forslag:

MDG fremmet følgende utsettelsesforslag:

«Saken sendes tilbake til administrasjonen for ytterligere utredning. Det skal gis konkrete eksempler på hvilke områder dette gjelder, klimaeffekter, og vurdering i forhold til forhandlingene om byvekstavtale. Det skal også vurderes hentes inn erfaring fra andre kommuner som har erfaring med mellomperiode mellom vedtak av samfunnsdel og arealdel.»

Høyre, DEM, FRP, SP, UAV, Venstre og KRF fremmet følgende alternative forslag med nytt punkt a:

«Planinitiativ for uregulerte områder med arealformål i samsvar med kommuneplanens arealdel, som avviker fra kommuneplanens overordnede arealstrategi, skal kunne tas opp til regulering frem til arealbruken er vurdert på nytt i samlet arealdel for den nye kommunen jfr. Bystyrets vedtak i sak 128/20 av 23.09.2020, om å la vedtatte kommuneplaner gjelde til ny kommuneplans arealdel vedtas.»

Byutviklingsdirektøren fremmet følgende innstilling:

«1. Bystyret viser til vurderingene i saken og fastsetter slike prinsipper for oppfølging av kommuneplanens samfunnsdel med overordnet arealstrategi, inntil ny arealdel til kommuneplanen foreligger:

- a. Planinitiativ for uregulerte områder med arealformål i samsvar med kommuneplanens arealdel, men som avviker fra kommunenplanens overordnede arealstrategi, skal ikke tas opptil regulering før arealbruken er vurdert på nytt i samlet arealdel for den nye kommunen.
- b. Planinitiativ med foreslått utvikling i samsvar med overordnet arealstrategi, men i strid med arealformål i kommunedelplan Søgne, Songdalen og gamle Kristiansand, tas ikke opp til regulering før arealbruken er vurdert og avklart i en helhetlig sammenheng i arbeidet med ny arealdel. Unntatt er planinitiativ i og rundt senterområdene som skal vurderes i lys av arealstrategiens føringer.»

Voteringer:

MDGs utsettelsesforslag falt med 8 mot 3 stemmer, MDG, SV og SP.

Ved alternativ votering ble fellesforslaget med nytt punkt a vedtatt med 9 mot 2 stemmer, MDG og SV. Byutviklingsdirektørens opprinnelig innstilling ble vedtatt med nytt punkt 1a.

137/20 Navn på bygg med omsorgsboliger i Søgne
(ark.nr. 2020101657)

By- og stedsutviklingsutvalgets vedtak:

By- og stedsutviklingsutvalget vedtar Kleplandstunet som nytt navn på bygg med omsorgsboliger på Tangvall.

Forslag:

Høyre fremmet følgende alternative forslag:

«By- og stedsutviklingsutvalget vedtar Kleplandstunet som nytt navn på bygg med omsorgsboliger på Tangvall.»

Plan- og bygningssjefen fremmet følgende innstilling:

«By- og stedsutviklingsutvalget vedtar Solåsen som nytt navn på bygg med omsorgsboliger på Tangvall.»

Voteringer:

Ved alternativ votering ble Høyres forslag enstemmig vedtatt. Plan- og bygningssjefens innstilling falt.

138/20 Kossevigheia nord - detaljregulering - offentlig ettersyn
(ark.nr. 2020007981)

By- og stedsutviklingsutvalgets vedtak:

By- og stedsutviklingsutvalget legger detaljregulering for Kossevigheia nord med plankart sist datert 03.09.2020 og bestemmelser sist datert 03.09.2020, ut til offentlig ettersyn.

(8/3)

Før planen sendes på ettersyn må feltbenevnelsen o_SPP2 tas ut og plassene som er vist inngå i f_SPP1.

(Enst.)

I forbindelse med offentlig ettersyn bes det om innspill om et alternativ hvor tomt nr.16 og ev. nr.15 endres fra bolig til grønt formål.

(Enst.)

Forslag:

Plan- og bygningssjefen fremmet følgende innstilling:

«By- og stedsutviklingsutvalget legger detaljregulering for Kossevigheia nord med plankart sist datert 03.09.2020 og bestemmelser sist datert 03.09.2020, ut til offentlig ettersyn.»

Byingeniøren fremmet følgende tilleggsforslag:

«Før planen sendes på ettersyn må feltbenevnelsen o_SPP2 tas ut og plassene som er vist inngå i f_SPP1.»

Barn og unges representant fremmet følgende forslag:

«I forbindelse med offentlig ettersyn bes det om innspill om et alternativ hvor tomt nr.16 og ev. nr.15 endres fra bolig til grønt formål.»

Voteringer:

Plan- og bygningssjefens innstilling ble vedtatt med 8 mot 3 stemmer, SV, MDG og KRF.

Byingeniørens forslag ble enstemmig vedtatt.

Barn og unges representants forslag ble enstemmig vedtatt.

139/20 Møteplan for by- og stedsutviklingsutvalget 2021
(ark.nr. 2020001368)

By- og stedsutviklingsutvalgets vedtak:

By- og stedsutviklingsutvalget vedtar møteplan for 2021.
(Enst.)

140/20 Referatsaker til møte i by- og stedsutviklingsutvalget 5.11.20
(ark.nr. 2020001368)

By- og stedsutviklingsutvalgets vedtak:

By- og stedsutviklingsutvalget tar referatsakene til orientering.
(Enst.)

Eventuelt

Plan- og bygningssjefen informerte om agenda og foreløpige innspill til evalueringen av by- og stedsutviklingsutvalget. Hvordan utvalget skal forholde seg til korona-situasjonen blir vurdert fortløpende.

MDG spurte når administrasjonen fremmer en sak med forslag til bekker som kan gjenåpnes, som et enstemmig bystyre ba om i juni 2019. Parksjefen takket for påminnelsen og bekreftet at det skal komme en sak.

Parksjefen informerte om bestemmelser for utvidelse av serveringsområder på torvet. Parksjefen spurte utvalget om det var hensiktsmessig at forslag til vedtak er at ordningen videreføres, alternativt kan administrasjonen lage en helt ny saksutredning. By- og stedsutviklingsutvalget valgte en videreføring.

**Punkt 133/20: Kommunedirektørens forslag til økonomiplan for 2021 - 2024
og årsbudsjett 2020 for området by- og stedsutvikling**



SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2020102599
Saksbehandler Marit Njerve Borgenvik

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 By- og stedsutviklingsutvalget	05.11.2020	133/20

KOMMUNEDIREKTØRENS FORSLAG TIL ØKONOMIPLAN FOR 2021 - 2024 OG ÅRSBUDSJETT 2020 FOR OMRÅDET BY- OG STEDSUTVIKLING

BY- OG STEDSUTVIKLINGSUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 05.11.2020 SAK 133/20

By- og stedsutviklingsutvalgets vedtak:

By- og stedsutviklingsutvalget tar kommunedirektørens forslag til økonomiplan 2020-2023 og årsbudsjett for 2020 for området by- og stedsutvikling til orientering.
(Enst.)

06.11.2020

Punkt 134/20: Holteveien 30, politisk behandling

Bilag

- 2 - Delingstillatelse og dispensasjon 090419
- 3 - Brev til søker angående sak
- 4 - Anmodning om uttalelse til FYMA
- 5 - Uttalelse fra Fylkesmannen
- 6 - Anmodning om uttalelse og jordlovsbehandling
- 7 - Jordlovsvedtak 13.11.18
- 8 - DOK-analyse
- 9 - Avslag på søknad om dispensasjon
- 10 - Klage på avslag på søknad om dispensasjon



Dato 26. oktober 2020
Saksnr.: BYGG-20/03453-9
Saksbehandler Lasse Bråthen
Godkjent av Venke Moe

Saksgang
By- og stedsutviklingsutvalget

Møtedato
05.11.2020

Holteveien 30 – 79/1, politisk behandling

Forslag til vedtak:

By- og stedsutviklingsutvalget opprettholder plan- og bygningssjefens vedtak av 17.08.2020. Klagen fra søker mottatt 02.09.2020 tas ikke til følge. Saken oversendes Fylkesmannen i Agder for endelig klagebehandling

Sammendrag:

Saken gjelder fradeling av en ny grunneiendom med boligformål på en allerede fradelt boligtomt. I 2019 ble det godkjent fradeling av to nye grunneiendommer med boligformål og nå ønskes den ene av disse eiendommene delt i to, slik at det til sammen blir tre nye grunneiendommer med boligformål. Det søkes om dispensasjon fra arealformålet LNF i kommuneplanen og plankravet i kommuneplanens bestemmelser § 2.

Søknaden om dispensasjon for videre fradeling ble avslått i vedtak av 17.08.20. Vedtaket er påklaget av tiltakshaver i brev av 02.09.2020. Klager er uenig i kommunens vurdering og har påklaget vedtaket. Klager påpeker at hensynene bak plankravet i kommuneplanen blir ikke satt til side selv om vi som søkere får dispensasjon i denne saken.

Plan- og bygningssjefen fremhever at området er utlagt til LNF-formål og forutsetter at det ikke skal fortettes. En dispensasjon for videre fradeling av en tredje boligtomt vil kunne bidra til å fremme en mer liberal praksis for fradeling av tomter i uregulerte områder hvor det er plankrav og i områder avsatt til LNF-formål i kommuneplanen. Oppdeling av eiendommen i flere selvstendige tomter bør derfor vurderes i en større sammenheng gjennom utarbeidelse av en plan. Hensynet bak bestemmelsene det søkes dispensasjon fra blir etter plan- og bygningssjefens vurdering vesentlig tilsidesatt ved jf. plan- og bygningsloven § 19-2 annet ledd første pkt. Vilåårene for å dispensere er da ikke oppfylt.

Venke Moe
Plan- og bygningssjef
Sign.

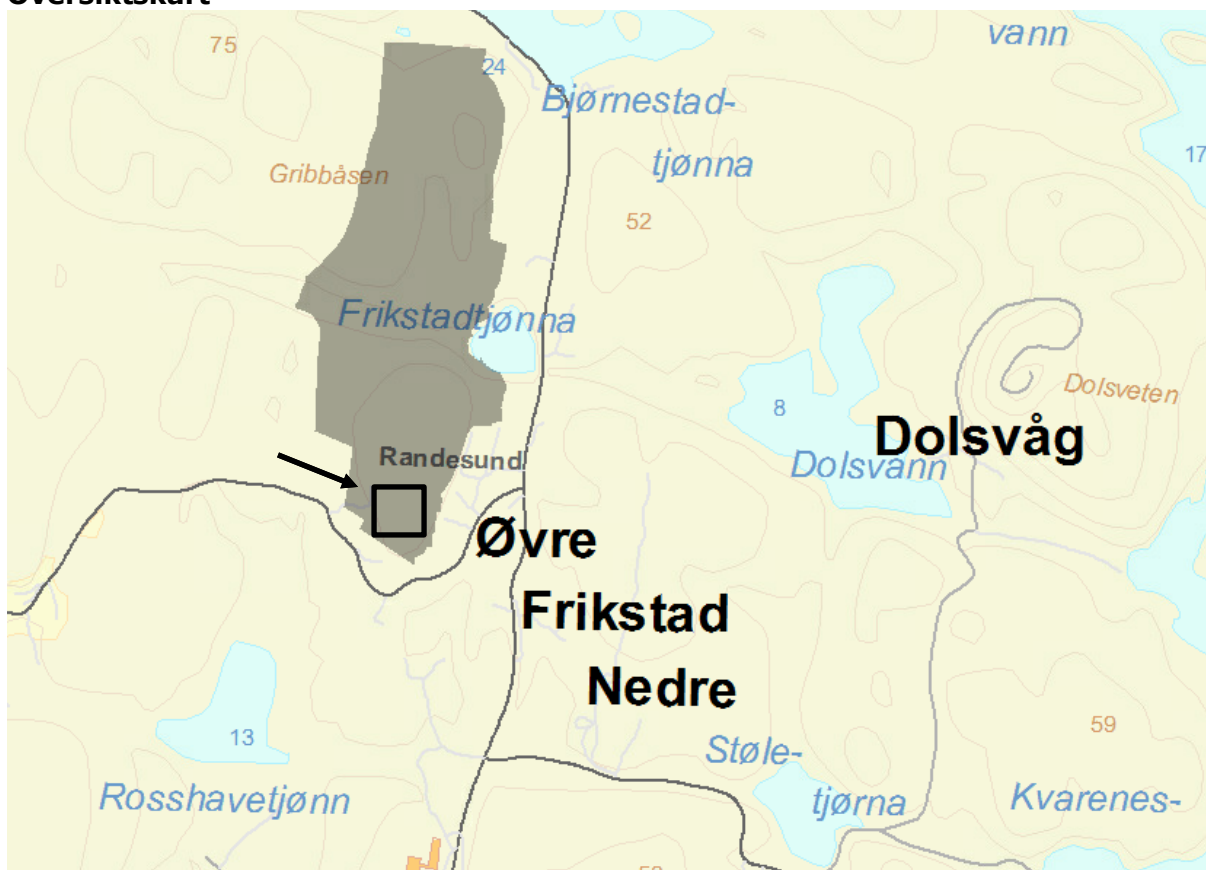
Arne Kjell Brunes
Byggesaksleder
Sign.

Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift

Utrykte vedlegg: Sakens øvrige dokumenter foreligger elektronisk

SAKSFREMSTILLING

Oversiktskart



Gjeldende plangrunnlag

Kommuneplanen 2011-2022. Omsøkt areal ligger i uregulert område, og er avstatt til LNFR i kommuneplanen.

Eksisterende forhold

Eiendommen er i dag ca. 255,5 daa og er en landbrukseiendom. Det er gitt dispensasjon fra plankravet og arealformålet i kommuneplanen, i tillegg til delingstillatelse for to boligtomter i vedtak av 09.04.2019 med saksnummer 201818041. Størrelsen på parsellene som tillates fradelt er på henholdsvis 2,7 daa og 2,8 daa. Nå søkes det om å dele den ene parsellen i to for opprettelse av til sammen tre boligtomter. Det foreligger tillatelse til fradeling av disse tomtene etter jordlova i vedtak av 13.11.2018.

Søknaden

Søknaden er mottatt 23.04.20. Det er søkt om fradeling av en grunneiendom med boligformål. Det er tidligere gitt tillatelse til fradeling av to parseller til boligformål uten at de er realisert, en av disse søkes nå delt i to. Ny og gjenværende parsell er oppgitt å utgjøre 1200 m². Det er også søkt om dispensasjon fra plankravet og arealformålet (LNF) i kommuneplanen.

Søker skriver:

«Tomt B 2798m² vist på vedlagte situasjonsplan søkes delt i tomt B1 og B2.
Formålet med delingen er å bygge bolig.»



Kartet viser de to tomtene (Tomt A og tomt B1) som det er gitt dispensasjon og tillatelse til. Omsøkt fradeling for en tredje tomt (tomt B2) vises med striplet linje.

Det er søkt om dispensasjon fra kommuneplanens plankrav og arealformålet (LNF). Søker skriver punktvis:

- «Hensynene bak plankravet i kommuneplanen blir ikke satt til side selv om vi som søkere får dispensasjon i denne saken. Plankravet er begrunnet i at en endring av bruken av et areal skal vurderes i sammenheng med arealbruk i område for øvrig. Arealet som det søkes fradelt er begrenset og er allerede fradelt til boligformål.»
- «Det vil av den grunn ikke være nødvendig eller hensiktsmessig å foreta en interesseavveing gjennom et planarbeid for dette begrensa arealet. Delingen vil ikke påvirke en forsvarlig og gjennomtenkt utvikling av arealutnyttelsen i området.»
- «Det brukes eksisterende infrastruktur som vei, vann og kloakk – som har kapasitet til større utnyttelse. Tomtene er lagt slik i terrenget, at de passer naturlig inn i den øvrige bebyggelse langs Holteveien. Det kan betegnes som en skånsom fortetting, som tilpasses miljøet.»
- «Alle naboer har gjennom lovlig nabovarsel samtykket til tiltaket – noe som gjør det noe mindre påkrevd å foreta interesseavveinger da tiltaket ikke på noen måte fremstår som konfliktfylt.»
- «Tomtene berører ingen adkomstveiere/stisystemer i terrenget.»
- «Det er også etablert lekeplass i den umiddelbare nærhet – dokumentert av parkvesenet.»
- «Ut fra hva som er dokumentert fra vår side i saken kan man si at hensynet til helse, sikkerhet og tilgjengelighet som det vises til i § 19 tredje ledd er ivaretatt.»

- «Bestemmelsene knyttet til naturmangfold og biologisk mangfold er også ivarettatt, og er vurdert av kommunens fagpersoner.»
- «Som søkerer finner det rimelig å hevde at en dispensasjon ut fra faktum i saken – samlet sett vil gi større fordeler enn ulemper, jmf. Rettsgrunnlaget (§ 19.2) i loven.»

Uttalelser fra annen myndighet

Det er gitt tillatelse til deling etter jordlova § 12 i vedtak av 13.11.2018. Det er avklart med Kristiansand parkvesen, landbruk og friluftsliv at det ikke er noe behov for ny vurdering etter jordlova. Det er ikke snakk om å fradele ytterligere areal enn fremsatt i søknaden i 2018 og tillatelsen vil også gjøre seg gjeldende dersom det blir tre tomter i stedet for to.

Saken har blitt fremsatt for Fylkesmannen i Aust- og Vest-Agder som kom med uttalelse 19.11.2018. De skriver at de anbefaler kommunen å unngå å tillate oppføring av nye eneboliger gjennom dispensasjoner i LNF-områder og at mange slike saker ender med spredt utbygging, undergraver plansystemet og de hensyn det er ment å ivareta, og kan motvirke kommunens overordnede arealstrategier. I forbindelse med ny søknad ble saken forelagt Fylkesmannen i Agder på nytt og 01.07.2020 kom de med en ny uttalelse hvor de opprettholder uttalelsen fra 2018, altså at de fraråder kommunen fradeling.

Plan- og bygningssjefens vedtak av 17.08.2020

Kommunens begrunnelse for avslaget:

«Det er tidligere gitt dispensasjon fra plankrav, LNF-formål i kommuneplanen og tillatelse til fradeling av to boligtomter. Denne saken vil dog bero på en ny uavhengig vurdering. Det at det er godkjent to boligtomter er også med den forutsetning at det faktisk godkjennes to boligtomter, ikke flere. For å sikre en forsvarlig og gjennomtenkt utvikling av arealutnyttelsen i området må plankravet slik vi ser det opprettholdes.

De hensyn som plankravet skal ivareta blir skadelidende ved innvilgelse av dispensasjon. En reguleringsplan vil kunne løse problemstillinger knyttet opp mot området dette gjelder, det vil sikres en forsvarlig opplysning i saken, berørte parter blir hørt, arealutnyttelsen blir nøye gjennomtenkt og eventuelle konsekvenser blir kartlagt. En innvilget dispensasjon fra plankravet vil kunne være til hinder for fremtidig planarbeid i området. Det samme gjelder fradeling til boligformål i LNF-områder selv om det ikke fradeles ytterligere av landbrukseiendommen. I realiteten er det en godkjent fradelt tomt som splittes i to. Fradelt tomt med boligformål og boligbebyggelse vil da kunne hindre realisering av tiltak knyttet til landbrukets produksjonsarealer, arealer for friluftsliv og/eller naturområder. Avstandsregler, produksjonshensyn, ytterligere fortetting og privatisering for allmennheten vil kunne være momenter som kan være av betydning fremover i tid.

Selv om hjemmelshaver og tiltakshaver er i familie vil utgangspunktet for boligeiendommer i direkte tilknytning til landbrukseiendommer kunne være grunnlaget for konflikt i fremtiden. Dette vil også kunne være med på å skape ulemper og bekoste for eksempel landbrukseiendommen med ønsker og behov som endrer seg med tiden. En fradelt eiendom med boligbebyggelse vil være fritt omsettelige og det er ikke nødvendigvis slik at hjemmelshaver for eiendommene forblir i familien for all tid. Toleransen for både nærliggende landbrukseiendom og boligeiendom varierer og vil endre seg i takt med eierskifte og faktisk arealutnyttelse.

I tillegg vil dispensasjon for videre fradeling kunne bidra til å fremme en mer liberal praksis for fradeling av tomter i uregulerte områder hvor det er plankrav og avsatt til LNF-formål i kommuneplanen. Dispensasjonen vil i så tilfelle være med

på å skape negative presedensvirkninger for tilsvarende saker i fremtiden. Fradeling av enkelttomter i uregulerte områder med LNF som arealformål i kommuneplanen kan potensielt være mange. Videre tomteutnyttelse på eiendommen bør derfor avklares igjennom opparbeidelse av plan.

Fylkesmannen i Agder fraråder å gi dispensasjon i forbindelse med fradeling av den tredje tomten. De frarådet dette også i vedtaket fra 2018 når det var snakk om fradeling av to tomter. De skriver at en dispensasjon kan medføre at det blir mer spredt utbygging i kommunen. Arealet er i utgangspunktet avsatt til landbruks-, natur og friluftsførmål i kommuneplanen og ikke tiltenkt nye boligtomter. Fylkesmannen i Agder skriver videre at en dispensasjon vil kunne være med på å undergrave plansystemet og hensyn det er ment å ivareta og kan motvirke kommunens overordnede arealstrategier.

Plan- og bygningssjefen konkluderer med at en dispensasjon for videre fradeling av en tredje boligtomt i denne saken vil medføre at hensynet bak bestemmelsene det søkes dispensasjon fra blir vesentlig tilsidesatt. Det er derfor ikke nødvendig å vurdere om fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.»

Klage

Tiltakshaver har påklaget vedtaket og klagen er mottatt 02.09.2020. Klager har klagerett og klagen er fremsatt rettidig. Klageanførslene gjengis punktvis og oppsummert under:

- Klager anfører at det vektlegges en rekke angivelige konfliktområder i vurderingsdelen som ikke har rot i virkeligheten. Det er motstrid mellom vedtak fattet i april 2019 (to boligtomter) og vedtak fattet i august 2020 (en boligtomt).
- Arealet vil ikke begrense landbruksdriften på eiendommen. Allmennheten får ingen nye begrensninger. Verken friluftsliv eller naturområder vil miste kvaliteter om fradelingen realiseres. Klager understreker at søknaden ikke er kommersielt motivert. Familiesituasjonen tilsier at fradelingen ikke vil kunne skape konflikt men heller være en berikelse for bomiljøet, slik at lokalkunnskap og god forvaltning av stedets ressurser vil kunne videreføres.
- De godkjente tomtene er plassert med hjelp fra kommunens fagpersoner slik at det ikke er restarealer som vil kunne skape konflikter. Som en naturlig fortetting/»sømløs» plassering i et allerede bebyggt område. Fradelingen vil også kunne utløse økte ressurser til landbrukseiendommen – og heller støtte til eiendommen.
- Eiendommen har flere ganger avgitt grunn til offentlige formål (Kongshavn brygge og Kongshavn parkering, tidligere utvidelser av kirkegården på Frikstad, nye Kringsjø skole, diverse veiutvidelser.) Dette er arealer som er kommet fellesskapet til gode og kommunen har ikke utarbeidet reguleringsplan ved disse fradelingene, med unntak av Kringsjø skole.
- Eventuelle økte ulemper og kostnader for landbrukseiendommen ved fradeling må betegnes som ubetydelige eller helt fraværende og burde ikke tillegges vekt som argumentasjon i saken. Inngrepet i landbruksmessig sammenheng er uvesentlig og tomtene ligger i et område som i seg selv har begrenset verdi for drift og utnyttelse av landbrukseiendommen.
- Til påstanden om at Fylkesmannen fraråder fradeling skriver klager at en enkeltstående deling neppe kan ha stor innvirkning på fremtidig spredt utbygging i kommunen. Søknaden er ikke kommersielt motivert, men for å muliggjøre at barn/barnebarn og nær familie skal kunne bosettes seg på eiendommen. I tillegg skriver klager at påstanden er politisk omstrid og at noen politiske partier er tydelige på at en ønsker spredt bosetting i kommunen, og vil fremheve det som noe positivt.

- Ingen av kommunens fagpersoner har hatt kritiske merknader til søknaden. De har derimot grunnlagt hvorfor dette lar seg gjøre. Klager skriver at vedtaket er mangelfullt og svakt grunnlagt.
- Klager anfører at det foreligger nye momenter i saken:

1.

En fradelt tomt søkes å dele i to, som skal overtas av familien. Delings og nybyggingstiltakene vil fremstå som en naturlig og skånsom fortetting i et gjenværende lite område beliggende mellom Holteveien 36 og Frikstad kirke. Det er heller ikke framkommet vesentlige ulemper ved gjennomføringen av tiltakene.

Det vil være en stor fordel for søker og eiendommens nåværende og fremtidige bruk at dispensasjonene innvilges.

2.

Hensynene til helse, miljø og sikkerhet, naturmangfold og biologisk mangfold anses å være ivarettatt i tilstrekkelig grad.

3.

Alle naboer har samtykket til tiltaket. Noe som gjør det mindre påkrevd å foreta interesseavveininger da tiltakene ikke på noen måte fremstår som konfliktfylt.

4.

Holteveien 36 er det siste huset på Frikstad langs Holteveien som er tilknyttet offentlig VA- anlegg. Rør i Sør har gjort beregninger som viser at det er kulant å koble de aktuelle tomtene til det offentlige VA-anlegget. Eksisterende avkjørsel til Holteveien skal benyttes, og Statens vegvesen har godkjent utvidet bruk av denne.

5.

Jeg kan ikke se at det vil være nødvendig eller hensiktsmessig å foreta en interesseavveining gjennom et planarbeid for dette begrensa arealet. Deling og nybyggingstiltakene vil ikke påvirke en forsvarlig og gjennomtenkt utvikling av arealutnyttelsen i området. Tiltakene berører ingen av adkomstveier / stisystemer i området og berører ikke allmenhetens i vesentlig grad.

Plan- og bygningssjefens vurdering

Klagen tilfører ingen nye momenter av betydning for sakens utfall.

Utgangspunktet er at fradeling i dette området krever utarbeidelse av reguleringsplan, jf. § 2 i kommuneplanens bestemmelser. I tillegg er området ikke tiltenkt fortetting jf. arealformålet i kommuneplanen (LNF).

Plan- og bygningssjefen viser til at plankravet skal sikre en forsvarlig og gjennomtenkt utvikling i området. I tillegg til at det er ønskelig med en avklaring i en reguleringsprosess, vil også fradeling en kunne hindre fremtidig planarbeid.

Klager skriver at søknaden ikke er kommersielt betinget og skal være i familiens eie. Klager skriver videre at det vil være en stor fordel for søker, i tillegg til eiendommens nåværende og fremtidig bruk.

Plan- og bygningssjefen fremhever at det ved etablering av flere selvstendige eiendommer vil kunne komme nye eiere og flere beboere. At dette i skrivende stund er i familiens og skal være i familiens eie betyr ikke at det til enhver tid vil være det. En fradeling av en tredje tomt gir muligheten til tre omsettelige boligtomter. Hvilke fordeler en dispensasjon og fradeling vil ha for eiendommen slik klager skriver er vanskelig å se. Det er også vanskelig å se hvilke samfunnsmessige fordeler en dispensasjon i dette tilfellet vil gi.

Klager viser til vedtaket som er fattet 09.04.2019 og stiller seg spørrende til at det blir en annen vurdering denne gangen. Vedtaket fra 2019 er fattet med utgangspunkt i et møte fra 2015 mellom tiltakshaver og kommunen. I forbindelse med et ønske om arealoverføring til offentlig grunn fra eiendom gnr. 79, bnr. 1 for utvidelse av Randesund kirkegård hadde tiltakshaver tidligere undersøkt muligheten for opprettelse av to nye grunneiendommer med boligformål. Tiltakshaver ble derfor utfordret på å skissere en løsning på dette i forbindelse med møtet i 2015. Løsningen ble en kompromissløsning mellom tiltakshaver og kommunen slik at tiltenkt offentlig grunn kommer i offentlig eie. At det skal fradeles en tredje grunneiendom med boligformål i uregulert område er derfor en helt annen vurdering.

Spørsmålet er hvor tålegrensen for antall nye grunneiendommer med boligformål som skal tillates før det bør utarbeides en reguleringsplan for området. Dersom det tillates fradeling av en tredje grunneiendom vil også den andre tomten (tomt A) også kunne være gjenstand for å deles i to for en eventuell fjerde tomt. En forutsetning og vilkår for vedtaket fra april 2019 er jo blant annet at tomtestørrelsene forblir henholdsvis 2,7 daa og 2,8 daa.

Plan- og bygningssjefen mener at det vil være uheldig å fradele en ny (til sammen tre nye) grunneiendommer med boligformål i strid plankravet. Det er ikke ønskelig med ytterligere fortetting langs Holteveien eller i området. Det legger heller ikke kommuneplanen opp til da området er avsatt til LNF-formål. Oppdeling av eiendommen i flere selvstendige tomter bør derfor vurderes i en større sammenheng gjennom utarbeidelse av en plan. Plan- og bygningssjefen kan heller ikke se at det er noen samfunnsmessige fordeler av å fradele ytterligere. Det eneste man kan se av fordeler, er de personlige fordeler tiltakshaver/søker vil ha av tiltaket. Dersom det fradeles tre ny grunneiendommer med bolig formål i LNF-område vil dette kunne bidra til å skape negativ presedens for tilsvarende saker og dispensasjoner i fremtiden.

Det vises for øvrig til vedtak om avslag på søknad om dispensasjon for videre fradeling datert 17.08.2020 i sin helhet.

Klagen anbefales ikke tatt til følge.

Punkt 135/20: 1549 Detaljregulering, Setesdalsveien 90 m.fl - offentlig ettersyn

Bilag

Vedlegg 2_Setesdalsveien 90mfl_ID 1549_Bestemmelser_offentlig ettersyn

Vedlegg 1_Setesdalsveien 90 mfl_ID 1549_Plankart_offentlig ettersyn

Vedlegg 4_Setesdalsveien 90 mfl_ID 1549_Overvannsnotat_offentlig ettersyn

Vedlegg 5_Setesdalsveien 90 mfl_ID 1549_Utbyggingspotensial 2D og sol og skyggestudie_offentlig ettersyn

Vedlegg 6_Setesdalsveien 90 mfl_ID 1549_Volumstudie_offentlig ettersyn

Vedlegg 3_Setesdalsveien 90 mfl_ID 1549_Planbeskrivelse_offentlig ettersyn

Vedlegg 7_Setesdalsveien 90 mfl_ID 1549_mobilitetsplan_offentlig ettersyn

Vedlegg 8_Setesdalsveien 90 mfl_ID 1549_ROS analyse_offentlig ettersyn

Vedlegg 9_Setesdalsveien 90 mfl_ID 1549_geoteknikk rapport_offentlig ettersyn

Vedlegg 10_Setesdalsveien 90 mfl_ID 1549_støyvurdering 2009_offentlig ettersyn

Vedlegg 11_Setesdalsveien 90 mfl_ID 1549_veiprofil_offentlig ettersyn

Vedlegg 12_Setesdalsveien 90 mfl. ID 1549_Notat parkering



Dato 23. oktober 2020
Saksnr.: PLAN-20/02495-13
Saksbehandler Ellinor Borgi
Godkjent av Eirik Heddeland MartensVenke Moe

Saksgang

Møtedato

1549 Detaljregulering, Setesdalsveien 90 m.fl - offentlig ettersyn

Forslag til vedtak

1. [By- og stedsutviklingsutvalget legger detaljregulering for Setesdalsveien 90 m.fl med plankart sist datert 03.07.20 og bestemmelser sist datert 09.09.20, ut til offentlig ettersyn.](#)

Sammendrag

Planforslaget ligger langs rv. 9 øverst på Klappane og omhandler i hovedsak bilforretning og verkstedsdriften til Gumpens Auto Vest AS. Det foreslås en utvidelse av virksomhetens bygningsmasse både i høyde og bredde. Som et ledd i å få til dette foreslås det å flytte veien Klappane mot øst. Flyttingen av veien foreslås for redusere konsekvensen for tilgrensende boligbebyggelse på Klappane.

Plan- og bygningssjefen mener at planforslaget vil bidra til å forbedre situasjonen i nabolaget selv om det åpnes opp for at virksomheten får øke både i volum og høyder. Flytting av veien Klappane og krav om grønn skjerming mot boligbebyggelsen er positive grep. Dette er en virksomhet som er avhengig av parkeringsdekning for å ivareta driften. Plan- og bygningssjefen mener derfor at det er grunnlag for å akseptere en høy parkeringsdekning når det forutsettes at i underkant av 2/3 av plassene skal benyttes i forbindelse med virksomhetens produksjon, dvs oppstillingsplasser for biler som skal selges, på service eller repareres på verkstedet.

En godkjent detaljregulering vil sette tydelige rammer for hvordan utviklingen av virksomheten skal gjennomføres, og hva kommunen maksimalt kan tillate av utvikling. Plan- og bygningssjefen vurderer det dit hen at det er i kommunens interesse å beholde denne typen mindre næringsarealer tett opptil Kvadraturen, begrunnet i samfunnsdelens arealstrategi.

Plan- og bygningssjefen anbefaler at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn

Venke Moe
Plan- og bygningssjef
Sign.

Eirik Heddeland Martens
Planleder
Sign.

Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift

Vedlegg:

Vedlegg 1_Setesdalsveien 90 mfl_ID 1549_Plankart_offentlig ettersyn
Vedlegg 3_Setesdalsveien 90 mfl_ID 1549_Planbeskrivelse_offentlig ettersyn
Vedlegg 2_Setesdalsveien 90mfl_ID 1549_Bestemmelser_offentlig ettersyn
Vedlegg 4_Setesdalsveien 90 mfl_ID 1549_Overvannsnotat_offentlig ettersyn
Vedlegg 5_Setesdalsveien 90 mfl_ID 1549_Utbyggingspotensial 2D og sol og
skyggestudie_offentlig ettersyn
Vedlegg 6_Setesdalsveien 90 mfl_ID 1549_Volumstudie_offentlig ettersyn
Vedlegg 7_Setesdalsveien 90 mfl_ID 1549_mobilitetsplan_offentlig ettersyn
Vedlegg 8_Setesdalsveien 90 mfl_ID 1549_ROS analyse_offentlig ettersyn
Vedlegg 9_Setesdalsveien 90 mfl_ID 1549_geoteknikk rapport_offentlig ettersyn
Vedlegg 10_Setesdalsveien 90 mfl_ID 1549_støyvurdering 2009_offentlig ettersyn
Vedlegg 11_Setesdalsveien 90 mfl_ID 1549_veiprofil_offentlig ettersyn
Vedlegg 12_Setesdalsveien 90 mfl. ID 1549_Notat parkering

BAKGRUNN FOR SAKEN

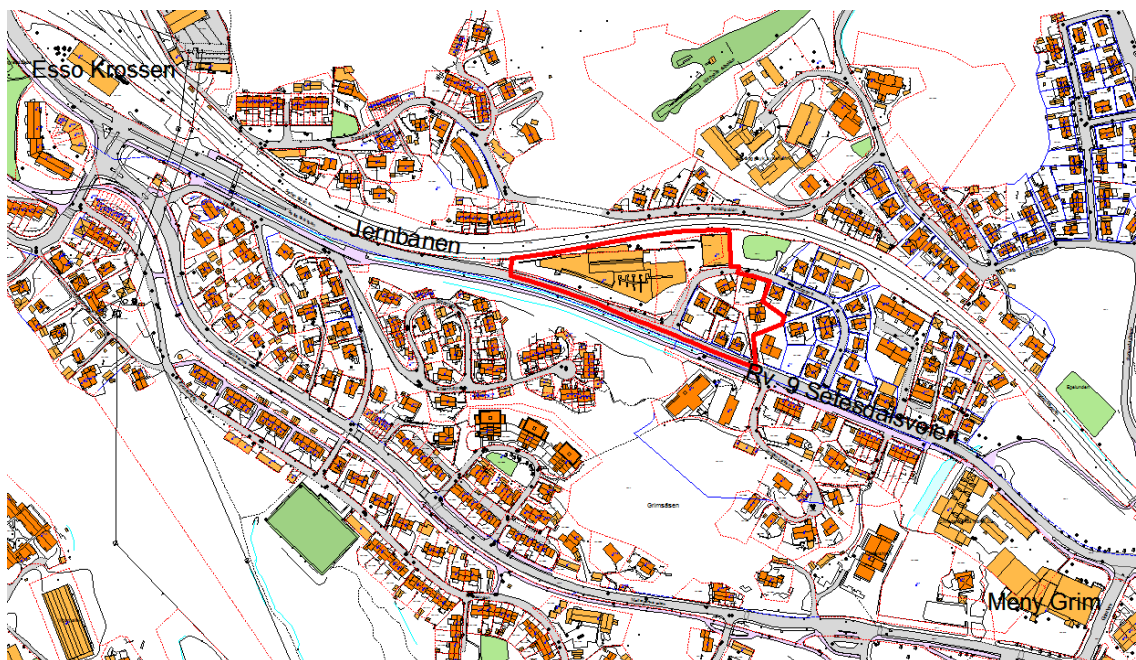
EGG arkitektur AS fremmer på vegne av Gumpen Bileiendom AS planforslaget med hensikt å skape plass for å utvikle virksomheten som drives på eiendommene i dag – Gumpens Auto AS. Virksomhetens eiendommer er i dag regulert av en eldre reguleringsplan fra 1942 som betyr at alle tiltak som ønskes gjennomført må gjennom dispensasjonsbehandling.

Virksomheten ble etablert på arealet i 1966 og har hatt en gradvis utvikling siden den gang. Eiendommene har med bygninger og opparbeidede parkeringsareal en BYA på tilnærmet 100 %. Virksomheten er altså godt etablert på adressen og ønsker å kunne fortsette driften her. De har derfor behov for å sikre driften og ha mulighet for utvidelser av bygningsmasse og parkering, med hensyn til logistikk, trafikksituasjon og endrede bilbruk- og verkstedspreferanser.

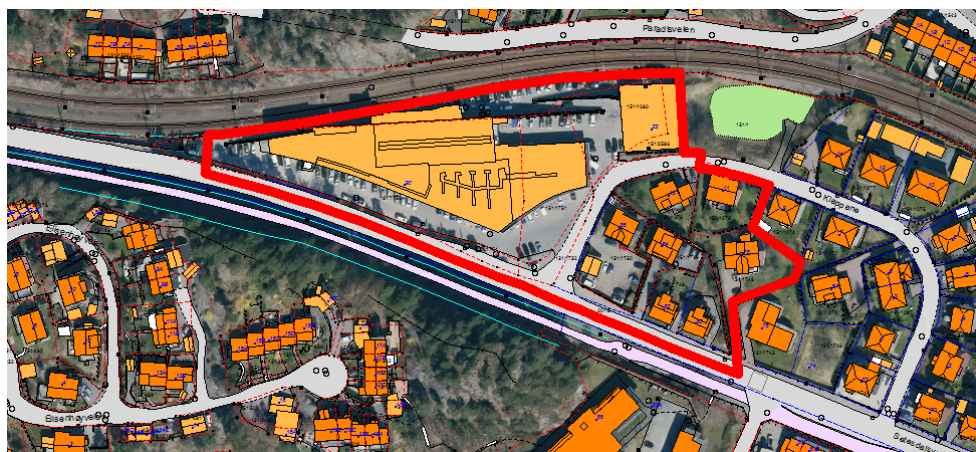
Dagens situasjon

Planområdet ligger langs rv. 9 Setesdalsveien ved boligbebyggelsen Klappane. Arealet som disponeres ligger mellom rv. 9 og jernbanen. Adkomst er via veien Klappane som har to kryssløsninger ut på rv. 9.

Planområdet består av eiendommene til Gumpen Bileiendom AS, kommunalt veiareal, statlig veiareal og noen private eneboliger. Den siste tiden har Gumpen Bileiendom AS fått hånd om to av boligeiendommen som ligger nærmest virksomheten.



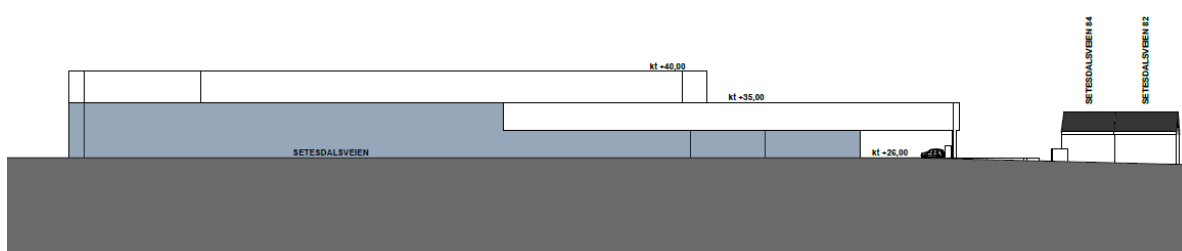
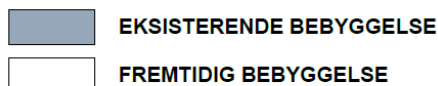
Figur 1: Planområdet vist med rødt omriss.



Figur 2: Planområdet vist med rødt omriss.

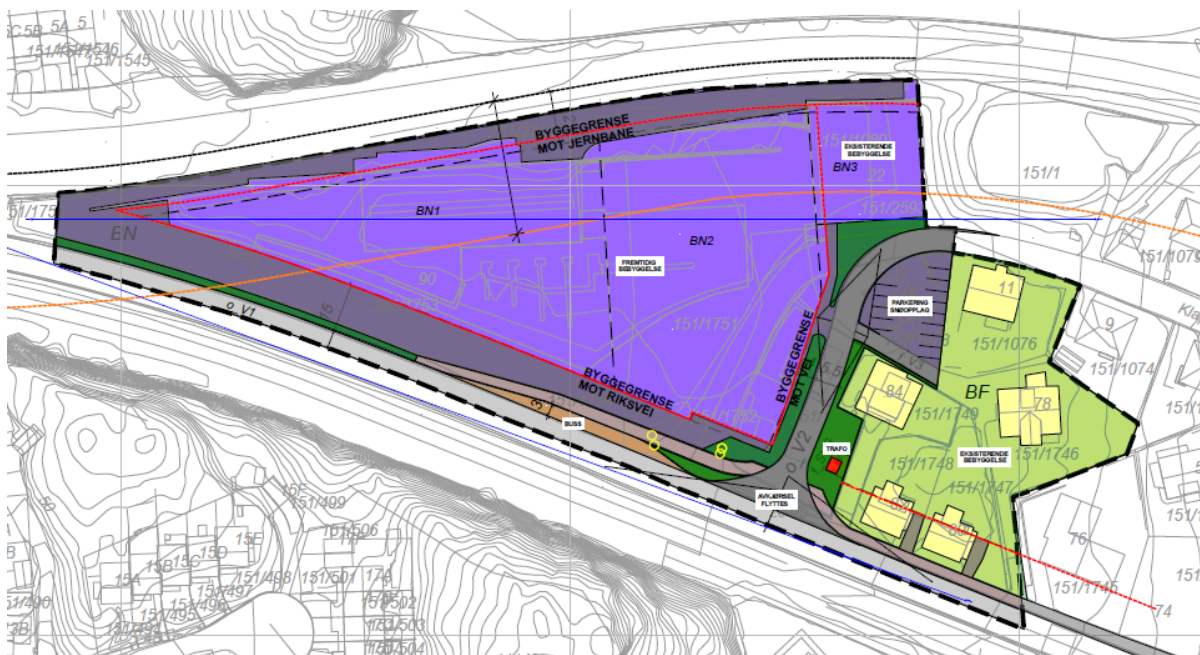
Planens innhold

Planforslaget regulerer inn driften med et kombinasjonsformål. Bestemmelsene er tydelige på funksjonen som tillates. Bilforretning, lager, verksted og parkering er kjernen i funksjonene. Sammenlignet med dagens høyder på bygningsmassen legges det på en etasje. Bygget (BN) som ligger innerst i feltet mot lekeplassen beholder sine høyder som i dag. Illustrasjonen under viser konseptet for nye høyder.



Figur 3: Nye høyder på bebyggelse. Snittet er sett fra sør/ rv. 9 (EGG Arkitektur).

Gumpen Bileiendom AS har fått hånd om to boligeiendommer i Klappane, for å kunne benytte dem til virksomheten. Det er derfor blitt vurdert som en god løsning å flytte veien Klappane mot øst slik at virksomheten i all hovedsak får samlet all sin aktivitet på ett areal. Samtidig gir dette mulighet til å bygge noe større i grunnflate og bedrer den interne logistikken. Byggegrense mot rv. 9 på 15 meter opprettholdes og 3 meter byggegrense mot kommunal vei Klappane legges inn.



Figur 4: Illustrasjon over ny situasjon (EGG arkitektur)

Det legges opp til parkering rundt virksomheten slik som i dag. Det tillates også parkering for ansatte og besøkende på et mindre parkeringsareal på østsiden av veien. Det legges også opp til at det kan etableres parkeringsareal på tak over 1. etasjeplan for

en del av bebyggelsen. Parkering av biler i forbindelse med salg og verksted defineres som lagervirksomhet. Det legges opp til at det skal etableres ladestasjoner.

Veien Klappane skal som sagt flyttes mot øst. Den opparbeides i henhold til kommunale standarder. Denne flyttingen vil sørge for at man strammer opp inn- og utkjøringen fra virksomhetens område. Flyttingen påvirker også busslommen og fortau langs rv. 9 som må opparbeides på nytt.

Boligene som er tatt med reguleres som eksisterende, men gis mulighet til noe økning i bygningsmassen. Det har vært en vurdering i prosessen om å flytte avkjørslene til boligene fra rv. 9 til Klappane. Dette har ikke ført frem.

Det er regulert inn vegetasjonsskjerm for å lage en buffer mellom virksomheten og boligbebyggelsen.

PLANPROSESSEN

Gjeldende planer

Kommuneplanens samfunnsdel og overordnet arealstrategi 2017 – 2030

Planforslaget har en god plassering med hensyn til prinsippene i arealstrategien om at man skal fortette langs med eksisterende hoved ferdselsårer og utnytte arealer som allerede har en god plassering for næringsvirksomhet.

Virksomheten har enkel tilgang til kollektivdekning, og gange- og sykkelmuligheter til sentrum av Kristiansand, og videre oppover Setesdalen og mot Vennesla. Dette gjøre det lettere å velge kollektivtransport når man skal benytte seg av funksjonene, selv om dette er en virksomhet som rette seg mot kjøretøy. Nærheten til rv. 9 tilsier at det er en god plassering av ladestasjon for el-kjøretøy.

Reguleringsplanen vil gi et grunnlag for å ivareta og å utvikle virksomheten. Dette er i tråd med arealstrategien med hensyn til å etablere arbeidsplasser i randsonene av Kvadraturen. Det er også en god plassering med hensyn til boligbebyggelsen i nærområdet hvor det er kort vei mellom bolig og arbeidsplass.

Virksomheten utnytter også et areal som av hensyn til støy og tomtearrondering er vanskelig å utnytte til annet formål enn næring.

Kommuneplanens arealdel 2011 – 2022

Planforslaget er i arealdelen avsatt til næring (selve virksomheten) og bebyggelse og anlegg.



Figur 5: Utsnitt av kommuneplanens arealdel.

Reguleringsplan

Gjeldende reguleringsplan er Vestsiden fra 1942. Planområdet er vist med sort ring på illustrasjonen under.



Figur 6: Utsnitt av reguleringsplanen Vestsiden.

Tidligere byggesaker

I 2014 ble det søkt om følgende i en byggesak med dispensasjon:

- Parkering på del av tak på eksisterende bygningsmasse
- Noe utvidelse av takareal til parkering
- Kjørerampe opp på taket.

Administrasjonen gav tillatelse i 2016, men på grunn av en klage ble tillatelsen aldri utført.

Forslagstiller opplyser om at denne søknaden med noen utvidelser de ønsker å ta opp igjen i forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplanen.

Melding om oppstart

Melding om oppstart av reguleringsarbeid ble varslet 14.08.18. Det kom inn 11 merknader hvorav noen av disse var på vegne av flere naboer og beboere. Disse er oppsummert og kommentert av forslagsstiller i planbeskrivelsen.

I oppstartsvarselet var også eksisterende lekeplass på Klappane tatt med. Flere beboere hadde innspill om at å innlemme lekeplassen ikke var ønskelig. Plangrensen er derfor innskrenket slik at lekeplassen ikke er med i planforslaget.

Flere beboere har kommentert at de ikke ønsker en ytterligere utvikling av næringsområdet. De peker på økt trafikk som er negativt for trafikksikkerheten, endrede sol- og skyggeforhold, økt støy, vanskelige parkeringsforhold, redusert verdi på deres boligeiendommer. Det er gjort vurderinger av disse forholdene i planarbeidet. Planforslaget strammer opp vei og parkering, og setter krav til hvordan utbyggingen kan gjennomføres i henhold til støykrav.

Bane NOR spilte inn behovet for å regulere 30 meter byggegrense som følger av jernbaneloven. Dette er ikke tatt inn i planforslaget på grunn av at dette vil følge av særloven uavhengig av reguleringsplanen. Se mer under tema «Avstand til jernbane».

Medvirkning

I denne saken har forslagstiller hatt kontakt beboere i Klappene via informasjonsbrev og oppstartsmelding. Det har også vært dialog med den nærmeste bebyggelsen vedrørende omlegging av atkomsten til de respektive boligeiendommene.

Plan og bygg mener at medvirkningen som er gjort til nå i planarbeidet ivaretar de gruppene som dette planforslaget først og fremst berører. I forbindelse med offentlig ettersyn vil plan og bygg gjennomføre et dialogmøte eller åpent kontor hvor beboere i Klappene, velforeningen og eventuelt andre brukergrupper inviteres for å komme med innspill eller stille spørsmål til planforslaget.

Samarbeidsgruppa for bydelen

Saken var opp til diskusjon i samarbeidsgruppa. Følgende ble diskutert

- Støy på tilgrensende boligområder.
- Trafikksikkerhet og oppstramming av Klappene.
- Stenging av boligavkjørsler ut på rv. 9.
- Omlegging av vei og kommunaltekniske anlegg må bekostes av forslagstiller.
- Byggegrensen for kommunale ledninger må overholdes, og ledningen må ligge på kommunal grunn.
- Overvannsnotatet må revideres, detaljer ettersendes fra administrasjonen.

Planforslaget har vurdert alle problemstillingen fra samarbeidsgruppa. Plan og bygg mener at løsningene og vurderingene som er gjort svarer opp diskusjonen og tilbakemeldingene fra samarbeidsgruppa.

PLAN OG BYGGS VURDERING AV PLANFORSLAGET

Virksomheten har i dag et begrenset areal for drift av sine funksjoner. Det er behov for å utvidet både bygningsmasse, parkering og logistikkarealene for at virksomheten skal ha en fremtid på Klappene. Gumpen Bileiendom AS har av den grunn ervervet to boligtomter på motsatt side av veien Klappene og ønsker å utvikle arealet som en del av virksomheten. Plan og bygg vurderer det til hensikt at det er i kommunens interesse å beholde denne typen mindre næringsarealer tett opptil Kvadraturen, begrunnet i samfunnsdelens arealstrategi.

Med hensyn til trafikk og støy kontra boligbebyggelse ser plan og bygg at dette kan være utfordrende. En utbygging som innbefatter flytting av Klappene er derfor en interessant løsning. Vi mener at dette bedre vil ivareta trafikkutfordringene og hensynet til boligbebyggelsen, enn om man fordeler virksomheten på begge sider av veien. Samtidig får virksomheten et sammenhengende areal som er enklere å håndtere med tanke på den interne logistikken. Forhåpentligvis vil dette bidra til å redusere virksomhetens trafikk igjennom veisløyfen Klappene, og bedre situasjonen overfor naboene.

I lys av at virksomheten fortsatt ønsker på være på denne adressen mener plan og bygg det er nødvendig at det utarbeides en detaljregulering slik at virksomheten kan få gjennomføre oppgraderinger uten at det må søkes om dispensasjon. Samtidig vil en detaljregulering sette tydelige rammer for hvordan utviklingen skal gjennomføres og hva kommunen maksimalt kan tillate av utvikling.

Utvikling av næringsbebyggelse

Arealet BN1 tillates å gå opp i 3 etasjer. Denne delen av bygget er i dag 2 etasjer. Dagens bygg fyller stort sett hele grunnflaten til arealet BN1. Potensialet for økt BYA i dette feltet er lite.

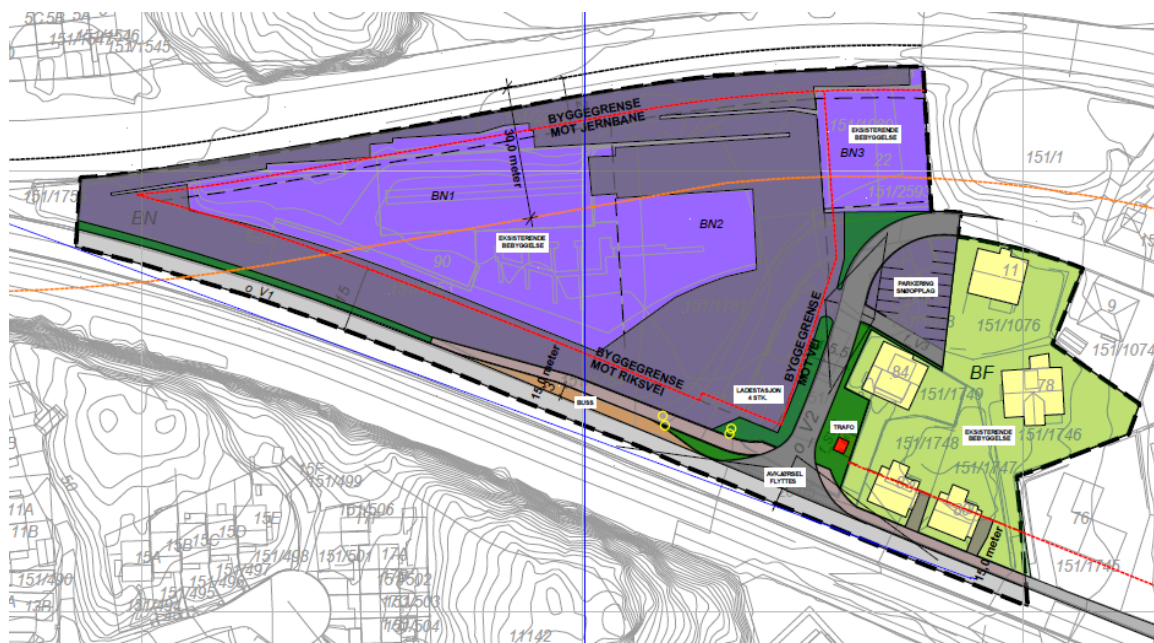
Arealet BN2 tillates å gå opp i 2 etasjer. Denne delen av bygget er i dag 1 etasje, og har et større potensial for å øke grunnflaten til bygningsmassen. Spesielt gjelder dette på

baksiden mot jernbanen inn mot BN3, og noe på fremsiden mot rv. 9. På grunn av kjøremønster og parkeringsbehov er det nok likevel ikke aktuelt å fylle ut hele arealet med bebyggelse. I volumstudiet, se vedlegg 5, er 2. etasje illustrert som et overbygg over bakkeplan. Plan og bygg ser at dette kan være en løsning, men vi fremhever at volumstudiet må bearbeides for å finne en god estetisk løsning mot boligbebyggelse og eksponering av forretningsdriften.

Arealet BN3 er et eksisterende lager- og parkeringsbygg som ligger delvis under bakken. Dette skal ikke utvides.

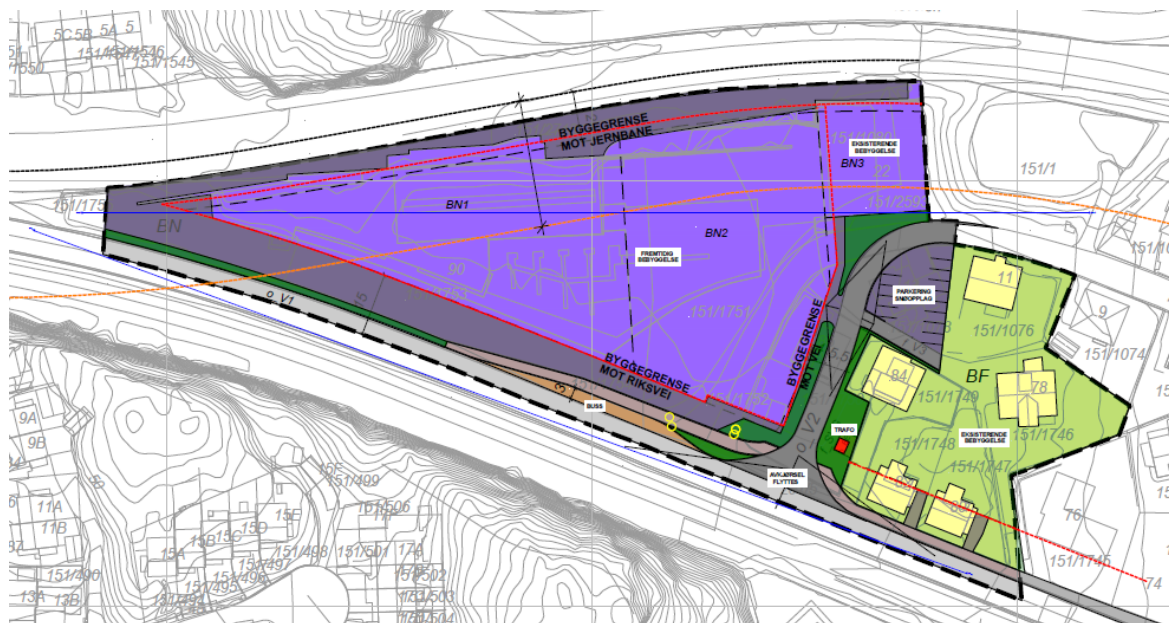
Arealet BN4 er eksisterende parkering-, verksted-, forretning og lagerbygg som ligger under bakken. Dette tillates utvidet.

Illustrasjonen under viser eksisterende bygningsmasse med lilla farge. Byggegrensen for reguleringsplanen vises med røde linjer.



Figur 7: Eksisterende bygningsmasse vist med lilla farge (EGG Arkitektur AS).

Illustrasjonen under viser mulighetsrommet for utbygging med lilla farge.



Figur 8: Mulighetsrom for utbygging etter regulering (EGG Arkitektur AS).

Sol-skyggeanalysene, se vedlegg 5, viser at den ekstra etasjen gir minimale konsekvenser for nabobebyggelsen. Dette gjelder både for bebyggelsen i Klappane og i Paradisveien, på andre siden av jernbanen. Både parkeringsarealet og vegetasjonsskjermen er lagt inn for å redusere nærvirkningen av utbyggingen for boligbebyggelsen i Klappane.

Plan og bygg vurderer forslaget om høyder og volum som akseptabelt tatt i betraktning den driften som virksomheten har. Sammen med endringer i parkeringssituasjonen og veiflyttingen, se avsnittene under, mener vi løsningene kan aksepteres.

Parkeringssituasjonen

Parkeringssituasjonen er i dag utfordrende, både når det gjelder ansatt-, besøk-, verksted- og lagerparkering. I dag er det ca. 125 parkeringsplasser på utsiden av virksomheten og parkering i lagerbygningene på eiendommene. I tillegg leier de parkeringsarealer rundt om på Krossen og Langemyr. Dette gir dem en del ekstra transport i forbindelse med produksjon. Når det gjelder ansatte er det slik at de ikke får benytte virksomhetens parkeringsplasser, og må finne andre løsninger.

Forslagstiller har gjort en vurdering av fremtidig parkeringsbehov basert på dagens situasjon, fremtidige utvidelse og endringer i markedet. De har delt behovet mellom parkeringsplasser til *produksjon* og til *ikke produksjon*. *Produksjon* er typisk verkstedsrelaterte funksjoner og leiebiler. *Ikke produksjon* er typisk besøkende, ansatte, demobiler, innkomne nye biler, se også vedlegg 12. Denne vurderingen viser at det er et behov for totalt 302 plasser, fordelt slik:

- 172 plasser til produksjon
- 130 plasser til ikke produksjon

Et av de viktige målene med planforslaget er å få løst opp i den anstrengte parkeringssituasjonen. Denne påvirker både virksomheten og nærmiljøet negativt. Ut ifra behovet som forslagstiller skisserer settes det i planforslaget et maksimum på 300 parkeringsplasser. Ca. 130 av disse vil være mulig å løse på utsiden av virksomheten og på den nye parkeringsplassen P2. De resterende plassene løses i 2. etasje på BN2, i BN3 og i underetasjen BN4. Det vil si at andelen synlig parkeringsplasser vil være tilnærmet som i dag.

Plan og bygg er positive til at man får ryddet i og forbedret parkeringssituasjonen. Pr. i dag belastes flere parkeringsplasser i nærområdet for å fylle virksomhetens behov, blant annet park and ride parkeringen på Krossen. Ved å øke parkeringskapasiteten vil virksomheten kunne håndtere parkeringsbehovet på eget areal, frigi parkeringsplasser i nærområdet og redusere produksjonstransporten. Å løfte noe av parkeringen opp i 2. etasje kan vi ikke se at er problematisk, så lenge den er bygget inne. Med hensyn til antallet parkeringsplasser mener vi 300 plasser for denne typen virksomhet er rimelig. Dette tallet skal også dekke produksjonsparkeringen, som med en stadig voksende el-bil park vil øke på grunn av kortere innetid, for denne typen biler, på verksted. Dekningen på ansattparkering er i underkant av 0,7 plass pr. ansatt.

Hensynet til boligbebyggelsen

De nærmeste boligeiendommen til virksomheten er tatt med for å kunne vurdere hensynet til disse ved en utvidelse av virksomheten. Plan og bygg er klar over at det er utfordringer knyttet til å ha en virksomhet tett opptil boliger. Likevel mener vi at det er mulig å sameksistere. Det er lagt inn vegetasjonsskjerm på en del av arealet mot bebyggelsen for å sikre en visuell buffer. Det skal lages en utomhusplan for å sikre en kvalitativ opparbeidelse. Det er også satt krav til at parkeringsplassen skal ha skjerming mot bebyggelsen. Dette vil hjelpe mot støy og sjenerende innsyn. Plan og bygg forutsetter at det er dialog mellom boligeiere og forslagstiller når det gjelder utforming av vegetasjonsskjermen.

Plan og bygg vurderer boligene i Klappane som ferdig utbygd. De er derfor regulert inn som bygget, med mulighet for noen små utvidelser. Det har blitt sett på muligheten for å

forbedre trafikksituasjonen med hensyn til avkjørslene fra adressene Setesdalsveien 78, 80, 82 og 84 til rv. 9. Dette har man ikke kommet i mål med.

Flytting av veien Klappane

Forslagstiller har vurdert at flytting er realistisk å gjennomføre som et ledd av utvidelsen av virksomheten. Plan og bygg og ingeniørvesenet mener at dette vil være en god løsning, og en mulighet til å få et tydelig skille mellom boligbebyggelsen og virksomheten og at man får strammet opp veilinjene.

Vår vurdering er at flyttingen ikke vil påvirke trafikkmønsteret negativt for beboerne i Klappane, men at dette heller kan bedre situasjonen. Når virksomheten får bedre intern logistikk vil det forhåpentligvis blir mindre næringstrafikk som benytter den nedre avkjørselen til rv. 9, og dermed belaste veisløyfen mindre. Det har vært vurdert å stenge Klappane for gjennomkjøring. Dette har vist seg problematisk med hensyn til arealer for anleggelse av en vendehammer, og at det i utgangspunktet ikke er nok ÅDT på veien for å sette i verk et slikt tiltak.

Når veien flyttes vil komme noe nærmere noen bolighus, men dette avbøtes med vegetasjonsskjerm.

Plan og bygg vurderer det som positivt at man får et sammenhengende næringsareal når veien flyttes. Det gir bedre forhold for intern logistikk som i dag er et problem og som generer trafikkutfordringer på Klappane. En ny opparbeidelse av veien gir også en mulighet til å stramme opp veilinjene og overgangen til virksomheten, som i dag er ganske utglidende.

Avstand til jernbane

Noe av grunnen til at man ønsker å få formalisert utbyggingsmuligheten er avstanden til jernbanen. Jernbaneloven er en særlov som gjelder parallelt med detaljreguleringen. I dette tilfellet angir jernbaneloven et byggeforbudsbeltet på 30 meter. Det er Bane NOR som er ansvarlig myndighet og kan gi dispensasjon.

I forbindelse med byggesaken i 2014 var det dialog mellom forslagstiller og Bane NOR. Bane NOR gav den gang dispensasjon fra byggeforbudssonen. Det er denne dispensasjonen som er lagt til grunn i planforslaget. Formålsgrensen til BN1 – BN4, som er identisk med byggegrensen, er på det smaleste 10 meter i fra jernbanens midtlinje. I tråd med tidligere gitt dispensasjon.

Siden jernbaneloven er en særlov må man forholde seg til denne uavhengig av en reguleringsplan. Plan og bygg er derfor av den oppfatning at man ikke skal regulere inn en byggegrense i planforslaget som viser til jernbanelovens 30 meter, men den byggegrensen som er realistisk etter plan- og bygningsloven. I dette tilfellet mener vi at den går der hvor eksisterende bygningsmasse ligger i dag. Vi ønsker ikke at detaljreguleringen skal legge større begrensninger enn nødvendig på en utbygging.

Eierforhold

Gumpen Bileiendom AS består av flere eiendommer innenfor planområdet. Det er ønskelig at dette ryddes i slik at man har færre eiendomsnummer å forholde seg til. Dette må også avklares mot Kristiansand kommune og Staten vegvesen om grenseganger.

Endringer av eiendomsgrenser er ikke avklart før planen legges frem til 1. gangs behandling. Grunnen til dette er at plan og bygg mener dette er fornuftig å ta i dialogen i forbindelse med/ etter offentlig ettersyn siden eiendomsgrensene påvirkes av de ulike reguleringsformålene. Det er for eksempel mulig at man ønsker å gjøre en ny innmåling av grenser langs rv. 9 og i vestenden av planområdet for å avklare eierskap, og dermed også reguleringsformål. Dette anser vi som en problemstilling som kan løses mellom aktuelle grunneiere (forslagsstiller, kommunen, vegvesenet) i løpet av eller etter høringsperioden.

Teknisk infrastruktur

Når veien Klappane flyttes må infrastruktur som ligger i bakken langs veien også flyttes. Dette bekostes av forslagstiller. Det er ikke kommet fram at det er behov for andre oppgraderinger av kommunal teknisk infrastruktur for å forsyne utvidelse av virksomheten.

Det er nylig oppgradert en transformator innenfor felt BN3 som gir nok strømforsyning til el-lading av kjøretøy.

Støy

Det er i forbindelse med tidligere byggesaker klaget på støy i fra bedriften. Det ble i den forbindelse gjort en støyrapport i 2009, se vedlegg 10, som konkluderte med at det ikke er støybelastninger som overskrider industristøy i støyretningslinjen T-1442. Bedriften har endret seg lite etter 2009 og plan og bygg legger derfor til grunn at denne fortsatt kan benyttes.

Det er spesielt kommentarer på støy på kveldstid i forbindelse med åpne porter til vaske- og verkstedhaller. Bruk av virksomheten på kveldstid kan ikke reguleres gjennom en reguleringsplan, men vi kan henstille forslagstiller om å ta dette opp med sine ansatte. Når det gjelder etablering av nye tiltak er det innarbeidet bestemmelse om at det skal ta hensyn til naboskap når man plasserer funksjoner, porter og tekniske anlegg. Det er også lagt inn et krav om oppdatert støyvurdering når bygningsmassen endres.

Forurensing

Det er ikke avdekket at det er forurensing i grunnen. På grunn av type virksomhet er det likevel lagt inn krav om grunnundersøkelser for utbygging av BN1 – BN4.

Overvann og flomvei

Siden et større areal vil bli bebygd med tette flater er det regnet på etablering av lokal fordrøynings under bakken innenfor virksomhetens areal. Dette er foreslått slik at vannet vil renne mot sør og sørvest, hvor det er størst kapasitet til å ta imot flomvann. Detaljer vil avklares i de tekniske planene og plan for håndtering av overvann. Regulert areal til vegetasjonsskjerm vil også gi en lokal fordrøynings effekt. Bruk av trær anbefales for best mulig effekt.

Miljø

Planforslaget gir mulighet for å etablere ladestasjon for el-kjøretøy. Plasseringen langs rv. 9 og sammenhengen med salg av denne typen kjøretøy, anses som gunstig.

Kulturminner

I dette planforslaget har det ikke vært nødvendig å gjennomføre kulturminneregistrering.

Barn og unges interesser

I forbindelse med oppstartsvarslingen kom det en del kommentarer knyttet til lekeplassen, som da var en del av planområdet. Dette har medført at lekeplassen er tatt ut av planområdet og det skal ikke gjøres tiltak som påvirker lekeplassen. Planforslaget har slik det nå foreligger ingen funksjoner knyttet direkte til barn og unge. Det har derfor ikke blitt gjennomført noen medvirkning knyttet direkte til barn og unge og deres bruk av planområdet, utover at forhold som berører barn- og unges interesser har blitt endret i planen etter innspill (lekeplass, trafiksikkerhet).

I et barn og unge perspektiv er nok trafiksikkerheten den største utfordringen med dagens situasjon, selv om denne delen av Klappane ikke må benyttes for å komme til skole eller andre fritidsaktiviteter. Som sagt vurderer plan og bygg trafiksikkerheten til å bli vesentlig bedre når utbyggingen rydder opp i uoversiktlig ferdsels- og parkeringsforhold. I og med at lekeplassene er tatt ut av planområdet vurderer vi barn og unges interesser som tilfredsstillende ivarettatt i denne saken. Det kan ikke stilles krav om erstatningsarealer i denne saken.

Naturmangfoldloven §§ 8-12

§ 8 Kunnskapsgrunnlaget

Planområdet er bebygg med vei, virksomheten eller boligbebyggelse. Det er ikke funn som viser grunn for ytterligere registreringer av naturmangfoldet. Plan og bygg anser kunnskapsgrunnlaget for å være tilfredsstillende, og planforslaget vil ikke komme i konflikt med naturmangfoldet.

§ 9 Føre-var prinsippet

Jamfør vurderingen av kunnskapsgrunnlaget er det ikke nødvendig å bruke føre-var prinsippet i dette planforslaget.

§ 10 Samlet belastning

Plan og bygg kan ikke se at planforslaget fører til økt samlet belastning på naturmangfoldet.

§ 11 Kostnader og § 12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetode

Disse vurderes ikke til å komme til anvendelse.

Naturmangfoldlovens §§ 8-12 anses å være ivaretatt.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Det er ikke avdekket forhold i ROS-analysen som ikke er blitt ivaretatt i planarbeidet.

Matjord

Matjord er ingen problemstilling i denne saken.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Det må flyttes på den del av kommunalteknisk infrastruktur og samferdselsanlegg som er del av gjennomføringen av planforslaget. Det vil likevel ikke føre til opparbeidelse av nye strukturer som skal i kommunal drift. Slik planforslaget foreligger gir det ikke grunnlag for endringer i driftsbudsjettet. Plan og bygg vil kvalitetssikre dette før sluttbehandlingen.

Oppsummering

Plan og bygg mener at planforslaget vil bidra til å forbedre situasjonen i nabolaget selv om det åpnes opp for at virksomheten får øke både i volum og høyder. Flytting av veien Klappane og krav om grønn skjerming mot boligbebyggelsen er positive grep. Dette er en virksomhet som er avhengig av parkeringsdekning for å ivareta driften. Plan- og bygningssjefen mener derfor at det er grunnlag for å akseptere en høy parkeringsdekning når det forutsettes at i underkant av 2/3 av plassene benyttes i forbindelse med virksomhetens produksjon.

En godkjent detaljregulering vil sette tydelige rammer for hvordan utviklingen skal gjennomføres og hva kommunen maksimalt kan tillate av utvikling.

Plan og bygg anbefaler at planforslaget legges ut på offentlig ettersyn.

Ellinor Borgi, 13.10.20

Punkt 136/20: Prinsipper for behandling detaljreguleringssaker i overgangen mellom kommuneplanens samfunnsdel med overordnet arealstrategi og nye arealdel.

Bilag

Vedtak Form, 11112020, Sak 155/20, Prinsipper for behandling av detaljreguleringssaker i overgangen mellom kommuneplanens samfunnsdel med overordnet arealstrategi og nye arealdel.

Vedtak byst, 18112020, Sak 225/20, Prinsipper for behandling av detaljreguleringssaker i overgangen mellom kommuneplanens samfunnsdel med overordnet arealstrategi og nye arealdel.

Sterkere sammen – Kristiansand mot 2030, kommuneplanens samfunnsdel 2020-2030, vedtatt i bystyret 23.09.2020

Punkt 137/20: Navn på omsorgsboliger i Søgne

Bilag

Søgne-omsorgsboliger-notat



Dato 19. oktober 2020
Saksnr.: 2020101657-4
Saksbehandler Stein Coward
Godkjent av Terje Nuland

Saksgang
By- og stedsutviklingsutvalget

Møtedato
05.11.2020

Navn på bygg med omsorgsboliger i Søgne

Plan og bygg, Geodataavdelingen, har fått henvendelse fra Helse og mestring om navn på nytt kommunalt bygg med omsorgsboliger på Tangvall i Søgne.

Saken tas opp på basis av lov om stadnamn § 7; *Kommunen vel namn på og vedtek skrivemåten på tettsteder, grender, kommunale gater, vegar, torg, bydeler, bustadfelt, kommunale anlegg o.l. og vedtek skrivemåten av offisielle adresser.*

Det vises til vedlagte notat fra Ilse van Lingen, rådgiver i stab i helse og mestring, hvor det foreslås å bruke navnet Solåsen. Dette henspiller på en liten hei ved omsorgsboligene og på navnet Sol som knyttes til Søgne. Navneforslag har vært på høring hos flere i organisasjonen.

Kultur og innbyggerdialog ved rådgiver Marianne Laukvik som er spurt om innspill til foreslåtte navn, anbefaler å bruke Solåsen.

Forslag til vedtak

By- og stedsutviklingsutvalget vedtar Solåsen som nytt navn på bygg med omsorgsboliger på Tangvall.

Venke Moe
Plan- og bygningssjef

Terje Nuland
Enhetsleder Geodata

Vedlegg:
Notat fra rådgiver Ilse van Lingen i Helse og mestring.

Punkt 138/20: Kossevigheia nord - detaljregulering - offentlig ettersyn

Bilag

1. Plankart, sist datert 03.09.20
2. Bestemmelser, sist datert 03.09.20
3. Planbeskrivelse, sist datert 23.10.20
4. Situasjonsplan
5. Snitt av bebyggelse
6. Solstudie
7. Arkeologiske registreringer
8. Overvannsnotat
9. Overordnet VA plan
10. Overvannshåndtering – Flomvei til sjø
11. Overvannshåndtering – Fremtidig situasjon
12. Sjekkliste for risiko- og sårbarhetsanalyse
13. Medvirkningsmøte - Solstrålen barnehage
14. Medvirkningsmøte - Langenes skole
15. Medvirkningsmøte - Tinntjønn skole
16. Medvirkningsmøte - Kossevigheia velforening
17. Saksfremlegg offentlig ettersyn 24.09.20
18. Vedtak by- og stedsutviklingsutvalget 24.09.20



Dato 28. oktober 2020
Saksnr.: PLAN-20/01701-19
Saksbehandler Mari Sørskår Larsen
Godkjent av Venke Moe

Saksgang
By- og stedsutviklingsutvalget

Møtedato
05.11.2020

Kossevigheia nord - detaljregulering - offentlig ettersyn

Forslag til vedtak:

1. By- og stedsutviklingsutvalget legger detaljregulering for Kossevigheia nord med plankart sist datert 03.09.2020 og bestemmelser sist datert 03.09.2020, ut til offentlig ettersyn.

Sammendrag

Hensikten med reguleringsplanen er å tilrettelegge for boligbebyggelse i form av 13 frittliggende eneboliger og 3 boliger i kjede. Planområdet er avsatt til boligformål i kommuneplanens arealdel, og til friluftsførmål i gjeldende reguleringsplan.

Planforslaget var oppe til behandling i by- og stedsutviklingsutvalget 24.09.2020. By – og stedsutviklingsutvalget vedtok å sende planen i retur for:

- a) Å sikre medvirkning med barn og unge.
- b) Avklare trasé for tursti.

I dette saksframlegget omtales kun medvirkning med barn og unge, og avklaring av trasé for tursti. For øvrig vises det til vedlagt saksframlegg datert 08.09.20, som redegjør for resten av saken.

Det er nå gjennomført et medvirkningsopplegg med barn og unge i form av fire befaringer i planområdet med skoler, barnehage og velforening. Det vurderes at det nå er sikret god medvirkning med barn og unge.

Med utgangspunkt i at området er avsatt til boligformål i kommuneplanen synes plan- og bygningssjefen at hovedgrepet i planforslaget er greit.

Plan- og bygningssjefen anbefaler at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn.

Venke Moe
Plan- og bygningssjef
Sign.

Eirik Heddeland Martens
Planleder
Sign.

Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift

Lovpålagte vedlegg

1. Plankart, sist datert 03.09.20
2. Bestemmelser, sist datert 03.09.20
3. Planbeskrivelse, sist datert 23.10.20

Bakgrunnsstoff

4. Situasjonsplan
5. Snitt av bebyggelse
6. Solstudie
7. Arkeologiske registreringer
8. Overvannsnotat
9. Overordnet VA plan
10. Overvannshåndtering – Flomvei til sjø
11. Overvannshåndtering – Fremtidig situasjon
12. Sjekkliste for risiko- og sårbarhetsanalyse
13. Medvirkningsmøte – Solstrålen barnehage
14. Medvirkningsmøte – Langenes skole
15. Medvirkningsmøte – Tinntjønn skole
16. Medvirkningsmøte – Kossevigheia velforening
17. Saksframlegg offentlig ettersyn – BSU 24.09.20
18. Vedtak by- og stedsutviklingsutvalget 24.09.20

BAKGRUNN FOR SAKEN

Halvorsen Arkitekter AS fremmer planforslag for Kossevigheia nord på vegne av grunneierne i området. Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for boligbebyggelse. Det er foreslått 16 boliger i form av eneboliger og boliger i kjede.

Planforslaget var oppe til behandling i by- og stedsutviklingsutvalget 24.09.2020. By – og stedsutviklingsutvalget vedtok å sende planen i retur for:

- c) Å sikre medvirkning med barn og unge.
- d) Avklare trasé for tursti.

I dette saksframlegget omtales kun medvirkning med barn og unge, og avklaring av trasé for tursti. For øvrig vises det til saksframlegg datert 08.09.20.

PLAN OG BYGGS VURDERING AV PLANFORSLAGET

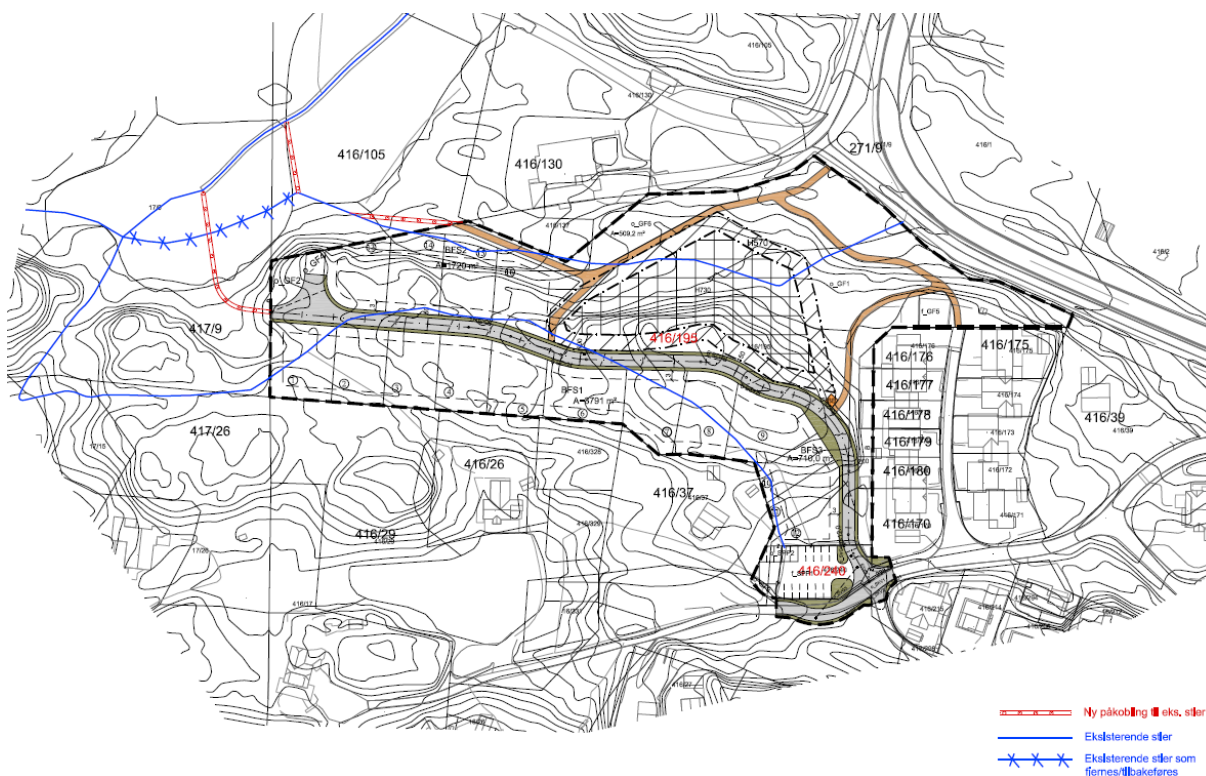
Medvirkning - barn og unge

Det er nå gjennomført fire befaringer i planområdet for å sikre medvirkning med barn og unge - en befaring med Solstrålen barnehage, en med Langenes barneskole, en med Tinntjønn ungdomsskole og en med Kossevigheia velforening. Under befaringene ble planforslaget lagt frem og det ble vist situasjonsplan og plakater med planlagt bebyggelse i området. Deretter ble det tatt en tur rundt i området hvor barna underveis ble forklart hva som er planlagt hvor i området, og de fikk komme med spørsmål og innspill. Det som kom frem under befaringene var at det er Solstrålen barnehage som bruker området mest, og som derfor synes det er synd at det skal bygges boliger i deler av området. Det kom også frem at elevene på Langenes skole bruker området i hovedsak for å komme seg gjennom og videre til andre steder ved turer, og under befaringen med Tinntjønn skole var det en oppfatning av at de eldre barna oppholder seg lite i området. Under befaringen med velforeningen var det kun to voksne som møtte opp, hvorav en av de var positive til planen og en av de var negative til planen i sin helhet.

Se vedlagt referat for mer utfyllende informasjon om befaringene. Referatene er godkjent av både skoler, barnehage, velforening, og plan og bygg. Plan og bygg vurderer at det nå er sikret god medvirkning med barn og unge.

Tursti

Det er avklart at det foreligger en avtale hvor det fremgår at staten har kjøpt seg rettighet til å anlegge «*stier og gangveier for adkomst og turliv, parkeringsplass på fastland*», på gnr. 417 bnr. 9. Både plan og bygg og forslagsstiller har vært på befaring i området med grunneier for å prøve å finne en trasé som alle kan akseptere, og har nå blitt enige om traseen som vist i kartutsnittet på neste side. Det er fortsatt noe diskusjon rundt selve utformingen av stien, men trasé er altså nå avklart.



Oppsummering

Med utgangspunkt i at området er avsatt til boligformål i kommuneplanen synes plan og bygg at hovedgrepet i planforslaget er greit. Plan og bygg mener at utbyggingen vil bidra med gode boliger. Det vurderes at det nå er sikret god medvirkning med barn og unge, og trasé for tursti er avklart.

Plan og bygg anbefaler at by- og stedsutviklingsutvalget legger detaljregulering for Kossevigheia nord med plankart sist datert 03.09.20 og bestemmelser sist datert 03.09.20, ut til offentlig ettersyn.

Mari Sørskår Larsen, 27.10.20

Punkt 139/20: Møteplan for by- og stedsutviklingsutvalget 2021



Dato 21. oktober 2020
Saksnr.: 2020001368-84
Saksbehandler Thore Granheim
Godkjent av Venke Moe

Saksgang
By- og stedsutviklingsutvalget

Møtedato
05.11.2020

Møteplan for by- og stedsutviklingsutvalget 2021

Forslag til vedtak

[By- og stedsutviklingsutvalget vedtar møteplan for 2021](#)

Sammendrag

Møte	Dato	Utsendelse	Skrivefrist
1	7. jan	8. des 2020	2. des 2020
2	21. jan	12. jan	5. jan
3	4. feb	26. jan	19. jan
4	4. mar	16. feb	9. feb
5	18. mar	9. mar	2. mar
Temadag	8. apr		
6	22. apr	13. apr	6. apr
7	6. mai	27. apr	20. apr
8	20. mai	11. mai	4. mai
Temadag	3. jun		
9	10. jun (1. tertial)	1. jun	25. mai
10	24. jun	15. jun	8. jun
11	19. aug	10. aug	3. aug
12	2. sep	24. aug	17. aug
13	16. sep	7. aug	31. aug
14	30. sep	21. sep	14. sep
15	14. okt (2. tertial)	28. sep	21. sep
16	28. okt	19. okt	12. okt
17	11. nov	2. nov	26. okt
18	25. nov	16. nov	9. nov
19	9. des	30. nov	23. nov

Punkt 140/20: Referatsaker til møte i by- og stedsutviklingsutvalget 5.11.20

Bilag

Kongsgård Allé 50 - mindre endring av plan. Vedtak

Kongshavn øst - delfelt B2 - mindre endring - vedtak

Norddalsheia - mindre endring av reguleringsplan - vedtak

Plan ID 1481 - St. Olavs vei 18 og 20 - mindre endring av reguleringsplan - høring



SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2020001368
Saksbehandler Thore Granheim

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 By- og stedsutviklingsutvalget	05.11.2020	140/20

REFERATSAKER TIL MØTE I BY- OG STEDSUTVIKLINGSUTVALGET 5.11.20

BY- OG STEDSUTVIKLINGSUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 05.11.2020 SAK 140/20

By- og stedsutviklingsutvalgets vedtak:

By- og stedsutviklingsutvalget tar referatsakene til orientering.
(Enst.)

06.11.2020