

REFERAT |KRS| Byutviklingsstyret (2007-2011) d. 24-09-2009

Mødedato Torsdag d. 24. september 2009 kl. 09:00

Mødested Tollbodgt. 22

Indholdsfortegnelse

Protokoll fra møte i byutviklingsstyret 10.09.09.....	3
Kommunedelplan for Flekkerøya, deler av strandsonen - 2. gangs behandling.....	5
Prosjektering og iverksetting av Christian Quart brua. Oversendelsesforslag fremsatt i bystyret 13.0	24
Reguleringsplan for Dalaneveien 47, 49 og 51, del av Industriområde 2. Offentlig ettersyn.....	27
Forslag til reguleringsplan for Hanneviktoppen 5. Sluttbehandling.....	35
Forslag til reguleringsplan for Øvre Slettheia skole og barnehage. Sluttbehandling.....	45
Marikollen 3C - Påbygging av kvist - avslag - klage.....	51
Gnr.88 bnr.104 - Østre Randøy - Søknad om dispensasjon fra plankravet i kystzoneplanen for oppfe	55
Gnr.83 bnr.41 - Buane - bryggeanlegg - ny behandling.....	60
Dvergsnesveien 51 - Søknad om dispensasjon fra formålet i gjeldende reguleringsplan for fradeling	66
Voie 15 - 11/3 - Klage på plan- og bygningssjefens avslag om dispensasjon fra LNF-formålet i kom	71
Kirkegata 2b - 150/620 - riving / oppføring.....	77
Meldinger til møte i byutviklingsstyret 24.09.09.....	82
Referatsaker til møte i byutviklingsstyret 24.09.09.....	85
Delegert myndighet i klagesaker etter ny plan- og bygningslov.....	87
Reguleringsplan for Kongsgård/Vige ı felt B3 og mindre vesentlig reguleringsendring. Klage på by	91
2. tertialrapport 2009 - Sektor 5.1 Teknisk.....	96

Punkt 271/09: Protokoll fra møte i byutviklingsstyret 10.09.09



Dato: 10.10.09
Saksnr.: 200900101-53
Arkivkode E: 033
Saksbehandler: Thore Granheim

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
24.09.2009

Protokoll fra møte i byutviklingsstyret 10.09.09

Forslag til vedtak:

Byutviklingsstyret godkjenner protokollen fra møte i byutviklingsstyret 10.09.09

Grete Skoland Kaspersen
Utvalgssekretær

Punkt 272/09: Kommunedelplan for Flekkerøya, deler av strandsonen - 2. gangs behandling

Bilag

Revisjon av flekkerøypplanen - klage på administrasjonens innstilling

Plankart 1b

Høringsuttalelser med merknader 1 og 2 gangshøring

DOKUMENTLISTE HØRINGSUTTALELSER

Oversiktskart

Høringsuttalelse om Tomasodde

Saksprotokoll sak 17/09

Planbestemmelser 180408

Notat fra Kommuneadv datert 22.01.09

- Notat - fritidsbebyggelse 29012009

Planbeskrivelse 020707

Sak 17/09 Kommunedelplan for Flekkerøya, deler av strandsonen - ny høring



Dato: 20.07.2009
Saksnr.: 200602155-420
Arkivkode O: PLAN:
Saksbehandler: Marit Eik

Saksgang

Byutviklingsstyret
Formannskapet
Bystyret

Møtedato

24.09.2009
14.10.2009
04.11.2009

KOMMUNEDELPLAN FOR FLEKKERØYA, DELER AV STRANDSONEN - ANNENGANGS BEHANDLING

Sammendrag:

Kommunedelplan for Flekkerøy, deler av strandsonen har vært utlagt til offentlig ettersyn to ganger. I perioden 13.07 -10.11.2007 ble den lagt ut i 4 alternativ og i perioden 24.04 - 05.06. 2009 i 2 nye alternativ, samt supplert med en del andre forhold, jf formannskapsvedtak 11.03.2009. De viktigste problemstillingene i sakene gjelder:

- Arealformål på eksisterende bebyggelse (bod/lager, fritidsbebyggelse og ervervsbebyggelse)
- Tre av Flekkerøyplanens næringsområder
- Arealformål på ubebygde arealer og arealer med enkeltliggende brygger
- Kyststi
- Forhold til gjeldende reguleringsplaner

Formannskapet har ved tidligere behandlinger ikke realitetsbehandlet og tatt stilling til de ulike alternativene. Denne saken er derfor en sammenfatning av alle høringsalternativene med tilhørende høringsuttalelser, noen som gjør saken svært omfattende. Deler av saksframstillingen er hentet fra formannskapssak 48/08.

Ved **1.gangs høring** fremmet Fylkesmannen innsigelse til alternativene 2,3 og 4 og gav en del faglige råd knyttet til alternativ 1. Fylkeskommunen fremmet innsigelse til alternativ 4 og gav faglige råd til øvrige alternativ. Den lokale samarbeidsgruppa støttet alternativ 4 med en del endringer. Storparten av private uttalelser gikk inn for alt 4, men ønsket i tillegg foreslåtte LNF-områder endret til byggeområder. En del ønsket å beholde Flekkerøyplanen som den er.

Kommunedelplanen ble fremmet for annengangs behandling i formannskapet 28.05.2008. Planforslag med bestemmelser som ble fremmet bygget på høringsalternativ 1, der

eksisterende bygg var gitt arealformål i samsvar med gitte tillatelser, men med endringer som imøtekom høringsuttalelsene og den lokale samarbeidsgruppa, helt eller delvis, på flere områder. Formannskapet ba i sitt vedtak om en utredning som klargjør flere forhold i saken. Bystyret behandlet saken i møte 04.06.08 og fattet slikt vedtak: *Med henvisning til vedtak i formannskapet 28.05 utsettes behandling av saken i bystyret.*

Med bakgrunn i formannskapets vedtak av 28.05.2008 gikk kommuneadvokaten gjennom samtlige byggesaksvedtak innenfor planområdet og vurdert planforslagene. Formannskapets spørsmål ble besvart i sak 17/09, 11.03.2009. Rådmannen fremmet, med bakgrunn i kommuneadvokatens redegjørelse, forslag om ny høring av justert alternativ 1. Formannskapet vedtok å sende kommunedelplanen på høring i nye alternativ:

Nytt høringsalternativ 1B tar utgangspunkt i tidligere høringsalternativ 1 og rådmannens innstilling til formannskapet 28.05.2008 og 11.03.2009. I dette alternativet er bl.a. 16 bygninger godkjent for permanent opphold gitt arealformål bod/lager for å imøtekomme kommuneadvokatens vurdering av usaklighet i selve planvedtaket.

Nytt høringsalternativ 4B tar utgangspunkt i tidligere høringsalternativ 4, men er endret i samsvar med formannskapets vedtak punkt 3 og 4. Eksisterende bygg er i alternativ 4B gitt arealformål fritidsbebyggelse, som i tidligere høringsalternativ 3.

I tillegg til plankart 1B og 4 B er følgende hørt:

- Justert formål på deler av bebyggelsen i tidligere høringsalternativ 2 og 4.
- Presiseringer vedrørende eksisterende sjøbuer jf. formannskapsvedtak pkt 5,6

Ved **2.gangs høring** er det kommet inn ca. 90 uttalelser. Fylkesmannen har akseptert planforslag 1B og har fremmet innsigelse til alternativ 4B. Fylkeskommunen har fremmet innsigelse til alternativ 4B og gitt sterkt faglig råd om justering av alternativ 1B, i samsvar med tidligere høringsalternativ 1 for Kjeldevika og for strandsonen mellom Laksevika og Nesodden (Paulen). Den lokale samarbeidsgruppa støtter alternativ 4 B med en del endringer. Storparten av private uttalelser går inn for alt 4/4B. Enkelte har merknader til avsatte LNF-områder og trase for kyststien i både alternativ 1B og 4B. Mange går inn for at gjeldende Flekkerøyplan opprettholdes. Eierne av de 16 bygningene som er godkjent for permanent opphold, men som er gitt arealformål bod/lager i alternativ 1B har engasjert advokatfirmaet Hjort som har imøtegått kommuneadvokatens vurderinger av usaklig forskjellsbehandling. Uttalelsen endrer ikke kommuneadvokatens syn.

Det gjøres oppmerksom på at høringsalternativene 2,3 og 4 ikke er endret etter 1.gangs høring i 2007. Endringer som følge av innkomne uttalelser ved 1.gangshøring er kun innarbeidet i rådmannens planforslag/alternativ 1B. Alternativ 4B er ikke justert utover det som følger av formannskaps vedtak, dvs endring av alternativ 4. Bl.a er planavgrensingen i alternativ 2,3,4 og 4B annerledes enn i alternativ 1B.

Med bakgrunn i fylkesmannens og fylkeskommunens innsigelser kan planalternativene 2,3,4 og 4B ikke egengodkjennes.

Formannskapets spørsmål i sak 48/08 ble besvart og tatt til orientering i sak 17/09, 11.03.2009. Vedrørende bystyrets vedtak i sak 51/05 punkt 2 om økonomisk til gjennomføring av reguleringsplaner vises det til svar i sak 17/09, 11.03.2009. Rådmannen fremmer med denne bakgrunn ikke innstilling om å innarbeide tilskudd til planlegging i handlingsprogrammet.

Planen legges fram for byutviklingsstyret som politisk referansegruppe i saken. Siden Flekkerøyplanen er en kommunedelplan er det rådmannen som innstiller til formannskapet.

Rådmannen opprettholder sitt tidligere syn på arealdisponering i delen av strandsonen på Flekkerøy og fremmer planforslag i samsvar med høringsalternativ 1B, med følgende endringer:

Plankartet datert 21.04.2009 endres slik:

- a) Eksisterende fritidsboliger på eiendommene 3/51 på Kjerringodden samt regulerte rorbuer i Holta endres fra bod/lager til fritidsbebyggelse.
- b) Kyststi i Grønneviga (Kjærskilen) og vest for Meodden (Paulen) tas ut.
- c) På eiendommen 2/340, 342 og deler av 2/188 i Kvennesviga tas retningslinje "viktige landskaps-, turvegdrag/grøntstruktur der bygge og anleggstiltak ikke bør tillates" ut. Arealformål Lnf-område opprettholdes.
- d) Byggeområdet på eiendommen 3/104 i Lindebøkilen anbefales utvidet til også å omfatte brygga foran sjøbua.
- e) Formål på kyststien endres i tittelfeltet fra "Arealformål viktige ledd i kommunikasjonssystemet – hovedturveg" til streksymbol kyststi.
- f) Planbestemmelsene datert 18.04.2008, endres slik:

§ 1 Rettsvirkning

Regulerte områder (pbl §20-6, 3. ledd, virkning av kommuneplan).
 Kommunedelplanen gjelder foran kommuneplanen av 21.06.2006, del av
 Flekkerøyplanen av 22.02.1995. *Eldre reguleringsplaner gjelder foran kommunedelplanen med unntak: kommunedelplanens LNF-område overstyrer reguleringsplan for 6/12 m.fl Døsset av 25.01.1995 og Gnr 1, bnr,258, Alsvika av 07.09.1994. Kommunedelplanens bestemmelser om størrelse og utforming på bygg gjelder der slike bestemmelser ikke er fastsatt i reguleringsbestemmelser.*

Forslag til vedtak:

1. Bystyret godkjenner kommunedelplan for Flekkerøy, deler av strandsonen med plankart datert 21.04.2009 og bestemmelser og retningslinjer datert 18.04.2008 med endringer slik det fremgår av rådmannens innstilling pkt a-f.
2. Planbeskrivelse sist datert 2.7.2007 oppdateres i samsvar med bystyrets vedtak. Rettinger godkjennes endelig av formannskapet.

Tor Sommerseth
Rådmann

Ragnar Evensen
Teknisk direktør

Trykte vedlegg:

1. Oversiktkart
2. Plankart datert 21.04.2009
3. Bestemmelser og retningslinjer datert 18.04.2008.
4. Dokumentliste over høringsuttalelser
5. Oppsummering av innkomne uttalelser ved 1. og 2.gangs høring med administrasjonens merknader
6. Formannskapssak 17/09 av 11.03.2009
7. Notat med kart og bilder over bygg som i rådmannens planforslag av 18.04.2008 var gitt arealformål fritidsbebyggelse datert 29.01.2009.
8. Notat fra kommuneadvokaten datert 22.01.2009.
9. Planbeskrivelse datert 02.07.2007

Utrykte vedlegg:

1. Høringsuttalelser 1. og 2.gangs høring

SAKSFREMSTILLING

Bakgrunn for saken:

Bystyret vedtok i møte 27.04.05 at deler av Flekkerøyplanen, arealer avsatt til "byggeområde sjøretta virksomhet, sjøboder/brygger" skal revideres.

Organisering

Planarbeidet har vært prosjektorganisert med prosjektgruppe bestående av representanter fra byutviklingsenheten (nå teknisk direktørs plan- og utredningsstab), plan- og bygningsetaten, parkvesenet og miljøvernenheten. Flekkerøy vel har, fra desember 2006, hatt en representant i prosjektgruppa. Prosjektgruppa behandlet saken før den ble fremmet for annengangs behandling i 2007. Flertallet i prosjektgruppa sitt syn var i samsvar med rådmannens innstilling til formannskapet sak 48/08. Flekkerøy vel's representant støttet alternativ 4 justert i samsvar med samarbeidsgruppas uttalelse. Oppfølging etter formannskapets vedtak og saksbehandlingen er ivaretatt av administrasjonen.

Administrativ styringsgruppe har vært teknisk sektors styringsgruppe. Det har vært referansepersoner fra kommunale og regionale etater, samt berørte og organisasjoner.

For å sikre lokal deltakelse i planarbeidet ble det opprettet en lokal samarbeidsgruppe bestående av 8 representanter fra velforeninger på øya. Ved utarbeidelse av planforslagene til 1.gangs høring ble det avholdt 5 møter mellom denne og prosjektgruppa.

Ved utarbeidelse av delutredninger ble kommunale og regionale referansepersoner, samt representanter fra Fiskarlaget sør og Flekkerøy næringsselskap kontaktet. Direktoratet for naturforvaltning gav som en del av statens strandsonesatsing økonomisk bistand til advokathjelp. Advokat Helge Tofte fra Tofte & Co Advokatfirma DA bidrog med avklaringer vedrørende godkjent bruk av eksisterende bygninger, allmennferdsel med mer.

Prosessen

Melding om oppstart av planarbeidet med offentlig ettersyn av planprogrammet ble varslet i Fædrelandsvennen og Flekkerøyposten. Brev med varsel om oppstart ble sendt offentlig myndigheter og lokale velforeninger. Ved høring ble det også sendt brev til grunneiere innenfor planområdet. Planens dokumenter har vært lagt ut på kommunens internettside og på butikken og biblioteket på Flekkerøya. Det ble avholdt oppstartsmøte på Flekkerøya 23.05.2006 og høringsmøte 30.10.2007 med oppfølgende møte på biblioteket 31.10.2007.

Planprogram og konsekvensvurdering

Planarbeidet utløser krav om konsekvensutredning. Utredningsomfanget og mål for arbeidet framgår av planprogram fastsatt av bystyret 15.11.2006. I planprogrammet framgår det at 3 alternativ for eksisterende bygninger skulle vurderes. For samtlige alternativ gjelder at hensyn til bevaringsverdige bygninger, bevaring av viktige grøntområder og hensynet til allmennhetens interesser, inklusiv ferdselsmulighetene skulle vurderes. Utredningsplikten fastsatt i planprogrammet anses som oppfylt.

Førstegangs behandling

Forslag til kommunedelplan ble behandlet i formannskapet 20.06.2007. Formannskapet vedtok å legge planen ut til offentlig ettersyn i fire alternativ, uten kanal mellom Mæbøsfjorden og Lindebøkilen. De fire høringsalternativene kan kort oppsummeres slik:

Alternativene 1-3 er like med unntak av arealformål for bygninger godkjent som sjøboder.

- I alternativ 1 er sjøbodene gitt arealformål "annet byggeområde – bod, lager, naust, båthus"

- I alternativ 2 er disse bygningene gitt arealformål "annet byggeområde - bod/lager og fritidsbebyggelse"
- I alternativ 3 er sjøbodområdene gitt arealformål "fritidsbebyggelse".

Øvrige bygg er, i alle tre planforslagene, gitt formål i samsvar med den godkjente bruken slik at bygninger/sjøboder godkjent for overnatting er gitt arealformål fritidsbebyggelse, bygg godkjent for næringsvirksomhet gitt arealformål, "ervert" (bygninger for turisme) og "ervert-lager" (fiskeri).

De tre eksisterende næringsområdene i Mæbøsfjorden er gitt formål ervert med bestemmelser om bruk.

- I alternativ 4, som er en formalisering av innspill til formannskapet fra den lokale samarbeidsgruppa, er eksisterende sjøboder, inklusiv bygninger godkjent til fiskeriformål, og de 3 eksisterende næringsområdene gitt arealformål "annet byggeområde – bod, lager, naust, båthus/rorbu (fritidsbebyggelse)."

I alternativene 2,3 og 4 forutsettes det at endelig arealformål skal fastsettes ved regulering.

- Planbeskrivelsen - høringsforslag
Høringsutgaven av planbeskrivelsen inneholder bakgrunn for planarbeidet, beskrivelse av forhistorie og dagens situasjon og overordna føringer gitt ved nasjonal politikk, fylkesplan og kommunale planer. Kapittel 5 inneholder en oppsummering av fagutredningene. I kapittel 6 beskrives konsekvenser av eksisterende bygg i LNF-område og ulike formål på eksisterende bygg i alternativene 1-3. Kapittel 7 inneholder en tematisk og geografisk beskrivelse av planforslagene 1-3. Konsekvenser av alternativ 4 framgår av drøftinger i saksutredning til førstegangsbehandling av planen.

Endringer av planbeskrivelsen gjøres først etter endelig godkjenning av planen.

- Delutredninger - høringsdokument
Til grunn for planforslaget ligger flere delutredninger. Dette er faglige utredninger utarbeidet som bakgrunn for planforslagene. Delutredningene rettes opp der det foreligger faktiske feil. Eventuelle endringer vil bli gjort etter endelig godkjenning av planen.

1.gangs høring 2007

Forslag til kommunedelplan for Flekkerøya, deler av standsonen ble sendt på høring og utlagt til offentlig ettersyn i perioden 13.07-10.11.2007, i 4 alternativ. Det kom inn 134 uttalelser til planen.

- Fylkesmannen fremmet innsigelse til alternativene 2,3 og 4 og gav en del faglige råd knyttet til alternativ 1, bl.a at reguleringsplan for Kjeldevika tas opp til revisjon. Videre hadde fylkesmannen en del juridiske merknader til de 4 planalternativene. Fylkesmannen begrunnet innsigelsene med at alternativene 2,3 og 4 inneholder løsninger som ikke er i samsvar med nasjonal politikk og, som dersom de vedtas, kan skape presedens både i Vest-Agder og øvrige deler av landet.
- Fylkeskommunen fremmet innsigelse til alternativ 4 og gav faglige råd, bl.a om å gjenvinne områder for allmennheten som for eksempel Kjeldevika, Tomasodde og Torsteinsodden. Fylkeskommunen frarådte også småbåthavn i Lindebøkilen.
- Den lokale samarbeidsgruppa støttet alternativ 4 med en del endringer. Gruppa foreslo at planalternativ 4 gjennomgås og kontrolleres slik at alle eksisterende bygg godkjent til overnatting gis formål fritidsbebyggelse, at bevaringsverdige bygg sjekkes, at det ikke ligger eksisterende eller godkjente bygg og brygger i LNF-område og at kyststien ikke går gjennom private hager. Gruppa foreslo også at reguleringsplanavgrensning ble justert og at næringsområdene fra den opprinnelige Flekkerøypelen (Lindebø, Fladen, Holta og

Brattestø) tas ut av planen. Grappa fremma også forslag til endring av bestemmelsene herunder BYA for rorbuer 35 m² grunnflate og at brygger under 8 meter unntas fra plankravet.

- Flekkerøy næringssselskap foreslo at næringsområdene tas ut.
- Storparten av private uttalelser gikk inn for alt 4, men ønsket i tillegg at foreslåtte LNF-områder endres til byggeområder. En del ønsket å beholde Flekkerøyplanen som den er. Mange sjøbueiere uttalte at den eksisterende bruken er i samsvar med tradisjon og muntlige tillatelser fra plan- og bygningsetaten. Enkelte har uttalt at de vil gå til sak mot kommunen dersom bygningene kreves tilbakeført.

Annengangs behandling 2008

Kommunedelplanen ble fremmet for annengangs behandling i sak 48/08, formannskapet 28.05.2008. Planforslag med bestemmelser som ble fremmet bygger på høringsalternativ 1, der eksisterende bygg er gitt arealformål i samsvar med gitte tillatelser, men med endringer som imøtekommer høringsuttalelsene og den lokale samarbeidsgruppa, helt eller delvis, på flere områder, bl.a ble det gjort en ekstra sjekk mht eksisterende bygg slik at bygg godkjent for overnatting ble gitt arealformål fritidsbebyggelse.

Formannskapet ba i sitt vedtak om en utredning som klargjør konkrete tiltak som må iverksettes ved de ulike alternativene, ressursbruk og økonomiske konsekvenser, oversikt over mulige ekspropriasjonssaker, ansvar ved gitte tillatelser og avklaringer av konsekvenser og økonomisk omfang av bystyrets vedtak i sak 51/05, pkt 6. Bystyret behandlet saken i møte 04.06.08 og fattet slikt vedtak: *Med henvisning til vedtak i formannskapet 28.05 utsettes behandling av saken i bystyret.*

Ny høringssak 2009

Med bakgrunn i formannskapets vedtak av 28.05.2008 gikk kommuneadvokaten gjennom samtlige byggesaksvedtak innenfor planområdet og vurdert planforslagene. Kommuneadvokaten vurderte at enkelte sjøbodeiere vil kunne påberope seg at selve kommuneplanvedtaket innebærer usaklig forskjellsbehandling og dermed ville være ugyldig. Bakgrunnen var at noen eksisterende bygg i en rekke av flere bygninger, som sett utenfra fremstår som like, var gitt ulike arealformål. Bygg regulert eller søkt og godkjent brukt som fritidsbolig var gitt arealformål fritidsbebyggelse. Kommuneadvokaten anbefalte at det planforslaget som ønskes vedtatt bør rettes opp før planforslaget eventuelt blir vedtatt i bystyret.

Formannskapets spørsmål i sak 48/08 ble besvart og tatt til orientering i sak 17/09, 11.03.2009. Vedrørende bystyrets vedtak i sak 51/05 punkt 2 om økonomisk til gjennomføring av reguleringsplaner heter det: *"Rådmannen mener at gjeldende prinsipper i kommunens utbyggingspolitikk skal legges til grunn når evt bidrag til gjennomføring skal vurderes. For det første innebærer dette at tiltakshaver selv er ansvarlig for at reguleringsplan utarbeides. I planarbeidet skal økonomiske konsekvenser / kommunens delaktighet vurderes. Endelig forutsetning omkring tilskudd/bidrag forutsettes klarert ved inngåelse av utbyggingsavtale. Unntak vil være regulering av Tomasodde som av Bystyret i sin helhet er forutsatt skal avsettes til friområde."*

Rådmannen fremmet med bakgrunn i kommuneadvokatens redegjørelse forslag om ny høring av justert alternativ 1.

Formannskapet vedtok i møte 11.03.2009 å sende kommunedelplan for Flekkerøy deler av strandsonen, på høring i flere nye alternativ. De nye alternativene ble sendt på høring og utlagt til offentlig ettersyn i perioden 24.04-05.06.2009. Det ble presisert i høringsbrevet at det ikke er nødvendig å gjenta uttalelser gitt ved 1.gangs høring. Det kom inn 90 uttalelser til 2.gangs høring.

Nytt høringsalternativ 1B tar utgangspunkt i tidligere høringsalternativ 1 og rådmannens innstilling til formannskapet 28.05.2008 og 11.03.2009. Endringer ivaretar deler av uttalelsene fra høringen i 2007 og kommuneadvokatens konklusjon om at selve kommuneplanvedtaket ville innebære usaklig forskjellsbehandling og dermed være ugyldig. Endringene i forhold til det opprinnelige høringsalternativ 1 kan oppsummeres slik:

- 16 eksisterende bygg godkjent brukt som fritidsbebyggelse er gitt arealformål bod/lager for å ivareta kommuneadvokatens syn.
- Byggeområde bod/lager på eiendommene 2/124,422 i Holta er endret til næringsbebyggelse.
- Planområdet er justert i Skyllevika og ved Lindebø brygge.
- Statens vegvesens merknader til avgrensning av trafikkområde i Åshavn og Alsvika er tatt til følge.
- Eksisterende reguleringsplaner er med få unntak innarbeidet i plankartet. Det innebærer at planen er endret i samsvar med reguleringsplan i Kjeldevika, regulerte boligtomter i Alsvika og området mellom Laksevika og Nesodden, Paulen. Unntakene er ubebygde kolle i Døssset, regulerte sjøbuer på kommunal grunn i Alsvika, avgrensning av brygger/LNF-område vest for Paulens Geiderøy, ubebygde odde på Store Geiderøy regulert til sjøbuområde, men med byggergrense som hindrer bygging og formål på regulerte rorbuer i Holta. Av bestemmelsene §2 framgår det at ny kommunedelplan går foran eldre reguleringsplaner der det er motstrid og der eksisterende reguleringsplaner er mangelfulle m.h.t størrelser mv.
- Eksisterende sjøbuer, som i høringsalternativet var lagt som LNF-område, er endret til "*annet byggeområde – bod/lager,*" avgrenset i vegglivet. Unntaket er en eksisterende bygning ytterst i Kjærskilen som er i teknisk dårlig stand og sjøbu i Målen der formålet er avklart i reguleringsplan for Skålevik-Steghei. Sjøbua ligger i regulert til friareal.
- Utvidelse av Alsvika båthavn mot sør er tatt ut pga biologisk mangfold i sjø.
- Enkelte bevaringsverdige bygg er revurdert.
- Avgrensning av retningsgivende reguleringsplanområder er justert og tilnærmet halvvvert i omfang.
- Tittelfeltet og bestemmelsene er justert bl.a med bakgrunn i juridiske merknader fra fylkesmannen.
- En brygge mindre enn 8 meter pr. bebygd eiendom foreslås unntatt fra plankravet, jf planbestemmelsene §2.
- Kyststtraséen er endret på 12 steder for å imøtekomme innspill samt gi bedre terrengtilpasninger og bedre gi tilgang til attraksjoner. I tillegg er det foretatt korreksjon fra signaturen eksisterende til fremtidig for å gjenspeile hvor det foreligger avtale og hvor det ikke foreligger avtale.

Justering av tidligere høringsalternativ 2 og 4

Kommuneadvokatens konklusjon om usaklig forskjellsbehandling gjennom vedtak av kommunedelplanen gjelder også høringsalternativene 2 og 4. For å imøtekomme kommuneadvokaten er enkelte bygg avsatt som fritidsbebyggelse i høringsalternativ 2 hørt som "*annet byggeområde - bod/lager og fritidsbebyggelse*".

De tilsvarende byggene er også hørt med arealformål "*annet byggeområde – bod, lager, naust, båthus-brygge/rorbu (fritidsbebyggelse)*" som i tidligere høringsalternativ 4.

Nytt høringsalternativ 4B tar utgangspunkt i tidligere høringsalternativ 4, men er endret i samsvar med formannskapets vedtak punkt 3 og 4. Eiendommene 2/562 og 2/13 på Geiderøya omfattes både av vedtaket pkt 3a endring fra bod/lager til fritidsbebyggelse og pkt 4a endring i samsvar med gjeldende reguleringsplan. Arealet er hørt med begge formål.

I tillegg til plankart 1B, 4 B er følgende hørt:

- Justert formål på deler av bebyggelsen i høringsalternativ 2 og 4 som beskrevet over, jf
- formannskapsvedtak pkt. 2 siste kulepunkt.

- For eksisterende godkjente "sjøbuer", i planen avsatt som annet byggeområde – "bod/lager, brygge", presiseres følgende:
 - Plan- og bygningsloven har ingen bestemmelser om hvilket interiør man kan ta inn i ei sjøbu.
 - Ei sjøbu kan ikke ha full innredning med alle funksjoner som i en fritidsbolig (jf. veiledning fra Miljøverndepartementet til Søgne kommune datert 29.05.06)
 - Ei sjøbu kan ikke brukes som fritidsbolig. Overnatting tillates, men ikke over tid.
 - Utleie med overnatting som formål, er ikke tillatt.
- Det presiseres at det etter gjeldende rettspraksis normalt ikke er anledning til å begrense den frie ferdsel mellom sjøbu og sjø, dersom dette ikke er angitt i vedtak. (formannskapsvedtak pkt 5,6)

HØRING - TEMATISK VURDERING

Nedenfor følger en drøfting av de ulike temaene som er berørt i høringsuttalelsene. Nummerne i parentes viser til nummerering i trykt vedlegg - oppsummering av høringsuttalelsene med merknader, og viser til uttalelser som tar opp de aktuelle temaene.

Avgrensing av planområdet (Jf. Uttalelse nr 14,15,70,77,91,92,94,115,161)

Næringsområdene Brattestø, Fladen og Holta i Mæbøsfjorden ble tatt med i planområdet fordi disse ligger inneklemt mellom byggeområde for sjøretta virksomhet. Konsekvensen av å ta disse ut av planen er at gjeldende Flekkerøyplan fortsatt vil gjelde, dvs at de opprettholdes som næringsområder. Næringsområdet ved Lindebø og tilgrensende boligområde ble lagt inn i planforslaget som følge av spørsmålet om kanal. Kanalen ble skrinlagt av formannskapet ved 1.gangsbehandling av saken. I rådmannens innstilling til formannskapet sak 48/08 og høringsalternativ 1B er arealene som ble tillagt planområdet som følge av kanalspørsmålet, inklusiv næringsområdet på Lindebø, tatt ut. Teknisk direktør anbefaler planavgrensing som i alternativ 1B, inklusiv Brattestø, Fladen og Holta.

Utgangspunkt for planrevisjonen er byggeområde for sjøretta virksomhet. Eksisterende sjøbuer som ligger i Flekkerøyplanens LNF-område eller innenfor byggeområde bolig/fritidsbebyggelse er ikke med i planområdet. Teknisk direktør kan ikke se at det er grunnlag for å utvide planområdet. Dette ville i tilfelle innebære nytt varsel om ny høring. Prosjektgruppa er også blitt oppmerksom på at deler av LNF-område i Skylleviga ved en inkurie er blitt med i planforslaget som ble fremmet til førstegangsbehandling. Dette er nå retta opp ved at arealet er tatt ut av planen i alternativ 1B.

Bruksendring av eksisterende bygninger – formål på byggeområder (Jf. Uttalelse nr. 8,9,14,15,16,17,18,22,23,25,26,28,36,40,43,46,48,63,65,66,67,71,74,84,88,91,92,94,95,98,100,101,107,115,116,118,122,123,125,128,136,138,140,141,142,143,144,150,151,152,153,154,156,157,158,159,160,165,169,170,171,175,176,181)

Svært mange av høringsuttalelsene berører bruk av eksisterende sjøbuer.

I planprogrammet er det fastsatt at følgende arealformål for eksisterende bygg skal vurderes (jf planbeskrivelsen 2.3):

- Regulere eksisterende sjøbuer i samsvar med godkjent bruk
- Regulere enkelte eksisterende sjøbuer til boder og lager og andre til fritidsbebyggelse avhengig av lokale forhold
- Regulere eksisterende sjøbuer til fritidsbebyggelse

Administrasjonen valgte ved utarbeidelse av høringsalternativ 1 og rådmannens planforslag til møtet 28.05.2008 å legge eksisterende godkjennelser til grunn slik at de som har fått godkjent sine bygg til overnatting også skal få forankret denne bruken i kommunedelplanen. Både fylkesmannen og fylkeskommunen aksepterte et slikt plangrep når de gav uttalelse ved 1.gangshøring.

Kommuneadvokaten mener at konsekvensen av å legge eksisterende godkjenninger til grunn for planforslaget, er at enkelte sjøbodeiere forskjellsbehandles ved selve kommuneplanvedtaket og at forskjellsbehandlingen ikke fremstår som saklig fordi eksisterende bygg i en rekke av flere bygninger, som sett utenfra fremstår som like, er gitt ulike arealformål. I alternativ 1B er bygninger tidligere godkjent brukt som fritidsbebyggelse, med unntak av eldre hytter og bygg regulert til fritidsbebyggelse i reguleringsplan, nå gitt arealformål bod/lager, brygge. Det dreier seg om 2 bygninger ved Strandebakken i Kjærskilen, 6 bygninger på Mæbø, 1 ved Vraget, 1 i Lindebøkilen og 6 i Grunnevollkilen, til sammen 16 bygninger. Bygningene er nærmere beskrevet i vedlagt notat datert 29.01.2009.

Advokatfirmate Hjort DA har, pva av eierne av de 16 godkjente fritidsboligene som er gitt arealformål bod/lager i alternativ 1B, gitt en uttalelse som imøtegår kommuneadvokatets vurderinger. Kommuneadvokaten opprettholder sin vurdering. Teknisk direktør støtter seg på kommuneadvokatens vurdering, foreslår formål på eksisterende bygg som i alternativ 1B, men med endringer slik at bygg på eiendommen 3/51 på Kjerringodden i Lindebøkilen gis arealformål fritidsbebyggelse. Denne fritidsboligen ligger for seg sjøl og kan sammenlignes med øvrige, uregulerte hytter som er gitt arealformål fritidsbebyggelse i alternativ 1B. Kommuneadvokatens vurdering av usaklig forskjellsbehandling kan derfor ikke gjøres gjeldende.

Arealformål bod/lager er en oppfølging av bystyrets vedtak av 27.04.2005 og senere vedtatte kommuneplanbestemmelser og retningslinjer for strandsonen som definerer sjøbuer som bod/lager. Alternativene 2,3,4 og 4B som alle åpner for bruksendring er en oppfølging av pkt 6 i det samme bystyrevedtaket.

Konsekvensen av å forslå bygninger godkjent brukt som fritidsboliger til bod/lager vil være at de konkrete bygningene fortsatt kan brukes til fritidsbolig som godkjent, men at reguleringsplaner og eventuelt gjenoppføring av bygninger og nye bygg må forholde seg til angitt arealformål bod/lager. Dette innebærer i realiteten at bygningene får samme status som de har etter gjeldende Flekkerøyplan. Også i dagens Flekkerøyplanen kreves det dispensasjon for gjenoppbygging av fritidsboliger i sjøbuområdet, med mindre de er regulert til fritidsbolig.

Teknisk direktør er enig i synspunktene om at planer ikke har tilbakevirkende kraft og at godkjente bygge- og brukstillatelser fortsatt er gyldige etter at planen er vedtatt. Uenigheten mellom Kristiansand kommune og mange sjøbueiere går på om den etablerte bruken er i samsvar med gitte byggetillatelser. Det vises til at bystyret flere ganger (1992,1999 og 2005) har behandlet saker som omhandler retningslinjer for bruken av sjøbuer og definert sjøbuer som bygninger for lagring av utstyr mv. Over halvparten av sjøbuene på Flekkerøya er bygd etter 1995, dvs i etterkant av bystyrets behandling av retningslinjene. Byggeområde for sjørettet virksomhet er en videreføring av generalplanen fra 1969 der disse områdene var avsatt til industriareal som kunne nyttes til båtplasser, båthus, fiskemottak, fiskeforedling mv, men ikke hyttebygging med egen strandlinje. I saksframstillingen til bystyrets behandling av Flekkerøyplanen av 1995, plan- og bygningssjefens kommentar til varslet innsigelse fra fylkesmannens miljøvernavdeling, framgår det at strandarealene er endret fra sjørettet næring til sjørettet virksomhet, med formål oppførsel av bygg som er tilknyttet sjørettet virksomhet. Det framgår ikke i bystyresaken eller planbeskrivelsen til Flekkerøyplanen at hensikten med byggeområde for sjøretta virksomhet var å gi bygningene en kombinert funksjon. For å imøtekomme en mulig innsigelse ble det derimot tatt inn i retningslinjene et punkt om at allmenn tilgjengelighet og behovet for friområder/badeplasser skal ivaretas i disse områdene. Dette innebar med andre ord en betoning av de allmenne friluftinteressene.

Byantikvaren har utarbeidet et notat der han drøfter begrepene rorbu og sjøbu, jf uttrykt vedlegg. "Rorbu" er knyttet til fiskevær og sesongfiske i Nord-Norge. Bygningene er primært

bygd for overnatting til bruk for fiskerne i fiskesesongen. Ei sjøbu er ei bu som primært er satt opp for å lagre fiskeredskaper. Vanligvis er det også et lite "verksted" hvor fiskerne har bygget og vedlikeholdt redskapene. Buenes størrelse har variert med hva slags fiske som har vært drevet, men de som drev med drivgarnsfiske og/eller notfiske hadde behov for stor lagringsplass (bomullsredskapene kunne ikke lagres ute). I den grad disse garn- og notlagene benyttet seg av innleid mannskap utenfra (dvs. fra innlandet) var det ikke uvanlig at disse overnattet på "sjøbuloftet" under landligge.

Advokat Helge Tofte har, i sitt brev om byggverk i strandsonen på Flekkerøya, uttalt at den alminnelige forståelse av ordene sjøbu/sjøbod/skibbu er et byggverk hvor man oppbevarer båter, fiskeredskaper og annet utstyr som er knyttet til bruken av båten enten i næringsssammenheng eller i fritidssammenheng, men som ikke er innredet for opphold eller overnatting.

Reguleringsplan for Skålevik (Hundeholta) av 02.03.88 inneholder hytter og rorbuer. Ved byggesaksbehandling er regulerte rorbuer godkjent som sjøbuer. I planalternativ 1/1B er disse bygningene gitt formål bod/lager med begrunnelse at de bakenforliggende hyttene mister sine lager og brygger dersom rorbueene endres til fritidsbebyggelse. Grunneierne er uenig i arealformål bod/lager og presiserer at de fremmet byggesøknad om rorbuer og vil ta dette opp spesielt med plan- og bygningsetaten. Plan- og bygg har gått gjennom forarbeidet til reguleringsplanen og konkludert med at intensjonen i planen er at bygningene skal være sjøbod. På plankartet og i bestemmelsene er bygningene betegnet som rorbuer. Advokat Tofte har lagt til grunn at reguleringsplanen åpner for bruk av bygningen som hytte. Teknisk direktør legger Advokat Toftes vurdering av reguleringsstatus til grunn og anbefaler at bygningene gis arealformål fritidsbebyggelse. Det vises bl.a til at øvrige bygg godkjent for overnatting i reguleringsplan er gitt arealformål fritidsbebyggelse. Med bakgrunn i fylkesmannens og fylkeskommunens innsigelser alternativene som åpner for fritidsbebyggelse på dette arealet, må endringen avklares formelt før planen er rettsgyldig

Flekkerøy næringssselskap går inn for at sjøbune skal kunne leies ut. Utleie av sjøbuer bygger opp om kommuneplanens satsing på kultur, opplevelse og reiseliv. Teknisk direktør mener at utleie bør kunne tillattes for bygg godkjent som fritidsbebyggelse.

Størrelse og utforming av bygninger (Jf. Uttalelse nr 9,15,107)

Kommuneplanen har bestemmelser om maks gesimshøyde 3 meter og takvinkel 33-45 grader. Teknisk direktør er prinsipielt enig med fylkesmannen i at en bestemmelse om maks mønehøyde vil gi bedre styring av høyder enn gesimshøyde, men valgte ikke å ta anbefalingen til følge da saken ble fremmet for behandling 28.05.2008. Gesimshøyde var sentralt tema ved behandling av kommuneplanens bestemmelser om strandsonen.

BYA 35m², slik samarbeidsgruppa foreslår, med gesimshøyde på 3 meter og takvinkel 45 gir bygg med målbart loft og 40m².50 m² bruksareal, avhengig av terrenget. Dette er bygninger av en helt annen størrelse en det som ligger i kommuneplanens bestemmelser og i høringsutkastet til denne revisjonen av Flekkerøyplanen. Endringen anbefales ikke.

Bevaringsverdige bygninger og områder (Jf. Uttalelse nr 15,27,41,45,55,108,109,111, 139,140,148,149,154,162,)

Alle eldre buer er, vurdert med tanke på vern. Retningslinjene er formulert tilsvarende som i reguleringsplaner med bevaringsformål og pleier erfaringsmessig å fungere tilfredsstillende. Med bakgrunn i merknader til 1.gangshøring er tre buer (Mæbø, Skyllevika og Grunnevollkilen) gitt endret status i alternativ 1B, først og fremst fordi de er yngre enn den grensen (1950-tallet) som er satt for hvor langt fram mot vår tid en skal vurdere bevaring. (Siste generasjon kystbønder virket til 1950- tallet).

Kommunens registreringer viser at antallet bevaringsverdige bygninger har blitt merkbart redusert de siste 30 år og av den grunn anbefales at de få buene som er tilbake forblir lagerbygninger. I tillegg til funksjon er det viktig at også konstruksjon og den enkle materialbruken bevares og sikres gjennom vanlig vedlikehold. Dersom de kan bygges om til hytter, får isolasjon og boinnredning, må det i tillegg antas at konstruksjonen blir ny. Dette har skjedd med mange av de 110 buene som ble registrert som bevaringsverdige i 1980.

Kyststi (Jf. Uttalelse nr.

4,5,10,11,15,19,20,24,28,31,34,35,39,40,51,55,58,59,60,64,68,80,82,83,85,86,87,88,96,100,110,117,118,122,128,129,130,131,132,133,162,165,)

Mange går i sine høringsuttalelser imot at kyststien legges over private hager og brygger med mer. Kravet om stiforbindelse i strandsonen framgår av flere bakenforliggende dokument. I følge planprogrammet skal planen sikre allmennhetens interesser og stiforbindelser. I kommuneplanens retningslinjer for friluftsområder og strandsonen heter det at kyststien innarbeides i løpende arealforvaltning, planarbeid og tiltaksarbeid slik at den sikres og opparbeides fortløpende og gjennomgående i kommunen. I vedtatte retningslinjer til gjeldende Flekkerøyplan heter det at allmenn tilgjengelighet og behovet for friområder/badeplasser skal ivaretas. I bystyrets vedtak av 27.04.2005 pkt 6 om bruksendring av sjøbuer heter det at *"i omreguleringsarbeidet er det viktig å innpasse stiforbindelser mellom eller rundt sjøbodene"* og *"allmennhetens frie ferdsel skal være sikret i form av stiforbindelse forbi bygningen og at stiforbindelsen skal fremgå av vedtatt reguleringsplan eller i situasjonsplan vedlagt byggesøknad."* I bestemmelser til alternativ 4/4b, §3 D heter det at for eiere som ønsker bruksendring av eksisterende sjøbuer/skibbuer til rorbuer (fritidsbebyggelse) forutsettes det at bl.a stiforbindelse løses i tilhørende reguleringsplan.

Ambisjonen for kyststi i Kristiansand er at denne skal legges nær sjøen. Valgte kysttrasé er uttrykk for en ambisjon om å sikre kyststi ved framtidig regulering og utbygging av områder. Traseer som etter dagens forhold berører private interesser og synes vanskelig å gjennomføre, vil kunne få stor betydning dersom eiendommer deles og områder fortettes. Ferdsel over det som i dag er innmark vil kunne realiseres når de gjennomføres med hjemmel i reguleringsplan eller der det oppnås annen avtale med grunneier.

Retten til å ferdes over private brygger avhenger i sin alminnelighet av om bryggene ligger i innmark eller i utmark, uavhengig av planstatus. Advokat Tofte har i sitt notat til kommunen av 23.mai 2007 skrevet at den private sonen rundt sjøbod som ligger i utmark er strekt begrenset og at ferdsel like inntil sjøbod som ligger i utmark er tillatt. Det samme gjelder ferdsel på brygge som ligger mellom sjøboden og sjøen, da slik trafikk normalt ikke vil være til utilbørlig fortrenghet for eier eller bruker. Fritidsbolig har normalt større privat sone enn sjøbu slik at allmennhetens ferdselsrettigheter begrenses ved bruksendring. Forholdet innmark/utmark tas også opp i Advokat Frode A. Innjords brev til Flekkerøy vel. Advokaten uttaler at brygge i seg selv verken er innmark eller utmark, men vil kunne ligge i innmark eller utmark. Ferdselsretten må bedømmes etter den faktiske etablerte situasjon. Allmennhetens rett til ferdsel forbi eksisterende skibbuer som lovlig brukes til opphold i tråd med etablert bruk (anneksfunksjon), utvides ikke som følge av at området i ny kommunedelplan eventuelt legges ut til rent uthusområde. Teknisk direktør er ikke uenig i advokatens tolking av friluftsløven, men vil bemerke at det forutsettes at den etablerte bruken (anneksfunksjonen) er lovlig.

Kyststitraseen er justert flere ganger i løpet av planprosessen. Etter 1.gangshøring, i alternativ 1B, ble traseen justert på 12 steder for å imøtekomme høringsuttalelser samt gi bedre terrengtilpasninger og bedre gi tilgang til attraksjoner.

I alternativ 4/4B er alternativ kyststitrassèen på enkelte strekninger lagt lengre fra sjøen og den er lagt på ordinær kjørevei flere steder enn i alternativene 1,1B,2 og 3. Det er avvik i trase for kyststien mellom alternativene 1,1B,2 og 3 og alternativ 4/4B på følgende steder:

- Nord for Døsset på vestsiden av Kjærskilen
- Innerst i Kjærskilen ved Kilura
- Torsteinsodden, mindre avvik
- Mellom Naudetangen og Alsvika brygge
- Deler Paulen
- Skibbusundet v/tankanlegget
- Sellevika i Mæbøsfjorden
- Skyllevika

Hovedforskjellen mellom administrasjonens forslag/1B og høringsalternativ 4/4B ligger i at administrasjonen foreslår en trase som ligger i tilknytning til strandsonen og som binder sammen attraktive bruksområder for allmennheten, samtidig som stien underveis gir opplevelser i strandsonen, med tanke på natur og kultur. Stien er vist som fremtidig der det pr i dag ikke foreligger avtale, selv om stien er opparbeidet og brukes med hjemmel i allemannsretten. Enkelte steder er fremtidig sti lagt over innmark. Her mener administrasjonen at det på sikt og eventuelt gjennom utbyggingsplaner er riktig å etablere stiforbindelser.

Teknisk direktør foreslår med bakgrunn i 2.gangshøring at forslag til kyststi i Grønneviga (Kjærskilen) og vest for Meodden (Paulen) tas ut. Bakgrunnen er at kyststien stopper etter at den har passert eksisterende fritidseiendommer. Eventuell justering av kyststitrassèen utenom planområdet vunders i kommuneplan.

I forslag til Kommunedelplan for Flekkerøy, deler av strandsonen er kyststien lagt med arealformål "*viktige ledd i kommunikasjonssystemet – hovedturveg*", mens den i kommuneplan ligger som "*øvrig tegnforklaring*". Forskjellen er at traseen, slik den er lagt i forslag til revidert Flekkerøyplan, er bindende for framtidig regulering, mens traseen i kommuneplanen er retningsgivende og skal konkretiseres i framtidig regulering. For å bedre muligheten for konkret tilpassing ved framtidig regulering anbefaler teknisk direktør at alternativ 1B endres slik at kyststitrassèen legges som retningsgivende for framtidig regulering. Tegnforklaringen endres slik at arealformål "*viktige ledd i kommunikasjonssystemet – hovedturveg*" tas ut og kyststien legges som streksymbol. Krav om kyststi er ivarett i retningslinjene datert 18.04.2008 slik: *Reguleringsplaner skal vise kyststi og stier for allmenn ferdsel, badeplasser Trase for kyststi skal detaljutformes i reguleringsplan. Der hensyn til kulturminnevern, landskap, terreng og biologisk mangfold ikke blir skadelidende skal kyststien gis universell utforming.*

LNF-områder med og uten eksisterende bygg/brygger (Jf. Uttalelse nr.

8,15,19,20,32,33,36,38,39,52,55,57,58,59,60,61,62,68,72,74,75,76,77,78,79,81,89,90,93,97,99,102,103,104,105,106,107,117,119,120,121,123,127,128,131,132,133,145,146,149,156,161,164,162,163,164,167,168,171,172,173,174,177,178,179,180)

LNF-område er i høringsalternativene 1-3 benyttet på ubebygde arealer, på områder der det kun er brygger, slipper mv og der eksisterende sjøbuer ligger spredt. I alternativ 1B er samarbeidsgruppas og grunneiernes syn delvis tas til følge. Med få unntak er eksisterende bygg endret til byggeområde "*annet byggeområde – bod, lager*", avgrenset i vegglivet. Alternativ 1B inneholder en del eksisterende brygger i LNF-område. Disse er lagt til byggeområde fritidsbebyggelse i alternativ 4B.

Flere av LNF-områdene inneholder områdene av stor verdi for det biologiske mangfoldet. Formålet med slik arealdisponering er å sikre mot ytterligere nedbygging av strandsonen. Dette er en oppfølging av bystyrets vedtak av 25.04.2005 om å sikre strandsonen i et langsiktig perspektiv, fastsatt planprogram for revisjonsarbeidet og nasjonal politikk for strandsonen.

Administrasjonen er enig i uttalelsene om at enkelte LNF-områder hver for seg er små, men mener det er viktig å se arealene i denne delen av strandsonen i sammenheng. Et av formålene med revisjonsarbeidet er, i h.h.t planprogrammet, å sikre standsonen i et langsiktig perspektiv. Dette samsvarer med plan- og bygningslovens intensjoner for strandsonen. LNF-områdene vil ivareta landskapselement og gløtt mellom eksisterende bebyggelsen og vil mange steder sikre atkomst til nærområdene langs sjøen for befolkningen i de bakenforliggende boligene. Badeplasser mv skal avklares ved regulering. Bruksområder for allmennheten er forøvrig vist som byggeområde-friområde.

Hovedturområdene på Flekkerøy ligger, som mange har påpekt på de tidligere forsvarsområdene på Vesterøya og ved Asperøya, samt Lindebøskauen, Krageviga og på holmene. Det foreligger planer om turveg til Krageviga, parkeringsplass ved Bergeneset, opprusting av atkomst på Bergeneset, til Belteviga og Asperøya, i 2009. Det har ikke lyktes å oppnå avtale om med parkering v/Belteviga, ennå.

Flere eksisterende brygger lagt ut som LNF-område 1, 1B, 2, 3 og 4 er lagt ut som byggeområde fritidsbolig i høringsalternativ 4 B. Det er ikke riktig som samarbeidsgruppa og enkelte grunneiere uttaler til alternativ 1B at administrasjonen tar sikte på å fjerne disse bryggene. Eksisterende brygger, som er lovlig oppført, vil kunne vedlikeholdes og opprettholdes, men det kreves dispensasjon for gjenoppføring etter ødeleggelse ved brann eller stormflo. Planalternativ 4B hjemler imidlertid innregulering av fritidsboliger på disse arealene, som i mange tilfeller er svært smale og dårlig egnet som byggegrunn. Områdene foreslås opprettholdt som LNF. I alternativ 4B er også en del private hager regulert som fritidsboliger. Dette hjemler oppføring av hytter. Dersom arealene skal avsettes til byggeområde vil rett underformål være bolig.

Teknisk direktør anbefaler LNF-områder som i alternativ 1B.

Friområder (Jf. Uttalelse nr.3,4,7,8,9,11,15,31,35,114,115,129,134,135,155,171,)

Teknisk direktør opprettholder arealformål i Åshavn i samsvar med alle høringsalternativene dvs at "hesteskoen" avsettes som friområde, badeplass for større barn og ungdom med mer. I alternativ 1B er det foretatt en mindre justeringer i avgrensing av friområde i samsvar med uttalelsen fra Statens vegvesen. Arealet nord for eksisterende sjøburekke i Åshavn, avsatt til friområde i høringsalternativene 1-3 er i alternativ 1B endret LNF-område som i høringsalternativ 4/4B.

Kjeldevika har kvaliteter som tilsier at realisering av gjeldende reguleringsplan med bygging av sjøbuer og brygger er uheldig. Teknisk direktør viser til at reguleringsplanen er relativt ny, fra 2002. For å sikre forutsigbarhet er alternativ 1B endret i samsvar med reguleringsplan, som i høringsalternativ 4/4B.

Ønske fra grunneier øst i området, nærmest Kjeldeviktangen, om å endre arealformål på eiendommen som ligger utenfor reguleringsplanområdet anbefales ikke.

Området Kilen innerst i Kjærskilen er verdifullt for biologisk mangfold og kulturminnevern og har stort potensial som badeområde. Teknisk direktør anbefaler arealformål som i høringsalternativene 1, 1B, 2 og 3.

Samarbeidsgruppa foreslår at deler av Lindebø brygge avsettes som friområde og småbåthavn som alt 4/4B. Teknisk direktør anbefaler eller næringsområde og småbåthavn som de i øvrige alternativene.

Teknisk direktør anbefaler at friområde nord for den doble sjøburekka i Paulen opprettholdes.

Teknisk direktør foreslår at strandsonen på Brattestø i Mæbøsfjorden gis arealformål friområde som i høringsalternativene 1,1B,2 og 3, dvs at grunneiers ønske om småbåthavn, alternativ 4 og 4B, ikke tas til følge. Det er få områder med muligheter til å etablere badeplasser på nordsiden av Mæbøsfjorden. Teknisk direktør vil ikke forskutere resultatet av en reguleringsplan for arealene i bakkant. Dette er arealer som ligger utenfor denne revisjonen av Flekkerøyplanen.

Svabergene rundt sjøbua på Tommasodde er godt egna for bading for litt større barn og for ungdom. Eksisterende sjøbu innebærer begrensing i bruk av områdene og anbefales derfor innløst. Svabergene og stranda vil utgjøre et flott og viktig badeområde langs denne delen av Mæbøsfjorden. Flere av boligtomtene i bakkant har tilhørt samme eiendom som sjøbueiendommen. Teknisk direktør foreslår at Tommasodde i sin helhet gis arealformål friområde som i høringsalternativene 1,1B,2 og 3.

Arealet nord for Tørbervikodden er i gjeldende reguleringsplan for Mæbø brygge regulert til friområde med båttopplag og bestemmelse om at arealet skal kunne benyttes av rettighetshavere til båttopplag. Sjøarealene er regulert til badeplass. Grunneiernes protester anbefales ikke tatt til følge. Arealformål byggeområde-friområde opprettholdes.

Innlemming av hytta inntil friområdet i Hvalbukta (Grunnevollkilen) i friområde, slik fylkesmannen foreslår ved 1.høringsrunde, er et nytt forhold som ikke er hørt og som vil kreve nytt offentlig ettersyn. Teknisk direktør anbefaler ikke slik løsning.

Teknisk direktør anbefaler friområder som i alternativ 1B.

Næringsområder (Jf. Uttalelse nr.14,15,65,106,112,113,115,124,125,126,142,)

Fylkesmannen og fylkeskommunen har fremmet innsigelse til alternativ 4 der næringsområder i alternativ 1-3 er avsatt som byggeområder - bod – lager - naust –båthus - brygge/ rorbu og til alternativ 4B der områdene er avsatt til fritidsbebyggelse.

Næringsarealene omtales ikke særskilt i uttalelsene. Bygninger godkjent som næringsbygg for fiskere, t.d parsell av Skibbuskjæran, er gitt arealformål byggeområde - erverv lager i alternativene 1, 1B, 2 og 3. Hensikten er å gi fiskerne større muligheter m.h.t størrelse på nybygg enn det som følger av bestemmelsene om bod/lager.

Teknisk direktør foreslår "byggeområde – erverv, lager" som i alternativene 1,1B,2 og 3.

Næringsområdene Brattestø (tankanlegget), Fladen og Holta ble tatt med i planområdet fordi disse ligger inneklemt mellom byggeområde for sjøretta virksomhet. Konsekvensen av å ta disse ut av planen, slik bl.a samarbeidsgruppa og Flekkerøy næringssselskap foreslår, er at Flekkerøyplanen av 1995 fortsatt vil gjelde, dvs at de opprettholdes som næringsområder.

Flekkerøy næringssselskap ber om at næringsarealene tas ut av planrevisjonen og behandles særskilt senere. Samarbeidsgruppa går imot arealformål som i alternativ 1B og uttaler at rapporten utarbeidet av Agderforskning for Flekkerøy Næringssselskap og KNAS bør legges til grunn for næringsplanleggingen. Agderforskning har besvart oppdraget ved å utarbeide 3 scenarier for bruk av utvalgte næringsområder.

- I scenariet 1 – Næring, reserveres områdene til næring som ut fra sin funksjon må ligge ved sjøen. Det tillates da ikke boliger, fritidsbebyggelse eller reiselivsbygg på tomtene. Rapporten vurderer det som mest sannsynlig at områdene blir stående å forfalle og at konflikten mellom Kristiansand kommune og Flekkerøya som lokalsamfunn vil forsterkes. Dersom det lykkes å tiltrekke seg næringsvirksomhet på arealene, vil det skape positiv effekt med arbeidsplasser, men samtidig vil slike bedrifter frata allmennheten en positiv mulighet for bedre tilgang til sjøen.
- I scenariet 2 – Turisme og bolig, unngår en at de gamle fiskeribygningene forfaller, men en kan samtidig risikere at en fratrar seg muligheten til å sikre arealer for allmennheten og å sikre landskapselementer i ellers tettbebygde strøk.

- I scenariet 3 - Oppkjøp og /eller dialog inngår kommunen eller KNAS dialog med grunneiere/næringsforening i den hensikt å komme fram til en hensiktsmessig regulering. Det kan da tillates boligbygging/turisme som ivaretar hensynet med for mye privatisering. Alternativt kan kommunen eller KNAS kjøpe arealene som kan tilrettelegges som friområde eller reserveres til næringsområde. Hvis KNAS overtar områdene vil ansvaret for å tiltrekke seg bedrifter overføres fra grunneier til KNAS.

Næringsrapporten anbefaler scenariet 3. I en slik dialog må kommunen vurdere sitt eget standpunkt hvorvidt områdene må forbeholdes næring.

Eksisterende næringsområder i og utenfor planområdet er beskrevet i eget notat, gjengitt i vedleggshefte. Planforslaget legger til grunn at næringsarealene på Flekkerøya må vurderes som en del av kommunens helhetlige næringspolitikk. Det er stor etterspørsel etter næringsområder i Kristiansand. På Flekkerøya er det, i tillegg til i næringsområdene, lokalisert bedrifter i privatboliger og garasjer. Flere bedrifter leier kontorlokaler og lager andre steder enn på øya. Teknisk direktør mener en eventuell omdisponering av næringsarealer må vurderes opp mot tilgangen på sjørettet næringsareal i Kristiansand og næringsområder på øya i sin helhet. Det er viktig å ha næringsreserver for å møte framtidig etterspørsel, ikke bare dagens behov. Teknisk direktør foreslår at næringsområdene Brattestø, Fladen og Holta i Mæbøsfjorden opprettholdes. Det vises bl.a til at det i 2008 ble gitt midlertidig dispensasjon fra bygge- og deleforbudet for oppføring av ny tank på næringsområdet ved Brattestø (Skibbusundet). Plassering av tankanlegget er justert i slik at den ligger innenfor eiendomsgrensa.

Næringspolitikk er et av de viktigste temaene i arbeidet med revisjon av kommuneplan. Teknisk direktør kan ikke anbefale at det settes i gang et eget næringsprosjekt for Flekkerøy.

Båthavner (Jf. Uttalelse nr.3,7,8,11,13,15,63,114,)

Teknisk direktør opprettholder forslag om småbåthavner i samsvar med alternativ 1B. Eventuell utvidelse av Alsvika båthavn nordover mot Hestvika må evt vurderes i kommuneplan, da dette arealet ligger utenfor planområdet for Flekkerøyplanrevisjonen. Utvidelse av Alsvika småbåthavn i sør ble tatt ut etter 1.gangshøring etter anbefaling fra havforskningsinstituttet og fiskeridirektoratet. Kartlegging av biologisk mangfold i sjø viser ut som følge av rik ålegressforekomst.

Teknisk direktør forslår næringsområde og småbåthavn ved Lindebø brygge i samsvar med alternativene 1, 1B, 2 og 3. Det anbefales ikke småbåthavn ved Brattestø i Mæbøsfjorden, jf vurdering under friområde.

Forhold til gjeldende reguleringsplaner (Jf. Uttalelse

nr.8,9,11,15,29,30,31,35,61,66,86,87,89,90,93,96,99,105,111,115,125,155,156,)

I forslag til reguleringsbestemmelser til alternativ 1B §1-Rettsvirkning gjelder *kommunedelplanen foran eldre reguleringsplaner og bebyggelsesplaner der det er motstrid, men slik at denne kommunedelplanens bestemmelser om størrelse og utforming på bygg bare gjelder der slike bestemmelser ikke er fastsatt i reguleringsbestemmelser. Friområde i eldre regulerings- og bebyggelsesplaner skal fortsatt gjelde.* I forslag 4/4B gjelder eldre reguleringsplaner foran kommunedelplanen.

Ulempen med formuleringen i alternativ 4/4B er at planen ikke tar opp i seg de konkrete endringene av eksisterende reguleringsplaner som Flekkerøyplanrevisjonen omhandler og som administrasjonen og den lokale samarbeidsgruppa er enig om. Det gjelder endring av en ubebygget kolle i reguleringsplan for Døset og regulerte sjøbuer på kommunal grunn i Alsvika til LNF-område.

Ulempen med formuleringen i alternativ 1B er at planforlaget blir svært detaljrikt for å imøtekomme krav fra grunneiere om at kommunedelplanens arealformål må stemme overens

med gjeldende regulering. For å forenkle og skape større klarhet foreslås det at bestemmelsene §1 endres slik:

- *Eldre reguleringsplaner gjelder foran kommunedelplanen med unntak: kommunedelplanens LNF-område overstyrer reguleringsplan for 6/12 m.fl Døset av 25.01.1995 og Gnr 1, bnr,258, Alsvika av 07.09.1994. Kommunedelplanens bestemmelser om størrelse og utforming på bygg gjelder der slike bestemmelser ikke er fastsatt i reguleringsbestemmelser.*

Forhold til planer under arbeid (Jf. Uttalelse nr.8,49,50,51,52,55,76,114,124,135,163,171,)

Flere av reguleringsplanene som er under arbeid har gått over flere år. Dette kan delvis skyldes at planer i strandsonen er kontroversielle og at det har vært uenighet mellom kommunen og grunneiere om planens innhold. Nasjonal politikk for bygging i strandsonen er innskjerpet de senere årene. Også kommunens politikk er skjerpet jf. kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer for strandsonen. I h.h.t planprogrammet for Flekkerøyplanrevisjonen er en av målsettingene for planarbeidet og sikre strandsonen i et langsiktig perspektiv. Det er derfor lite som tyder på at reguleringsplaner som er under arbeid vil være kurante.

For eksempel ble reguleringsplan for Kjære fellesmark i sin tid vedtatt ikke lagt ut til offentlig ettersyn pga høy utnyttelse i standsonen. Bebyggelsen som grunneierne ønsker innerst i Kilen er i strid med viktige interesser for biologisk mang, kulturminner mv jf omtale under friområde. Ny bebyggelse i Grunnevollkilen ligger kun inne i alternativ 4B. Ny bebyggelse i området ivaretar ikke revisjonsarbeidets målsetting om å sikre strandsonen.

Forslag til reguleringsplan for Skudeviga/Torsteinsodde er innarbeidet i alternativ 4B. Torsteinsodden øst i Kjærskilen er et viktig ubebyggt landskapselement som fortsatt bør forbli ubebyggt. Den store bua, nord for Torsteinsodden, ytterst i Kjærskilen er i dårlig teknisk stand og bør ikke erstattes med nytt bygg.

Avgrensning av reguleringsplanområder (Jf. Uttalelse nr.9,15,33,160,162,)

Samarbeidsgruppa foreslår endring i planalternativ 4 på dette punktet. Gruppa uttaler at reguleringsplanavgrensningene må gripe lenger inn i landskapet bak skibbubebyggelsen, enn i alternativ 4 for at regulering av stiforbindelse, atkomst og parkering kan ivaretas. Foreslår en inndeling tilsvarende den i Alt. 1, 2 og 3 med den forskjell at arealet halveres (i bredderetning). Samarbeidsgruppas forslag er ivaretatt i alternativ 1B. Kap 7.12 i planbeskrivelsen oppdateres i h.h.t ny inndeling av reguleringsplanområdene.

Bestemmelser (Jf. Uttalelse nr.9,15)

Fylkesmannens samfunnsavdeling har juridiske merknader til alle de 4 opprinnelige høringsalternativene. I alternativ 1B er plankartets tittelfelt og bestemmelser endret i samsvar med fylkesmannens juridiske merknader.

Samarbeidsgruppa uttaler at planbestemmelsene i alternativ 1B ikke åpner for å kunne bygge brygger på under 8 lm uten krav til reguleringsplan, altså i strid med politikken forøvrig i kommunen.: I alternativ 1B, §2 - Plankrav er én brygger mindre en 8 meter på bebyggt eiendom unntatt fra plankravet. Samarbeidsgruppas merknad til alternativ 1B er ikke korrekt.

Se for øvrig teknisk direktørs forslag til endringer av reguleringsbestemmelsene §1 under "Forhold til eksisterende reguleringsplaner".

Konklusjon - høring

Teknisk direktør anbefaler at høringsalternativ 1B, legges til grunn ved revisjon av kommunedelplan for Flekkerøya, deler av strandsonen.

Plankartet datert 21.04.2009 endres slik:

- Eksisterende fritidsboliger på eiendommene 3/51 på Kjerringodden og 1/114 (tidligere landhandel) på Mæbø brygge endres fra bod/lager til fritidsbebyggelse.
- Kyststi i Grønneviga (Kjærskilen) og vest for Meodden (Paulen) tas ut.
- På eiendommen 2/340, 342 og deler av 2/188 i Kvennesviga tas retningslinje "viktige landskaps-, turvegdrag/grøntstruktur der bygge og anleggstiltak ikke bør tillates" ut. Arealformål Lnf-område opprettholdes.
- Byggeområdet på eiendommen 3/104 i Lindebøkilen anbefales utvidet til også å omfatte brygga foran sjøbua.
- Formål på kyststien endres i tittelfeltet fra Arealformål viktige ledd i kommunikasjonssystemet - hovedturveg til streksymbol kyststi.

Planbestemmelsene datert 18.04.2008, foreslås endres slik:

§ 1 Rettsvirkning

Regulerte områder (pbl §20-6, 3. ledd, virkning av kommuneplan).

Kommunedelplanen gjelder foran kommuneplanen av 21.06.2006, del av Flekkerøyplanen av 22.02.1995. *Eldre reguleringsplaner gjelder foran kommunedelplanen med unntak: kommunedelplanens LNF-område overstyrer reguleringsplan for 6/12 m.fl Døssset av 25.01.1995 og Gnr 1, bnr,258, Alsvika av 07.09.1994. Kommunedelplanens bestemmelser om størrelse og utforming på bygg gjelder der slike bestemmelser ikke er fastsatt i reguleringsbestemmelser.*

ENDELIG PLANFORSLAG

Planområdet omfatter arealer som i Flekkerøyplanen av 1995 er avsatt til "sjørettet virksomhet (skibbuer, brygger)" og tre mindre næringsområder i Mæbøsfjorden med tilgrensede sjøarealer. I revidert plan er arealene inndelt i byggeområde, byggeområdefriområde og LNF-område.

- Eksisterende bygg, med unntak av bygninger godkjent til overnatting i reguleringsplan, noen eldre hytter som ligger for seg sjøl, samt bygninger godkjent til ervervsformål og 2 mindre eiendommer i Holta, er gitt arealformål "*annet byggeområde – bod/lager, brygge*". Dette gjelder også eksisterende bygninger som ligger spredt, og som i høringsforslag 1-3 var avsatt som LNF-område.
- Bygninger regulert eller godkjent for fiskerformål eller del av reiselivsanlegg er gitt arealformål erverv lager eller erverv generelt.
- De tre næringsområdene i Mæbøsfjorden opprettholdt med slikt formål.
- Viktige grøntområde er avsatt til byggeområde - friområde.
- Ubebygde arealer og arealer der eksisterende brygger ligger sprett er lagt ut som LNF-område inndelt i 2 kategorier med og uten retningslinjer.
- Eksisterende sjøbuer som ligger spredt er med 2 unntak (ytterst i Kjærskilen og i Målen) lagt som byggeområde avgrenset i vegglivet.
- Bevaringsverdige bygninger er markert som enkelt bygg eller områder. Markeringen er retningsgivende for framtidig regulering.
- Kyststier anbefales vist med streksymbol som eksisterende og planlagt. Endelig trase skal avklares i reguleringsplan.
- Småbåthavn er visst som eksisterende og framtidige.
- Sjøområdene er gitt arealformål vannareal for allment friluftsliv og vannareal for allment flerbruk.
- Retningsgivende arealer for framtidig regulering, som også omfatter arealer utenfor planområdet, er vist.
- Eldre reguleringsplaner anbefales å gjelde foran kommunedelplanen med unntak: kommunedelplanens LNF-område overstyrer reguleringsplan for 6/12 m.fl Døssset av 25.01.1995 og Gnr 1, bnr,258, Alsvika av 07.09.1994. Kommunedelplanens bestemmelser om størrelse og utforming på bygg gjelder der slike bestemmelser ikke er fastsatt i reguleringsbestemmelser.

Konsekvenser av planforslaget

Konsekvenser av planforslagene er beskrevet i planbeskrivelsen kapitel 6 - Alternative arealformål for eksisterende bygninger – konsekvenser.

Arealformål "*annet byggeområde – bod/lager, brygge*" innebærer at eksisterende bygninger godkjent for beboelse fortsatt kan benyttes til slikt formål. Dersom bygningene brenner ned eller rives kreves det dispensasjon for oppføring av ny fritidsbebyggelse.

Eksisterende bygg som er bygd i strid med byggetillatelse må tilbakeføres og bruken som fritidsbolig må opphøre. Det er kommunen som i h.h.t pbl §113 er myndighet til å gi pålegg om tilbakeføring i samsvar med byggetillatelse og opphør av ulovlig bruk. Slike saker er tidkrevende og krever høy faglig og juridisk kompetanse. I forslag til ny byggesaksdel av plan- og bygningsloven legges det opp til skjerping av tilsyn, bruk av uanhengigkontroll og oppfølging av ulovligheter. Forslaget inneholder også utvidet hjemmel for å kreve gebyr på oppfølging av slike saker.

Allmennheten har større formelle rettigheter med hensyn til sjøbuer og på brygger som ligger i utmark. En forutsetning for at ferdselen skal fungere i praksis er at levegger, utepeiser mv. fjernes og at stier mv skiltes.

**Punkt 273/09: Prosjektering og iverksetting av Christian Quart brua.
Oversendelsesforslag fremsatt i bystyret 13.05.09**

Bilag

Saksprotokoll



Dato: 02.09.2009
Saksnr.: 200908720-1
Arkivkode E: 033 Q20
Saksbehandler: Per Kjelsaas

Saksgang

Byutviklingsstyret
Formannskapet

Møtedato

24.09.2009
14.10.2009

Prosjektering og iverksetting av Christian Quart brua. Oversendelsesforslag fremsatt i bystyret 13.05.09

Under behandling av sak 68/09, årsmelding 2008, vedtok bystyret 13.05.2009 følgende oversendelsesforslag:

"Bystyret ber administrasjonen vurdere å gjenoppta arbeidet med prosjektering og iverksetting av ny G/S bru over Otra. Basert på arbeid og prosjekt benevnt Christian Quartbrua." 27/26

Gangbrua skulle opprinnelig finansieres gjennom bompengemidler fra prosjektet E18 Bjørndalssetta-Gartnerløkka (utvidet bompakke på 64 mill. til gang-/sykkelveier i Kristiansand). Bygging skulle skje i 2008-2009. Pga økte prosjektkostnader fra 36 til 61 mill. kr. vedtok bystyret 12.03.2008, sak 44/08, at Christian Quartbrua skulle tas inn i myk pakke i Samferdselspakke fase 2 (27/26).

I forslag til samferdselspakke 1 som skal behandles i Stortinget, er det ikke avsatt midler til Christian Quartbrua i perioden 2010-2017.

Det foreligger ferdig forprosjekt for gangbrua med nødvendige tegninger og dokumentasjon for byggemelding. Det videre arbeidet med gangbrua vil være byggemelding/rammetillatelse, innhenting av anbud på utarbeidelse av byggetegninger og byggeanbud, byggeplanlegging, innhenting av anbud på bygging, godkjenning av ansvarlige etter plan- og bygningsloven og gjennomføring. Det anslås at prosessen fra innsending av byggemelding til byggestart vil ta ca. 1,5 år. Kostnader til utarbeidelse av byggetegninger og byggeanbud er usikre, men anslås til 2 mill. kr.

En godkjent byggemelding har gyldighet i 3 år. Vi bør ikke gå videre med detaljprosjektering før der foreligger godkjent byggemelding pga at det kan skje endringer av prosjektet under behandling av byggemeldingen. Det teknologiske utviklingen bl.a. på materialer og delleransers kan dessuten tilsi at det bør foretas endringer i forhold til hva man ville

detaljprosjektere i dag. På bakgrunn av ovennevnte vil vi anbefale at videre prosjektering startes så snart prosjektet er plassert i handlingsprogram og budsjett.

Forslag til vedtak:

1. Formannskapet tar ovennevnte redegjørelse til orientering

Ragnar Evensen
teknisk direktør

Terje Lilletvedt
byingeniør

Vedlegg: ingen

Punkt 274/09: Reguleringsplan for Dalaneveien 47, 49 og 51, del av Industriområde 2. Offentlig ettersyn.

Bilag

311771_etter ny planlov A1-L

PLANEBSKRIVELSE_VESTAS_080909

Planbestemmelser_070709

Situasjonskart 1-2000

Oversiktskart 1-10 000



Dato: 08.09.09
Saksnr.: 200903782-12
Arkivkode O: PLAN:
Saksbehandler: Anne Sæther Lislevand

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
24.09.2009

Reguleringsplan for Dalaneveien 47, 49 og 51, del av Industriområde 2. Offentlig ettersyn.

Sammendrag

Multiconsult fremmer på vegne av Vestas Casting detaljregulering av deres eiendom, Dalaneveien 47, 49 og 51. Formålet med planforslaget er å legge til rette for eksisterende og fremtidig industrivirksomhet.

Planområdet er lokalisert på Dalane nordvest for Kristiansand og er et etablert industriområde. Planområdet grenser mot industri i nord og sør, riksvei 9 i øst og friluftsområde, som del av et større turområde, i vest. Formålet i området er hovedsakelig industri. Det legges i tillegg til rette for parkering, internveier, offentlig kryssing av riksveien med kulvert/undergang, i samsvar med reguleringsplanen for Rv9, samt vegetasjonsskjerm mot riksveien og rundt bekken i nord. Utnyttelsen settes til BYA% = 60. Det åpnes for at bygg kan være opptil 25 m høye på deler av området (Industriområde 1). På Industriområde 2 kan bygg være maksimalt 12 m.

Detaljreguleringen er en endring og detaljering i forhold til del av vedtatt reguleringsplan for Rv9, Dalane – Ytre Strai, vedtatt 02.10.2002. Planforslaget foreslår følgende endringer i forhold til opprinnelig plan:

- Byggehøyder økes med 15 m til 25 m i deler av området.
- Utnyttelsen økes fra % BYA = 50 til 60%.
- En stripe friluftsområde i vest endres til industri.

Plan- og bygningsetaten har i planprosessen vært opptatt av følgende tema:

- Friluftsområde/industri – området regulert til friluftsområde i opprinnelig plan, som nå foreslås endres til industri, bør fortsette å være friluftsområde. Plan- og bygningsetaten foreslår å endre dette før offentlig ettersyn.
- Turvei – det er lagt til rette for allmennhetens tilgang sør for planområdet, via vei opp til massedeponi. Allmennhetens tilgang må ikke hindres av evt. fremtidig parkeringsareal. Dette må kvalitetssikres før sluttbehandling.

- Økt byggehøyde og utnyttelse – plan- og bygningsetaten mener at området kan tåle en økt utnyttelse og høyere bygg, og anbefaler at planen slik den foreligger på dette punkt legges ut til offentlig ettersyn.
- Vegetasjonsskjerm – plan- og bygningsetaten mener at en evt. utforming av vegetasjonsskjerm må vurderes sikret i bestemmelsene før sluttbehandling.

Plan- og bygningsetaten ble like før skrivefristens utløp gjort kjent med at Kristiansand ingeniørvesen har planer om å bygge sandsilo sørvest i området med adkomst fra sør, parallelt med veien opp til massedeponiet. Planen legger ikke til rette for dette. Plan- og bygningsetaten mener at hvis det blir aktuelt med en slik løsning bør planen kunne endres før sluttbehandling uten en ny høringsrunde.

Forslag til vedtak:

1. Byutviklingsstyret legger forslag til reguleringsplan for Dalaneveien 47, 49, og 51, sist datert 12.06.09, med bestemmelser sist datert 06.07.09, ut til offentlig ettersyn.
2. Før planen legges ut til offentlig ettersyn må plankartet endres slik at:
 - a. Stripe med industriformål vest i planområdet endres til friluftsområde i tråd med reguleringsplan for Rv9, vedtatt 02.10.2002.

Gunnar Stavrum
Plan- og bygningssjef

Anne Sæther Lislevand
Saksbehandler

Trykte vedlegg

1. Oversiktskart over planområdet 1:10 000
2. Situasjonsskart 1:2000
3. Forslag til reguleringsplan for Dalaneveien 47, 49, og 51, sist datert 12.06.09.
4. Forslag til reguleringsbestemmelsene for Dalaneveien 47, 49, og 51, sist datert 06.07.09.
5. Planbeskrivelse, sist datert 06.07.09.

BAKGRUNN FOR SAKEN

Multiconsult fremmer på vegne av Vestas Casting detaljregulering av deres eiendom, Dalaneveien 47, 49 og 51. Formålet med planforslaget er å legge til rette for eksisterende og fremtidig industrivirksomhet.

Tidligere saksgang

Planarbeidet ble varslet i april 2009. Detaljreguleringen er en endring og detaljering i forhold til del av vedtatt reguleringsplan for Rv9, Dalane – Ytre Strai, vedtatt 02.10.2002.

Planens innhold

Formålet i området er hovedsakelig industri. Det legges i tillegg til rette for parkering, internveier, offentlig kryssing av riksveien med kulvert/undergang, i samsvar med reguleringsplanen for Rv9, samt vegetasjonsskjerm mot riksveien og rundt bekken i nord. Utnyttelsen settes til BYA% = 60. En lagerhall og reparasjons-/vaskehall sør i området forutsettes revet og skal erstattes lenger nord i området. Et nytt kontorbygg planlegges øst i området, langs nytt parkbelte/vegetasjonssone. Det åpnes for at bygg kan være opptil 25 m høye på deler av området (Industriområde 1). På Industriområde 2 kan bygg være maksimalt 12 m. Et eksisterende bygg inn mot riksveien ønskes beholdt.

Det er ikke aktuelt med nye veinavn i området.

Dagens situasjon

Planområdet er lokalisert på Dalane nordvest for Kristiansand og er et etablert industriområde. Planområdet grenser mot industri i nord og sør, riksvei 9 i øst og friluftsområde, som del av et større turområde, i vest. Planområdet er på ca 60 daa. Mesteparten av arealet eies av Vestas, men noen teiger vest i området, eies av Kristiansand kommune. Det er vedtatt bebyggelsesplaner både nord og sør for planområdet. Det er kun jernstøperiet Vestas Casting som holder til innenfor planområdet. Det er i dag bygg med høyde på ca. 18 m innenfor planområdet.

Sørvest for planområdet ligger et eldre steinbrudd ca. 20-30 m høyere oppe i heia. Kristiansand kommune har i den senere tid utbedret veien opp til dette arealet, og det er aktuelt å bruke det til massedeponi. Veien gir også tilgang til turområdet vest for planområdet.

VURDERING AV PLANFORSLAGET

Planstatus

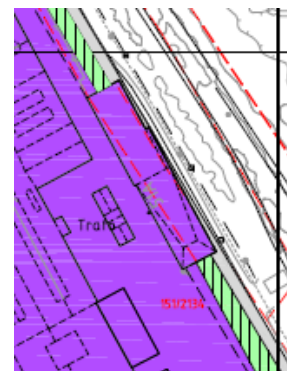
Kommuneplan

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

Reguleringsstatus

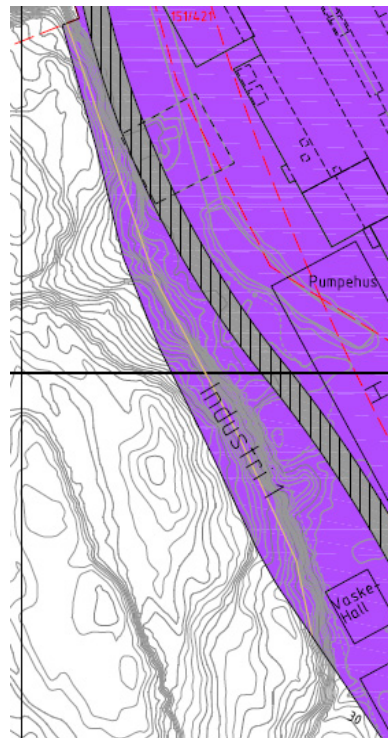
Planforslaget er en omregulering av reguleringsplan for Rv 9, Strekning: Dalane – Ytre Strai, vedtatt 02.10.2002. Planforslaget øker rammene utover de som er gitt i reguleringsplanen med 10 % på utnyttelse til % BYA = 60 %. Det foreslås i tillegg å øke tillatt høyde på bygg innenfor området til maksimalt 25 m i felt 1 og 12 m i felt 2. Eksisterende reguleringsplan i området hjemler maksimal høyde på bygg til 10 m.

Byggegrense mot vei er i tråd med tidligere regulering. Det ligger et



eksisterende bygg langs riksveien som beholdes. Det er heller ikke markert som bygg som skal fjernes i tidligere regulering.

Forslagsstiller ønsker å endre formål på en smal stripe friluftsområde mot vest til industri. Det er flere grunner til dette. Vestas forhandler med kommunen om kjøp av arealet, og de ønsker å ha industriformål på det arealet de skal eie. De ønsker også å sette opp gjerde rundt hele eiendommen, og ser det som en fordel at gjerdet trekkes så langt opp mot heia som mulig, slik at turgåere ikke forviller seg ned til eiendommen. Dette av sikkerhetsmessige grunner. En noe større eiendom vil også gi større grad av utnyttning.

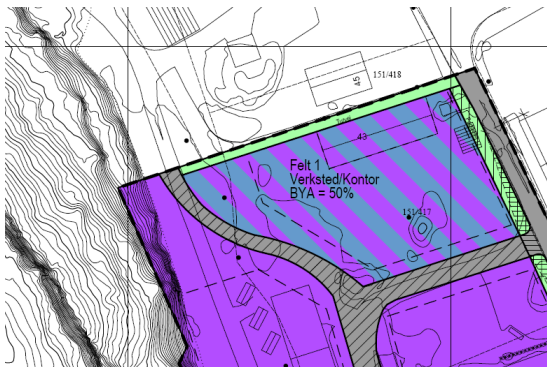


Tematisk vurdering

Næringsareal

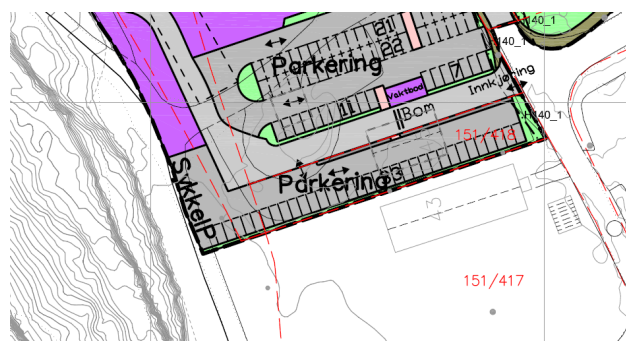
Området er et utpreget og gjennomført industriområde i dag. Planforslaget viderefører formålet fra tidligere regulering og legger til rette for videre industrivirksomhet.

Grønnstruktur



grense og så videre på veien opp mot massedeponiet. Ifølge forslagstiller er veien opp til massedeponiet nå rustet opp og bygget lenger inn mot fjellet. De har derfor trukket parkeringsplassen med sykkelparkering helt inn mot fyllingsfoten av veien slik den ligger nå.

Friluftstinteresser – Det store friluftsområdet vest for planområdet er mye brukt. Hovedadkomsten til turområdet er nord for dette planområdet, men det er lagt til rette i bebyggelsesplanen sør for denne planen at allmennheten skal ha tilgang over kommunens grunn via turvei inn mot Vestas



Forslagsstiller har målt opp vei og fyllingsfot, men dette er ikke endelig bekreftet. Forholdene må sjekkes ut før sluttbehandling slik at allmennheten sikres tilgang til turområdet forbi dette området.

Oppmålt fyllingsfot og vei på ortofoto:



Biologisk mangfold/Naturvern – området grenser mot verneområde for dyrelivsfredning (jfr. merknad fra FM). En bekk er åpen nord i planområdet, men går i rør gjennom området. Planforslaget sikrer at bekken holdes åpen i nord. Utover dette er det ikke kjent andre funn i området.

Miljøvern

Støy – grenser for støy er sikret i bestemmelsene, og skal følge vanlig regelverk.
Forurensning – forholdet til håndtering av evt. forurenset grunn er sikret i bestemmelsene.
Energi – Agder Energi er i ferd med å legge fjernvarmerør langs riksveien. Dette vil i noe grad berøre Vestas eiendom, og det er tatt høyde for dette i planforslaget.

Estetikk

Riksvei 9 er en viktig innfartsåre til Kristiansand. Det har i den senere tid vært gjort tiltak for å bedre estetikken i området med gjerder eller vegetasjonssoner mot vei. Planforslaget legger til rette for vegetasjonssone langs hele strekningen langs riksveien, bortsett fra der det kommer i konflikt med et eksisterende bygg.

Universell utforming

Det legges til rette for HC-plasser på området avsatt til gjesteparkering. Området er flatt, og på den måten lett tilgjengelig. Nye bygg skal utformes etter prinsippene om universell utforming. Dette er sikret i bestemmelsene.

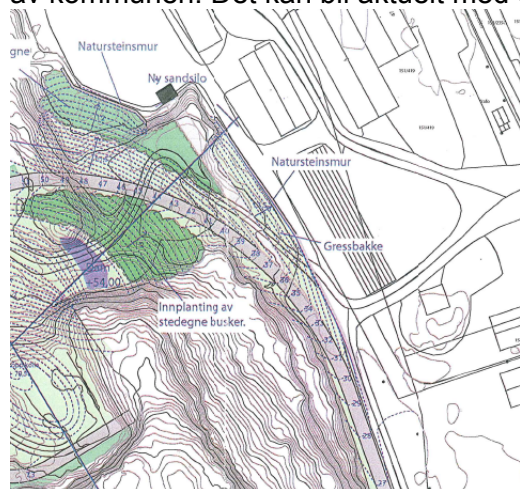
Transport og infrastruktur

I vedtatt plan for riksvei 9 er det regulert inn en planfri kryssing av jernbane og riksvei v.h.a. undergang til det lille boligområdet Glitre øst for området. Denne kryssingen kommer i konflikt med dagens parkeringsareal for bedriften. Dagens innkjøring og parkering til bedriften må derfor legges om. Bedriften har også behov for å øke parkeringsarealet.

Reguleringsplan for riksvei 9 legger til rette for å samle adkomster nord for Vestas adkomst i et større kryss som fører inn til lokalvei vest for industriområdet, inn mot heia. Lokalveien ender i en snuhammer inn mot Vestas tomt i nord. I forbindelse med utbygging nord for Vesta og Agder Energis behov for å legge fjernvarmerør, blir veien nå bygget helt frem til Vestas eiendom. Vesta ønsker å bruke denne adkomsten i tillegg til hovedadkomsten.



Plan- og bygningsetaten ble like før skrivefristens utløp gjort kjent med at Kristiansand ingeniørvesen har planer om å bygge sandsilo sørvest i området med adkomst fra sør, parallelt med veien opp til massedeponiet. Dette er innenfor området Vestas ønsker å kjøpe av kommunen. Det kan bli aktuelt med endringer i planen for å legge til rette for dette.



Risiko- og sårbarhetsanalyse

Det er utført en risiko- og sårbarhetsundersøkelse. Aktuelle forhold er kommentert av forslagsstiller.

Barn og unges interesser

Barn- og unges interesser er knyttet til friluftsinnteresser og trafiksikkerhet. Det er anlagt gang/- og sykkelvei langs rv 9 som sikrer trafiksikker passering av industriområdet. Planfri adkomst til det lille boligområdet på andre siden av riksveien og jernbanen vil gjøre det mer trafiksikkert å passere.

Vestas ønsker å gjerde inne hele sitt område. Dette av sikkerhetsmessige grunner.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Det er ikke kjent at planen medfører økonomiske konsekvenser for kommunen.

Utbyggingspolitikk

Det er ikke inngått utbyggingsavtale for området.

INNSPILL TIL PLANARBEIDET

Melding om oppstart

Melding om oppstart av reguleringsarbeid ble varslet 17. april med frist 20.05.2009. Det kom inn 4 merknader. Disse er oppsummert og kommentert av forslagsstiller i planbeskrivelsen.

Samarbeidsgruppa for bydelen

Planforslaget ble diskutert i samarbeidsgruppa. Parkvesenet ønsker ikke en omregulering av friluftsområde til industri vest i området, og er opptatt av at allmennhetens tilgang til turområdet ikke ødelegges. Ut over dette er samarbeidsgruppas innspill imøtekommet av forslagstiller.

PLAN- OG BYGNINGSETATENS SAMLEDE VURDERING

Planforslaget er en detaljering med noen endringer i forhold til reguleringsplanen for Rv 9. Formålet industri videreføres og utvikles. Det legges til rette for høyere bygg og økt utnyttelse.

Friluftsområdet/industri: Forslagstiller ønsker å omregulere en smal stripe friluftsområde til industriformål. Plan- og bygningsetaten mener at det er viktig med en buffer i området. Inngrep i skrenten mot turområdene lenger nord viser at det er nødvendig med relativt omfattende sikringstiltak. Grensa mot friluftsområdet er lagt på toppen av en skrent, og det vil være en naturlig avgrensing mot området. Vestas har heller ikke konkrete planer for området. Om det legges som industri, vil det kunne medføre enda større inngrep i skrenten, noe plan- og bygningsetaten mener bør unngås, både estetiskmessig og av sikkerhetssgrunner. Plan- og bygningsetaten foreslår derfor at den smale stripen mot heia endres tilbake til friluftsområde slik det er regulert til i reguleringsplan for Rv9.

Turvei: Det hersker noe usikkerhet rundt trasé for veien opp til massedeponiet. Det er viktig at adkomsten til deponiet og allmennhetens tilgang til turområdet ikke hindres av en utvidelse av parkeringsplassen for Vestas. Dette må kvalitetssikres før sluttbehandling.

Økte byggehøyder og økt utnyttelse: Opprinnelig reguleringsplan i området legger til rette for å bygge maksimalt 10 m høye bygg. Det er tidligere vedtatt en endring i feltet nord for dette der det åpnes for 12 m høye bygg. Eksisterende bygg innenfor Vestas område i dag er på opptil 18 m. Plan- og bygningsetaten mener at området godt kan tåle en økning av både utnyttelse og høyde på bygg. Det ligger inn mot en høy skrent mot turområdet, og vil ikke påvirke solforhold eller naboer. Hele området er et etablert industriområde, og det er fornuftig med en god utnyttelse av arealene.

Vegetasjonsskjerm: Å legge til rette for en vegetasjonsskjerm er positivt for området. En eksisterende allé må fjernes. Plan- og bygningsetaten mener at det kan være fornuftig å kreve at vegetasjonsskjermen opparbeides som en trekke. Dette bør evt. sikres i bestemmelsene før sluttbehandling.

Ingeniørvesenets planer om sandsilo med adkomstvei innenfor planområdet var ikke kjent for plan- og bygningsetaten før inntil nylig, og det er ikke lagt til rette for dette i planen. Plan- og bygningsetaten mener at hvis det blir aktuelt med en slik løsning bør planen kunne endres før sluttbehandling uten en ny høringsrunde.

Saksbehandler: Anne Sæther Lislevand

Dato: 08.09.2009

Punkt 275/09: Forslag til reguleringsplan for Hanneviktoppen 5. Sluttbehandling

Bilag

Saksprotokoll

kartsluttbehandling

Situasjonskart

Reviderte bestemmelser Hanneviktoppen

anne.m.aasaaren-Revidert 2902 Planbeskrivelse Hanneviktoppen 12-05-2009

anne.m.aasaaren-ROS-ANALYSE



Dato: 12.08.09
Saksnr.: 200702149-37
Arkivkode O: PLAN: 1138
Saksbehandler: Anne Mari Aasaaren

Saksgang
Byutviklingsstyret
Bystyret

Møtedato
24.09.2009
07.10.2009

Hanneviktoppen 5 - Sluttbehandling

Sammendrag:

Via Nova fremmer på vegne av Lise og Kristoffer Blom forslag til reguleringsplan for Hanneviktoppen 5. Tiltakshavers kontaktperson er Sverre Grindheim i DeReSe. Formålet er å utvikle den ett mål store eiendommen Hanneviktoppen 5 med en høyere utnyttelse enn i dag.

Planområdet er lokalisert på Hanneviktoppen mellom Ytre Eige vann og Hannevikbukta. Det er en del av et etablert eneboligområde fra 60-tallet der tomtestruktur og boligtyper er en forlengelse av reguleringen av tilgrensende område, Kolskaret (Tinnheia II), 23.02.62, og fremdeles er i tråd med dette. I bestemmelsene står det at bebyggelsen skal være åpen, villamessig, og tomtene kan bebygges med eneboliger med grunnflate maksimum 15 % av tomtens nettoareal.

Planområdet består av en frittliggende enebolig med garasje. Status i kommuneplanen er eksisterende bebygd område. Planforslaget legger til rette for konsentrert småhusbebyggelse med inntil fire boenheter i ett toetasjes bygg. Opprinnelig var byggegrensa lagt slik at et rundt tjue kvadratmeter stort areal i nordvest kom innenfor fareområdet for høyspentlinjen. Bygegrensa er flyttet ut av fareområdet i tråd med konklusjonen i ROS-analysen og følger praksis det er enighet om mellom samfunnsmedisinsk enhet, samarbeidsgruppene i teknisk sektor og plan- og bygningsetaten. Felles parkeringsplass er planlagt nordvest for bygget, og felles lekeplass innenfor området. Grad av utnyttning er satt til %BYA = 33 % med maks cotehøyde på mønet.

Uteoppholdsarealet mot vest ligger innenfor fareområdet for høyspentlinjen bortsett fra et mindre areal ved lekeplassen, mot nord vil det planlagte bygget gi skygge på dagtid og mot øst er det et tre meter bredt areal langs veien. Lekeplassen vurderes å få gode solforhold på formiddagen.

Plan- og bygningssetaten vurderer at fortetting i et slikt område bør bygge på analyse av en tilsvarende utvikling av resten av eneboligområdet med vekt på bokvalitet, arkitektur, grønn-, bebyggelses- og trafikkstruktur, og hvordan disse forringes eller forbedres som følge av fortettingen. Dette planarbeidet hadde en uheldig start og har pågått i lang tid. Plan- og bygningsetaten forstår at tiltakshaver reagerer på dette, men med stadig økt fokus på bokvalitet og forebyggende helse vurderer plan- og bygningsetaten at dette ikke er et godt fortettingsprosjekt. En lavere utnyttelse av eiendommen vurderes mer positivt, som for eksempel en horisontaldelt tomannsbolig med bedre mulighet for å følge områdets bebyggelsesstruktur, større uteoppholdsareal utenfor fareområdet med gode solforhold og mindre terrenginngrep.

Teknisk direktør slutter seg til plan- og bygningsetatens vurderinger og anbefaler ikke å vedta planforslaget.

Forslag til vedtak:

Byutviklingsstyret vedtar å ikke fremme reguleringsplan for Hanneviktoppen 5 sist datert 08.09.09 med bestemmelser sist datert 08.09.09.

Ragnar Evensen
Teknisk direktør

Gunnar Stavrum
Plan- og bygningssjef

Trykte vedlegg

1. Situasjonsskart
2. Forslag til reguleringsplan for Hanneviktoppen 5, sist datert 08.09.09
3. Forslag til reguleringsbestemmelser for Hanneviktoppen 5, sist datert 08.09.09
4. Planbeskrivelse, sist datert 12.05.09
5. ROS-analyse

BAKGRUNN FOR SAKEN

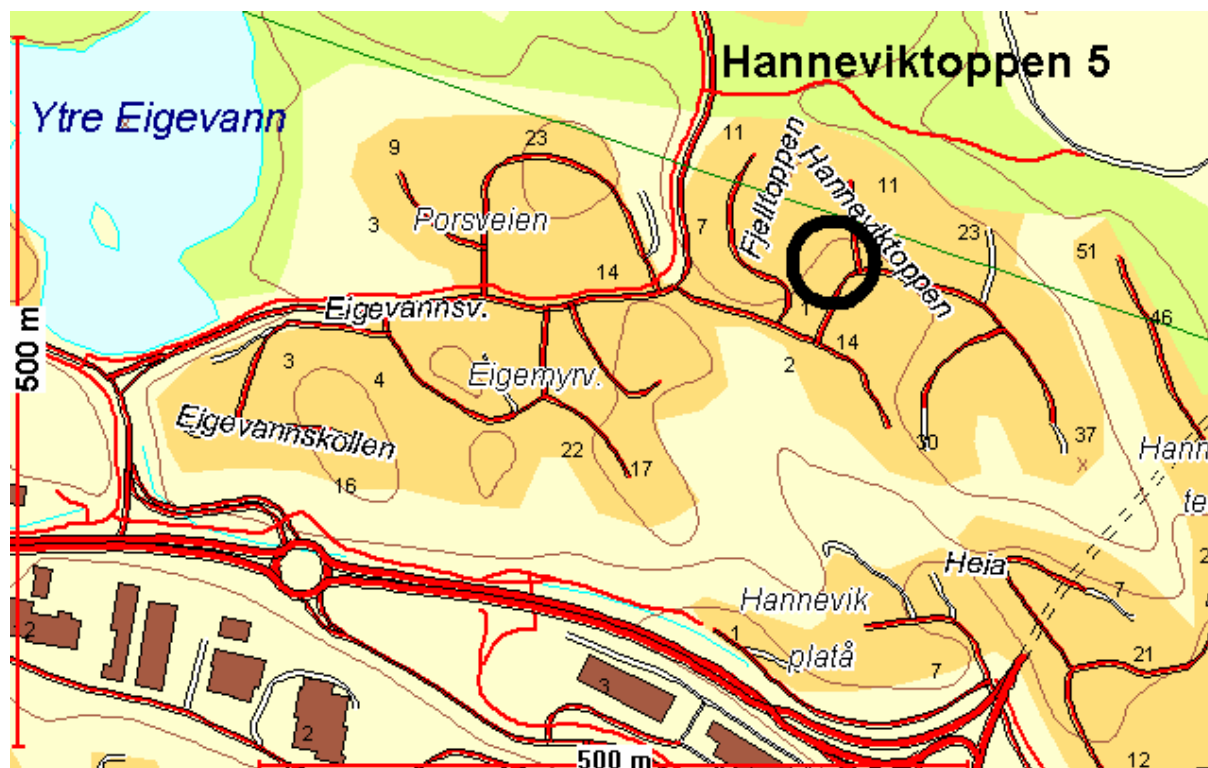
Via Nova har fremmet saken for tiltakshaver Lise og Kristoffer Blom. Tiltakshavers kontaktperson er Sverre Grindheim i DeReSe. Planens hovedformål er å legge til rette for flere boenheter, atkomst, parkering og område for lek.

Tidligere saksgang

Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 06.03.09 – 06.04.09. Det kom inn seks merknader. Disse er referert og kommentert senere i saksfremlegget. Planforslaget ble behandlet i byutviklingsstyret 28.05.09, og politikerne vedtok å ta saken opp til sluttbehandling.

Planens innhold

Eksisterende enebolig ligger utenfor fareområdet og planlegges revet. Planforslaget legger tilrette for konsentrert småhusbebyggelse med inntil fire enheter i ett toetasjes bygg. Opprinnelig var byggegrensa lagt slik at et rundt tjue kvadratmeter stort areal i nordvest kom innenfor fareområdet for den regionale høyspentlinjen. Bygegrensa er nå flyttet ut av fareområdet i tråd med konklusjonen i ROS-analysen og samfunnsmedisinsk enhet. Det meste av uteoppholdsarealet mot vest ligger også innenfor fareområdet. Tomta planlegges sprengt ned til cote 58 slik at det blir en fire meter høy skrent mot naboen i nord. Det etableres felles parkeringsplass nordvest for bygget, og felles lekeplass i sørenden av området. Utnyttelsesgraden er satt til % BYA = 33 %. Maks gesimshøyde er 6,5 meter over topp såle og maks mønehøyde er 9,5 meter. Planområdet er på 1 daa hvorav byggeområdet utgjør 575 m², felles p-plass og vei er 326 m² og lekeplassen er på 100 m². Den delen av byggeområdet som ligger innenfor byggegrensa er på 194 m². Utomhusarealet er til sammen 377 m² som gir 94 m² pr. boenhet. Størrelsen på utomhusarealet som ligger utenom fareområdet er 170 m² som gir 42 m² pr. enhet. Lekeplassarealet regnes normalt ikke med i utomhusarealet.



Dagens situasjon

Planområdet utgjør ca 1 daa, og ligger på Hanneviktoppen, mellom Ytre Eigevann og Hannevikbukta. I planområdet ligger det en enebolig med tilbygg og garasje. Planområdet grenser i vest inn mot en regional høyspentlinje og eneboligen ligger utenfor fareområdet. Området har et enhetlig preg med småhusbebyggelse fra 1960-tallet på rundt ett mål store

tomter. Boligene er strukturert i hovedsak etter vei, men også etter terreng. Tomta har stigende terreng mot nord. Vest for planområdet ligger det en ballbane, ca 70 meter unna er det en kvartalslekeplass og Ytre Eige vann med bade- og rekreasjonsmuligheter ligger ca 600 meter unna.

VURDERING AV PLANFORSLAGET

Planstatus

Rikspolitiske retningslinjer med betydning for reguleringsplanen

Samordnet areal- og transportplanlegging

Planlegging av nye boliger bør legge til rette for mest mulig effektiv, trygg og miljøvennlig transport, og at transportbehovet kan begrenses. Planforslaget legger opp til fortetting i et område som kan gi kort avstand til daglige gjøremål og hvor ulike transportmåter er mulig.

Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen

Hvordan det er der barn vokser opp er avgjørende for deres mulighet for en trygg oppvekst, motorisk utvikling og god helse. Planområdet har nærhet til større sammenhengende rekreasjonsområder. Lekeplassen er sørvendt, men vil få vei på tre sider. Det er ikke en optimal plassering av lekearealet, når det må skjermes mot trafikk og vei. Kvaliteten på lekearealet vurderes å være dårlig. Uteoppholdsarealet som vender mot vest ligger innenfor fareområdet for høyspentlinjenet, og får dermed lavere kvalitet.

Kommuneplan

I gjeldende kommuneplan er planområdet avsatt til byggeområde - eksisterende bebygde områder. Bestemmelsene sier at utbygging må skje etter godkjent reguleringsplan. Reguleringsforslaget er i tråd med kommuneplanens arealdel i forhold til å utvikle et variert boligtilbud i alle bydeler, men bryter med ønsket om at det skal skje gjennom helhetlig planlegging. Under estetiske retningslinjer i arealdelen står det at nye mindre byggverk i områder med klar tomte- og bebyggelsesstruktur skal innordnes eksisterende struktur i forhold til tomtebredde, byggegrense mot offentlig vei og byggverkets bredde, høyde, takform og lengderetning på tomte. Det planlagte byggets bredde og høyde bryter med eksisterende struktur.

Reguleringsforslaget forholder seg til kommuneplanens fire satsingsområder som følger: Landsdelssenter og regional utvikling - Bidrar ikke spesielt til dette satsingsområdet.

Vekst og verdiskapning - Bidrar ikke spesielt til dette satsingsområdet.

Levekår og livskvalitet - Viktige beslutninger skal belyses i forhold til den virkning de kan ha for folkehelsen. Fareområdet for den regionale høyspentlinja er satt til 22.5 meter for å komme ned i feltspenning på 0,4 mikrotessa. Strålevernforskriften stiller krav om at all eksponering skal holdes så streng som mulig.

Bærekraftig utvikling - Planområdet er lokalisert nær hovedveinett og busstrasè. Det er g/s-veg langs Eige vannsveien og Nikkelveien. Planforslaget bryter med at helhetlig planlegging skal styrkes.

Reguleringsstatus

Reguleringsplan for Kolskaret (Tinnheia II), 23.02.62 er ikke formelt vedtatt for dette området, men området er bygget ut etter samlet plan som en forlengelse av denne, og bør derfor tillegges vekt. I bestemmelsene står det at bebyggelsen skal være åpen, villamessig, og at tomtene kan bebygges med eneboliger med grunnflate maksimum 15 % av tomtens nettoareal.

Tematisk vurdering

Senterstruktur

Planområdet har Tinnheia som nærmeste områdesenter, og ligger midt mellom Kvadraturen som kommunesenter og Vågsbygd bydelssenter.

Grønnstruktur

Grønnstrukturutredningen: Området har formål utbygd område/ område under utbygging. Det er en snarvei som går inn veien mellom Hanneviktoppen 5 og 17 med forbindelse til grøntarealet inn mot Ytre Eige vann.

Miljøvern

Støy: Det er ikke kjennskap til støyproblemer i området.

Forurensning: Xtrata nikkelverk ligger ca 600 meter unna.

Energi: Det er ikke nevnt hva slags energiløsning leilighetene skal ha.

Kulturminner

Vest Agder fylkeskommune har ingen merknader angående automatisk fredede kulturminner.

Estetikk

I bestemmelsene er det gitt føringer for saltak og takvinkel. Møneretningen er nord-sør.

Bygningsvolumet avviker fra eneboligene omkring ved større bredde og høyde.

Universell utforming

Bestemmelsenes § 2.1 under byggeområder sier at det skal tilstrebes 70 % eller mer universell utforming, ikke at det skal være det. Uteoppholdsareal nevnes ikke i bestemmelsene.

Transport og infrastruktur

Kommunens parkeringsvedtekter for ytre sone sier at det for boligbebyggelse med småhus (eneboliger, rekkehus m.v) skal være oppstillingsplass for to biler på egen tomt eller 1 ¾ biler på felles p-plass, og ¼ biloppstillingsplass på fellesanlegg (offentlig p-plass) merket gjesteparkering. I planforslaget er det seks biloppstillingsplasser hvorav den ene er en HC-plass. Parkeringsdekningen blir 1,5 pr. enhet som følger vedtektene for leilighetsbygg.

Frisiktsonen for avkjørselen til planområdet går delvis over eiendommen Hanneviktoppen 3, og kommer ikke med på plankartet. Planen hjemler derfor ikke krav om å holde frisktssonen fri for beplantning eller innretninger over 0,5 meter over tilstøtende veibane.

Det er planlagt tunnel under planområdet og bestemmelsene har tatt med at det ikke er tillatt med boring eller andre tiltak som kan medføre skade på fremtidig tunnel eller sikkerhetssonen rundt. Bestemmelsen er lik den i reguleringsplan for Rv. 456 Kolsdalen - Hannevikdalen.

Området har god kollektivdekning. Det er påpekt at boligveiene i nærområdet er smale, og at de mangler fortau. Det er etterlyst en vurdering av trafikksituasjonen i nærområdet og hvordan den planlagte utbyggingen vil påvirke dette. Ingeniørvesenet har uttalt at ved en fortetting i et etablert område må det vurderes om sikkerheten er god nok. Første del av Hanneviktoppen er svært oversiktlig og vil kunne tåle noe mer trafikk. Det er imidlertid vanskelig å si eksakt hvor grensa går. Det er til sammen femti hus og et ukjent antall hybler/leiligheter i Hanneviktoppen og Fjelltoppen. Dersom det kommer fire enheter på de andre førtini tomtene kan antall enheter øke fra femti til tohundre.

Det er g/s-veg langs Eige vannsveien og Nikkelveien, men ikke fortau i og rundt planområdet.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Radon: Miljørettet helsevern mener at det er viktig at bygget sikres mot at radon kan komme inn, og dette skal ivaretas gjennom byggesøknaden.

Xtrata nikkerverk ligger 600 meter unna, men miljørettet helsevern har ingen merknad om luftforurensning.

Høyspentlinje: Agder Energi Nett opplyser om at linja er en 50 kilovolt regionalnettlinje med dobbelt ledningsoppheng med strømstyrke på 410 A i hvert ledningssett ved høylast, og beregningene er ut fra 55 % av høylast. Dette gir en avstand på 22,5 meter fra senter av nærmeste linje for å oppnå en verdi av 0,4 mikrotessa som er Statens stråleverns anbefalte magnetfeltgrense. De skriver videre at det innenfor dette fareområdet ikke er egnet til boligområde eller område til lek. Fareområdet er utvidet fra 12,5 til 22,5 meter. Byggegrensa er trukket ut av fareområdet. Det er 170 m² uteoppholdsareal utenfor og 207 m² innenfor fareområdet. Dersom arealet innenfor fareområdet skal inngå som en del av uteoppholdsarealet pr. boenhet bør det ifølge samfunnsmedisinsk enhet søkes dispensasjon med særskilt begrunnelse for hvorfor det er mer vektige grunner for å tillate slik etablering enn det er for å følge de gjeldende anbefalte verdier.

Barn og unges interesser

Det stilles rekkefølgekrav om at før første boenhet tas i bruk, skal område lek være opparbeidet og skrenter være sikret. Lekeplassen vurderes ikke å være av god nok kvalitet.

Skole- og barnehagesituasjon

Barn i området sogner til Karl Johan Minnes barneskole og Grim ungdomsskole. Det er flere barnehager i nærheten og de to nærmeste er Eigevannskollen og Fantasia. Utbygging av fire enheter vil ikke påvirke skole- eller barnehagekapasiteten i særlig grad, men dersom det tillates en tilsvarende utbygging av de andre tomtene i området av tilsvarende omfang vil det få stor innvirkning på skole- og barnehagesituasjonen.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Det er ingen direkte økonomiske konsekvenser for kommunen.

Utbyggingspolitikk

Det kreves ikke utbyggingsavtale.

INNSPILL TIL PLANARBEIDET

Planprosessen begynte med oppstartsmøte 14.03.07. Melding om oppstart var i slutten av februar, og merknadene gikk på smale veier og vurdering av trafikk i nærområdet, for dårlig avløpsnett, for høy utnyttelse, dårlige solforhold på tomta, avkjørsel for nær veikryss, forhindre tiltak som kan komme i konflikt med fremtidig tunnel, utredning av bokvaliteter som sol/skygge, innsyn/utsyn. Naboene i Hanneviktoppen 3, 7, 9, 11, 13, 16 A og 17 skrev et felles brev med merknader. Planforslaget ble sendt inn 19.08.08. Plan- og bygningsetatens tilbakemelding dreide seg om bolig innenfor grensen for anbefalt strålingsverdi, manglende terrengtilpasning med høy skjæring mellom parkeringsareal og naboeiendom, trafikk i området, for høy utnyttelse av tomta, større volum av det planlagte bygget i forhold til strøket og viktigheten av å fokusere på planens sikring av eksisterende og fremtidige bokvaliteter.

Samarbeidsgruppa for bydelen

Planforslaget har vært diskutert i samarbeidsgruppa og i plan- og bygningsetaten, og tilbakemeldingen i september 2008 fra plan- og bygningsetaten anbefalte et større planområde med utgangspunkt i strøksanalyse for å vurdere fortetting i forhold til eksisterende og evt. ny infrastruktur. Hanneviktoppen nr. 5, 7, 9, 11, 13 og 17, naboeiendommene ned mot krysset (1,3,14 og 16), samt tilliggende veikryss og lekeplass ble anbefalt som planområde. Etaten frarådet å bygge ny bolig innenfor grensen for anbefalt strålingsverdi, og minnet om at det i dette området kreves at 80m² egnet uteoppholdsareal pr. boenhet.

Offentlig ettersyn

Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 06.03.09 – 06.04.09. Det kom inn seks merknader. Under følger sammendrag av hver enkelt uttalelse og plan- og bygningsetatens vurdering:

Fylkesmannen i Vest-Agder v/ Miljøvernavdelingen, brev datert 26.03.09

Ser positivt på at det skal tilstrebes 70 % eller mer universell utforming. Fremhever Statens vegvesens merknad om å ta inn en bestemmelse som kan forhindre boring i grunnen eller andre tiltak som kan komme i konflikt med fremtidig bygging av tunnel.

Plan- og bygningsetatens kommentar

Merknaden fra Statens vegvesen er tatt inn i bestemmelsene.

Vest-Agder fylkeskommune v/ Regionalavdelingen, brev datert 06.04.09

Kom med innspill om ivaretagelse av barn og unge, fortetting med kvalitet, og ba om redegjørelse av trafikkbelastning i nærområdet, bokkvaliteter som innsyn/utsyn, sol/skygge for eksisterende og ny bebyggelse og at ny bebyggelse bør plasseres og utformes i harmoni med områdets byggeskikk og bebyggelsesstruktur til melding om oppstart og nå. Enige med plan- og bygningsetaten i at uteoppholdsarealets og lekeplassens kvalitet ikke er god nok. Anbefaler at forslaget til reguleringsplan ikke blir vedtatt, men at kommunen heller legger fram et revidert planforslag der forholdet til høyspenningsanleggets sikkerhetsone og områdets utnyttelse er nærmere vurdert. Etterlyser sol/skyggeanalyse for området, og den bør legges ved til eventuelt nytt offentlig ettersyn.

Plan- og bygningsetatens kommentar

Utbygger har ikke redegjort for de nevnte bokkvaliteter eller trafikkbelastningen i nærområdet.

Statens Vegvesen

Se Fylkesmannen

Aud og Torleif Jensen, Hanneviktoppen nr. 3 brev datert 30.03.09

Ny vei langs deres østre tomtegrense nær soverom, veranda og hage vil gi økt støybelastning og innsyn. Det planlagte byggets hovedfasade vil gi fullt innsyn til deres veranda og hage som i dag er skjermet og privat. Kan ikke se at disse forhold er vurdert. Ny lekeplass vil gi økt støybelastning. Plassering av lekeplass med vei på tre kanter virker ikke barnevennlig med fare for at barn løper ut i veien, og miljømessig uheldig. Firemannsbolig med seks p-plasser vil fort føre til parkering i en smal vei uten fortau. Det ansees å bli en stor trafikal belastning for hele boligområdet og for dem som får utkjørsel med dårligere sikt. Byggeperioden med riving, sprenging og graving vil medføre stor belastning i et ellers fredelig og veletablert boligområde.

Plan- og bygningsetatens kommentar

En fortetting vil gi økt belastning på naboeiendommene. Angående bokkvaliteter – se Fylkeskommunen. Tiltakshaver har vurdert lekearealets kvalitet som god nok, og det er plan- og bygningsetaten uenig i. Fortetting i et eneboligområde med smale veier bør sees på samlet for å ivareta trafikksikkerhet og framkommelighet. Terrengebearbeiding og bygging vil belaste resten av boligområdet mens det pågår.

Bonisniak, Hanneviktoppen nr. 17 brev datert 30.03.09

Trekker tilbake klagen.

Plan- og bygningsetatens kommentar

Sju av naboen protesterte mot utbyggingen ved melding om oppstart. Naboen i nr. 17 trekker merknaden, mens de andre seks opprettholder merknaden fra oppstart.

Mohammed Rafik, Hanneviktoppen nr. 7 brev datert 30.03.09

Fikk ikke papirene før fristen for offentlig ettersyn gikk ut på grunn av et lengre opphold i

utlandet. Han er veldig negativ til bygging av firemannsbolig. Det blir for mye innsyn og solforholdene på hans uteareal blir dårligere. Eiendommen blir så sterkt berørt at han ønsker å selge til utbygger av nr. 5.

Plan- og bygningsetatens kommentar
Se kommentar til Jensen

Kommunelegen v/miljørettet helsevern brev datert 16.03.09

Det vises til uttalelsen av 01.04.08 der de tok opp stråling og sikkerhetsavstand i forhold til høyspentlinjen. Anbefaler sterkt at alle nye bygg sikres slik at ikke radon kan komme inn i bygget.

Plan- og bygningsetatens kommentar

Agder Energi opplyser at linja er en 50 kilovolt regionalnettlinje med dobbelt ledningsoppheng med strømstyrke på 410 A i hvert ledningssett ved høylast, og beregningene er ut fra 55 % av høylast. Dette gir en avstand på 22,5 meter fra senter av nærmeste linje for å oppnå 0,4 mikrotlesla som er Statens stråleverns anbefalte magnetfeltgrense. Innenfor denne korridoren er det ikke egnet til boligområde eller område til lek. Fareområdet som er utvidet fra 12,5 meter til 22,5 meter fra høyspentlinjens senterlinje. Byggegrensen er trukket utenfor fareområdet, men deler av utomhusarealet er fortsatt innenfor. Radon ivaretas av teknisk forskrift i forbindelse med byggesøknaden. Høringsuttalelsene kan i sin helhet leses som utrykte vedlegg i sakspermen.



PLAN- OG BYGNINGSETATENS SAMLEDE VURDERING

Planområdet er en del av et etablert eneboligområde bygd ut på 60-tallet der tomtestruktur og boligtyper er en forlengelse av reguleringen av tilgrensende område, og fremdeles er i tråd med dette. Plan- og bygningsetaten mener at området er meget ensartet sammenliknet med mange andre boligfelt i byen (se ortofoto). Planforslaget med fire enheter pr. daa vurderes å bryte med arealbruken i strøket der det er en enhet pr. daa. Fortetting i et slikt område burde vært vurdert ut fra en tilsvarende utvikling av resten av eneboligområdet med

vekt på bokkvalitet, arkitektur, grønn-, bebyggelses- og trafikkstruktur, og hvordan disse forringes eller forbedres som følge av fortettingen. Merknadene til offentlig ettersyn fra fylkeskommunen, miljørettet helsevern og naboer støtter dette. Utnyttelsen er redusert fra seks enheter til inntil fire, men uteoppholdsareal som vurderes som egnet, tilfredsstillende ikke kravet til 80 m² pr. enhet. Tilgrensende område i sør, f. eks. Eigemyrveien har rekkehus som supplement til eneboligene i dette området.

Tomta har stigende terreng mot nord med en høydeforskjell på fem meter, og planlegges sprengt ned til cote 58 moh. Det blir en fire meter høy skrent fra tomten og opp til naboeiendommen i nord, Hanneviktoppen 7. Skrenten vurderes å bli dominerende i planområdet. I bestemmelsenes pkt. 1 nevnes at skrenten må sikres slik at det ikke raser stein ned på tomten, og sikring med gjerde.

Den regionale høyspentlinja gjennom området krever en avstand på 22,5 meter fra senter av nærmeste linje for å oppnå Statens stråleverns anbefalte magnetfeltgrense på 0,4 mikrottesla. Agder Energi framhever at det innenfor denne korridoren ikke er egnet til boligområde eller område til lek. Samfunnsmedisinsk enhet uttaler at alle nybygg som skal benyttes til bolig eller skole/barnehage må være under grensen på 0,4 mikrottesla og om det gjelder boliger bør også hele tomten være under grensen. Byggegrensen er flyttet ut av fareområdet, men deler av uteoppholdsarealet ligger innenfor fareområdet og får derfor forringet kvalitet. Dersom arealet innenfor fareområdet tas med i beregningen av utomhusareal pr. enhet bør det søkes dispensasjon begrunnet med hvorfor etableringen skal skje i strid med gjeldende anbefalt verdi.

Illustrasjon av bokkvaliteter som solforhold, innsyn og utsyn er viktig slik at naboer og offentlige instanser har godt grunnlag for å vurdere om utbyggingsprosjekt bidrar til at området rundt forringes eller forbedres. Uteoppholdsarealets størrelse, kvalitet og definering av hvor leilighetenes private uteoppholdsareal skal være er også viktig.

Dette planarbeidet hadde en uheldig start og har pågått i lang tid. Plan- og bygningsetaten forstår at tiltakshaver reagerer på dette, men med stadig økt fokus på bokkvalitet og forebyggende helse vurderer plan- og bygningsetaten at dette ikke er et godt fortettingsprosjekt. Manglende utredning av kvalitetene i et større område, fareområde for høyspent på tomten, stort terrenginngrep med en fire meter høy skrent, lekeplass med vei på tre kanter som vurderes å ikke ha god nok kvalitet gjør at plan- og bygningsetaten ikke anbefaler fire enheter i Hanneviktoppen 5. En lavere utnyttelse av eiendommen, som for eksempel en horisontaldelt tomannsbolig med mulighet for bedre solforhold, større oppholdsareal utenfor fareområdet og mindre terrenginngrep vurderes mer positivt.

Anne Mari Aasaaren
08.09.09

Punkt 276/09: Forslag til reguleringsplan for Øvre Slettheia skole og barnehage. Sluttbehandling

Bilag

Saksprotokoll

Øvre Slettheia reg.best 080909

Utomhusplan, foreløpig utgave, mai 09

sisisjekk1

Oversiktskart

ROS-ANALYSE

Planbeskrivelse rev. 18.6.09



Dato: 09.09.09
Saksnr.: 200814628-23
Arkivkode O: PLAN: 1219
Saksbehandler: Anne Mari Aasaaren

Saksgang
Byutviklingsstyret
Bystyret

Møtedato
24.09.2009
07.10.2009

Forslag til reguleringsplan for Øvre Slettheia skole og barnehage. Sluttbehandling

Sammendrag

Amtedal & Hansen Arkitektkontor as fremmer på vegne av Kristiansand Eiendom forslag til reguleringsplan for Øvre Slettheia skole og barnehage. Eksisterende skolebygning skal rives for å gi plass til nytt skolebygg.

Planforslaget tar også for seg varetransport til skole og barnehage som i dag skjer via gang-/sykkelvei, besøksparkering med hc-plasser, og korttidsparkering for barnehagen.

I gjeldende kommuneplan er planområdet avsatt som bebygd område.

Plan- og bygningsetaten ønsket primært å se hele området med skole, en eventuelt utvidet barnehage og tilhørende uteareal under ett. Ny barnehage ligger ikke inne i handlingsprogrammet ennå, og eventuell riving av barnehagen skal vurderes nærmere. Dersom det skal bygges ny barnehage med tilhørende uteareal på Øvre Slettheia og dette ikke kan løses innenfor dette planforslagets rammer, må en ny planprosess avklare dette. Planforslaget har vært lagt ut på delegert offentlig ettersyn. Merknaden om utvidelse av planområdet er vurdert tidligere, og trafiksikkerhet i krysset Slettheitoppen/Slettheiveien er vurdert i trafiksikkerhetsplanen 2006-2011. Den planen skal rulleres snart, og da er det mulighet for å vurdere om trafikksituasjonen er endret slik at det er behov for tiltak.

Plan- og bygningsetaten vurderer at planforslaget gir et godt grunnlag for nytt skolebygg, og den tilhørende utomhusplanen vil gi en oppgradering av skolens uteareal. Det vurderes som positivt at ny gymsal med garderober kan brukes av nærmiljøet på kveldstid.

Trafiksikkerheten vurderes som god innenfor planområdet, og krysset Slettheitoppen/Slettheiveien kan sees på under rulling av trafiksikkerhetsplanen.

Forslag til vedtak:

Bystyret vedtar reguleringsplan for Øvre Slettheia skole og barnehage sist datert 18.06.09, med bestemmelser sist datert 08.09.09.

Ragnar Evensen
Teknisk direktør

Gunnar Stavrum
Plan- og bygnings sjef

Trykte vedlegg

1. Oversiktskart
2. Forslag til reguleringsplan for Øvre Slettheia skole og barnehage, sist datert 18.06.09
3. Forslag til reguleringsbestemmelsene for Øvre Slettheia skole og barnehage, sist datert 08.09.09
4. Planbeskrivelse, sist datert 18.06.09
5. ROS-analyse
6. Utomhusplan, sist datert 06.03.09

BAKGRUNN FOR SAKEN

Amtedal & Hansen Arkitektkontor as fremmer på vegne av Kristiansand Eiendom forslag til reguleringsplan for Øvre Slettheia skole og barnehage. Området disponeres i dag av Kristiansand kommune. Eksisterende skolebygning er vurdert mht teknisk forfatning og skal rives for å gi plass til nytt skolebygg. Planen skal fastlegge rammer for ny skole og for eventuell ny barnehage. Øvre Slettheia barnehage inngår i planområdet, og er planlagt revet på et senere tidspunkt.

Planforslaget tar også for seg varetransport til skolen som i dag skjer via gang-sykkelvei og over skolegården fra syd, varetransport til barnehagen som i dag skjer via gang-/ sykkelvei, besøkparkeringsplasser med hc-plasser, og korttidsparkeringsplasser for barnehagen.

Tidligere saksgang

Planforslaget ble lagt ut på offentlig ettersyn i sommer i henhold til delegert fullmakt. Merknadene er oppsummert og kommentert under innspill til planarbeidet.

Planens innhold

Planforslaget innebærer en omregulering av deler av Slettheia VI, stadfestet 06.08.1974 for å få på plass ny skole med løsning for varetransport, bilfri skolegård samt korttidsparkeringsplasser for barnehagen. Utnyttingsgrad er satt til % BYA=35% med maks cotehøyde, og byggegrense er satt mot gang- og sykkelvei og langs kollen vest på skoletomta.

Dagens situasjon

Planområdet er lokalisert på Slettheia vest for Kristiansand sentrum. Slettheiveien går i en sløyfe rundt området med høye og lave blokker mot nord og sør, idrettsanlegg med ballbinge og kunstgressbane mot vest, og et mindre skogsområde i øst.

VURDERING AV PLANFORSLAGET

Planstatus

Rikspolitiske retningslinjer med betydning for reguleringsplanen

Om barn og planlegging T-2/08 – Planforslaget vurderes å ivareta barns interesser ved ny skolebygning, utomhusplan for opprustning av skolens uteområde, ny gymsal til bruk for nærområdet på kveldstid.

Kommuneplan

I gjeldende kommuneplan er planområdet avsatt som bebygd område.

Reguleringsforslaget forholder seg til kommuneplanens fire satsningsområder som følger:

- Landsdelssenter og regional utvikling: Bidrar ikke spesielt til dette satsingsområdet.
- Vekst og verdiskapning: Bidrar ikke spesielt til dette satsingsområdet.
- Levekår og livskvalitet: Bidrar positivt ved at elever og ansatte får et større og bedre skolebygg, og ny gymsal med garderobeskap som kan brukes av nærmiljøet på kveldstid.
- Bærekraftig utvikling: Bidrar til dette satsingsområdet ved at 60 % av energien til ny skole skal være fra alternative, miljøvennlige energikilder.

Reguleringsstatus

Gjeldende reguleringsplan for området er plan nr. 211 og 275, Slettheia 6, stadfestet 06.08.1974. Det pågår ikke reguleringsarbeid i tilstøtende områder.

Tematisk vurdering

Grønnstruktur

Grønnstrukturutredningen – Øvre Slettheia skole og barnehage med tilgrensede kunstgressbane ligger i et grøntområde med førsteprioritet. Området er en del av den interne grøntstrukturen i blokkområdet.

Friluftstinteresser – Det er et friområde like øst for planområdet til undervisningsbruk og turområde. Det er rundt 500 meter til Innervannet fra skolen og barnehagen.

Biologisk mangfold – Ingen registreringer innenfor planområdet.

Miljøvern

Støy – Støysonekart fra 2007 over Hellemyr-Slettheia-Vågsbygd viser at planområdet ikke er støyutsatt. Slettheiveien går i en sløyfe rundt området med blokker ut mot veien og et skjermet areal i midten.

Energi - Skolebygget er planlagt med minst 60 % av energiforsyningen fra alternative, miljøvennlige energikilder.

Kulturminner

Ingen merknader angående kulturminner fra fylkeskommunen.

Estetikk

Det nevnes takform i bestemmelsene.

Universell utforming

Bestemmelsene krever at bebyggelse og utearealer skal utformes etter prinsippene om universell utforming.

Transport og infrastruktur

Varelevering planlegges flyttet fra sør til like nord for planlagt skolebygg. Skolen får ny kjøreatkomst der eksisterende vei benyttes. De ansatte ved skolen og i barnehagen skal benytte eksisterende parkeringsplass ved blokka i Slettheiveien 41. Trafikksikkerheten i krysset Slettheitoppen/Slettheiveien er tatt opp av barn og unges representant og fylkeskommunen. Ingeniørvesenet skal foreta ny telling i høst. Det er ikke bygd mange nye boliger i området siden trafikksikkerhetsplanen ble vedtatt, og den konkluderte med at det ikke var nok biler og fotgjengere for å etablere en fotgjengerovergang.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Fjellskjæring i vest skal sikres med nytt gjerde. Det oppgis at radon skal registreres i forbindelse med rammesøknaden.

Barn og unges interesser

Planforslaget omfatter ny skole og riving og nyoppføring av barnehage i neste omgang, tidligst om to år. Det er laget utomhusplan for arealet rundt skolen som følger planforslaget.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Nytt skolebygg er del av Handlingsprogram for 2009 – 2012.

INNSPILL TIL PLANARBEIDET

Offentlig ettersyn

Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 26.06.09 - 18.08.09. Det kom inn tre merknader. Under følger sammendrag av uttalelsene og plan- og bygningsetatens vurdering.

Fylkesmannen i Vest-Agder v/ Miljøvernavdelingen, brev datert 06.07.09

- Positive til at barnehage og skole sikres reguleringsmessig, at det blir tryggere trafikkavvikling og universell utforming av utearealer og bebyggelse.

Plan- og bygningsetatens kommentar

- Ingen

Vest-Agder fylkeskommune v/ Regionalavdelingen, brev datert 17.07.09

- Det synes som om det blir en mer trafiksikker løsning for trafikk til og fra skole og barnehage. Gir råd om at krysset på Slettheitoppen og parkeringsplass for ansatte tas med i planområdet. Kartet må revideres slik at det er samsvar mellom områdebetegnelser og tegnforklaring.

Plan- og bygningsetatens kommentar

- Trafikksikkerhetsplanen 2006-2011 fikk innspill fra Øvre Slettheia skole angående gangfelt ved det aktuelle krysset, men tellinger viste for liten trafikk og det ble ikke tatt med. Trafikksikkerhetsplanen skal snart rulleres, og da kan det undersøkes om forutsetningene har endret seg. Kartet er revidert.

Statens Vegvesen, brev datert 12.08.09

- Planforslaget ligger ved kommunal vei og er ikke av interesse.

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

Samarbeidsgruppa for bydelen

Planforslaget har vært diskutert med ingeniørvesenet i forhold til trafikksikkerhet i krysset Slettheitoppen/Slettheiveien. Dette omtales under transport og infrastruktur, samt i kommentaren til merknaden fra fylkeskommunen.

PLAN- OG BYGNINGSETATENS SAMLEDE VURDERING

Hovedgrepet er å videreføre dagens bruk av området. Kjøreatkomst er i dag fra Slettheiveien sør i planområdet, og den flyttes til nord i planområdet der eksisterende vei benyttes. Snuplass for varelevering foreslås etablert i tilknytning til ny kjøreatkomst og to HC parkeringsplasser til skole og barnehage like nordvest for planlagt nytt skolebygg.

Plan- og bygningsetaten ønsket primært å se hele området med skole, en eventuelt utvidet barnehage og tilhørende uteareal under ett i denne planprosessen. En eventuell riving og ny barnehage ligger ikke inne i handlingsprogrammet nå, men kortidsparkering og flytting av ansatte. Dersom ny barnehage med tilhørende uteareal ikke kan løses innenfor dette planforslagets rammer, må det en ny planprosess til for å avklare rammene hvis det blir aktuelt.

Plan- og bygningsetaten vurderer at planforslaget gir et godt grunnlag for nytt skolebygg, og den tilhørende utomhusplanen vil gi en oppgradering av skolens uteareal. Det vurderes som positivt for området at ny gymsal med garderober kan brukes av nærmiljøet på kveldstid.

Trafikksikkerheten vurderes som god innenfor planområdet med gang- og sykkelveier, ny løsning for varetransport til skole via ny rundkjøring nord i planområdet og til barnehagen via ny kortidsparkering sør i planområdet. Krysset Slettheitoppen/Slettheiveien kan sees på under rulling av trafikksikkerhetsplanen.

Saksbehandler: Anne Mari Aasaaren

Dato: 08.09.09

Punkt 277/09: Marikollen 3C - Påbygging av kvist - avslag - klage

Bilag

Søknad om dispensasjon

klage på vedtak datert 13.07.2009

Avslag datert 25.06.2009

Fot av området tatt fra øst

Tegninger

Situasjonskart

Oversiktskart



Dato: 26.08.2009
Saksnr.: 200905019-9
Arkivkode O: GNBN: 56,278

Saksbehandler: Espen Pedersen

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
24.09.2009

Marikollen 3C - Påbygging av kvist - avslag på dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan- klage

Sammendrag:

Saken gjelder klage på plan- og bygningsetatens vedtak av 25.06.2009. Søknad om oppføring av kvist ble avslått.

Vedtaket ble påklaget av søker i brev datert 13.07.2009. Søknad om dispensasjon er mottatt i brev datert 31.08.2009. Det vises til behovet for mer plass, flere beboere er interessert i løsningen, flere leiligheter er bygget ut i 1.etasje, noe som også bryter med den harmoniske utformingen.

Det er viktig at området gis en harmonisk utforming. En videre utvikling av området bør skje etter en helhetlig plan. Plan- og bygningsetaten er av den oppfatning at det i klagen ikke fremkommer momenter som tilsier en annen vurdering av saken. Det anbefales at vedtak av 25.06.2009 opprettholdes.

Forslag til vedtak:

Byutviklingsstyret mener at det i klagen ikke fremkommer forhold som tilsier en annen vurdering av saken enn tidligere. Plan- og bygningsetatens vedtak av 25.06.2009 opprettholdes. Klage fra søker datert 13.07.2009 tas ikke til følge. Det vises til PBL § 7 og § 31 (85-loven). Saken oversendes Fylkesmannen i Vest-Agder.

Gunnar Stavrum
Plan- og bygningssjef

Espen Pedersen
Saksbehandler

Vedlegg:

1. Oversiktskart
2. Situasjonsskart
3. Tegninger
4. Fot av området tatt fra øst
5. Avslag datert 25.06.2009
6. Klage på vedtak datert 13.07.20+09
7. Søknad om dispensasjon

BAKGRUNN FOR SAKEN

Søknaden

Roy Helge Utsogn sendte 15. mai 2009 inn søknad om oppføring av kvist på fasade nord-vest på firemannsboligen. Tiltaket er godkjent av styret i sameiet 06.01.2009.

Søknad om dispensasjon fra reguleringsplanen er mottatt i brev datert 31.08.2009. Søknaden er begrunnet med at familien trenger mer plass, området er barnevennlig og familien ønsker å bli boende.

Gjeldende regulering

For området gjelder reguleringsplan for "gnr.56 bnr.244/264", godkjent 03.09.1997.

Eksisterende forhold

Bygget er i dag en firemannsbolig i 2 etasjer pluss loft med 2 leiligheter i 1. etasje og 2 leiligheter i 2. etasje.

Uttalelse fra annen myndighet

Saken er ikke sendt på høring fordi den etter plan- og bygningsetatens oppfatning ikke berører forhold som skal ivaretas av statlige og fylkeskommunale etater.

Merknader/protester

Det foreligger ikke merknader fra naboer.

Plan- og bygningsetatens vedtak

Søknaden ble avslått av plan- og bygningsetaten i brev datert 25.06.2009. Plan- og bygningsetaten mener at tiltaket er i strid med gjeldende reguleringsplan.

Klage

Vedtaket ble påklaget av søker i brev datert 13.07.2009. Det vises til behovet for mer plass og at flere seksjonseiere ønsker seg samme løsning. Dette burde sikre en helhetlig og estetisk fasade. Det bemerkes også at flere leiligheter i 1. etasje er bygget ut. Av den grunn er allerede noe av den harmoniske og enhetlige utformingen brutt. Avslaget er begrunnet med at bygget vil bli en 3 etasjers bygning. Dette stiller søker seg uforstående til.

Tiltaket er akseptert av årsmøtet i sameiet, opplyst plan- og bygningsetaten i brev datert 10.07.2009. Det vises til at flere av beboerne i området ønsker seg samme løsning.

Utsatt iverksetting av vedtak

Det er ikke fattet vedtak om utsatt iverksettelse i dette tilfellet.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Reguleringsbestemmelsene for området sier i § 2 at "det kan bygges firemannsboliger i inntil 2 etasjer pluss loft. Takvinkel fra 23 til 35 grader. En takvinkel for firemannsboliger. Boligene skal gis en harmonisk og enhetlig utforming".

Hele området er bygget ut med firemannsboliger med saltak og har en harmonisk utforming.

Dersom det tillates oppføring av kvist, vil dette etter plan- og bygningsetatens oppfatning, bryte med den øvrige bebyggelse på en måte som ikke er ønskelig. I tillegg vil bygningen bli en tre etasjers bygning.

Plan- og bygningsetaten mener at det er viktig at området gis en harmonisk enhetlig utforming. En eventuell videre utbygging bør skje etter en samlet plan for området.

Vedlagte foto tatt fra øst, motsatt side av omsøkte kvist, illustrerer etter etatens oppfatning forholdet på en god måte.

Søker har i forbindelse med klagen søkt om dispensasjon. Plan- og bygningsetaten mener at det som er nevnt ikke kan oppfattes som tilstrekkelige grunner for at det kan gis dispensasjon, og mener at det i klagen ikke fremkommer forhold som tilsier en annen vurdering av saken. Det anbefales at søknaden avslås og at vedtaket av 25.06.2008 opprettholdes.

Når det gjelder etasjetall, så er det slik at så snart et plan innredes med beboelsesrom (hoveddel) så blir dette planet å regne som en etasje (TEK § 4-1).

Punkt 278/09: Gnr.88 bnr.104 - Østre Randøy - Søknad om dispensasjon fra plankravet i kystsoneplanen for oppføring av tilbygg og påbygg på hytte

Bilag

Søknad datert 18.02.2009

Tegninger av eksisterende hytte

Tegninger

Situasjonskart

Oversiktskart

Søknad om dispensasjon datert 08.05.2009



Dato: 26.08.2009
Saksnr.: 200902519-8
Arkivkode O: GNBN: 88,104

Saksbehandler: Espen Pedersen

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
24.09.2009

Gnr.88 bnr.104 - Østre Randøy - Søknad om dispensasjon fra plankravet i kystzoneplanen for oppføring av tilbygg og påbygg på hytte

Sammendrag:

Saken gjelder søknad om dispensasjon for oppføring av tilbygg og påbygg til eksisterende hytte. Det søkes om oppføring av tilbygg på 3 fasader og heving av tak fra 23 grader til 27 grader. Det er oppgitt et bruksareal på tilbygg på 17 m². Hytta vil etter gjennomføring av tiltaket få et bruksareal på 49 m². Loftet får ikke måleverdig areal. Det foreligger ikke naboprotester.

Omsøkte tiltak er så omfattende at det må regnes som hovedombygging. Hytta vil fremstå som et nytt bygg, hytta blir eksponert mot sjøen og det bebygde preget vil øke vesentlig. Plan- og bygningsetaten er opptatt av at utbygging i 100-meters beltet langs sjøen begrenses i størst mulig grad, og anbefaler at det ikke gis dispensasjon.

Forslag til vedtak:

Byutviklingsstyret viser til saksfremstillingen og gir ikke dispensasjon fra plankravet i kystzoneplanen for oppføring av tilbygg og påbygg som omsøkt. Det vises til PBL § 7 og § 20-6 (85-loven).

Gunnar Stavrum
Plan- og bygningssjef

Espen Pedersen
Saksbehandler

Vedlegg:

1. Oversiktkart
2. Situasjonsskart
3. Tegninger
4. Tegning av eksisterende hytte
5. Søknad datert 18.02.2009
6. Søknad om dispensasjon datert 08.05.2009

BAKGRUNN FOR SAKEN

Tidligere søknad

10. oktober 2008 søkte Jorunn Eliassen om tilbygg og påbygg på eksisterende hytte. Saken ble sendt på høring til Regionalavdelingen og Miljøvernavdelingen. De anbefaler ikke søknaden.

Det ble ikke søkt om dispensasjon og tiltakshaver har ikke fått anledning til å anføre særlige grunner i denne omgang.

Eiendommen ligger eksponert til og omsøkte tiltak vil økte det bebygde preget på eiendommen vesentlig i tillegg til at tiltaket må oppfattes som en hovedombygging.

Søknaden ble derfor avslått av plan- og bygningsetaten i brev av 24.11.2008.

Vedtaket ble ikke påklaget. Søker ønsket å redusere på størrelsen av tilbygg og påbygg.

Søknaden

Alf Nygård søkte 18.02.2009 p.v.a. Jorunn Eliassen om oppføring av tilbygg og påbygg til hytta.

Det søkes om dispensasjon for oppføring av tilbygg på 3 fasader i 1.etasje med et bruksareal oppgitt til 17 m². I tillegg heves takvinkelen fra ca. 23 grader til 27 grader. Loftet får ikke måleverdig areal. Hytta vil etter ombygging ha et bruksareal på 49 m².

Plan- og bygningsetaten oppfatter tiltaket som en hovedombygging, som er avhengig av at det kan gis dispensasjon.

Søknad om dispensasjon er sendt inn i brev datert 08.05.2009. Søknaden er begrunnet med at bestående hytte trenger rehabilitering, hytta vil ikke være til hinder for fremtidig planarbeid i området, hytta vil etter justeringer være godt tilpasset terreng, det vil fortsatt være hytte for en familie.

Gjeldende regulering

Området er uregulert, men i gjeldende kystsonesplan avsatt som "byggeområde – lokalmiljø med bevaringsverdi".

Eksisterende forhold

Det ligger i dag en hytte i en etasje og med et bruksareal oppgitt til 32 m² på stedet.

Uttalelse fra annen myndighet

Det foreligger uttalelse fra Fylkesmannens Miljøvernabdeling i brev datert 15.06.2009. Det vises til at hytta ligger i 100-meters beltet og at strandsonen har nasjonal interesse. Det legges opp til at eventuell utbygging i strandsonen skal finne sted etter en bevist og enhetlig planlegging og ikke gjennom dispensasjon. Hytta ligger eksponert mot sjøen.

Merknader/protester

Det foreligger ikke merknader fra naboer.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Det søkes om tilbygg til eksisterende hytte. Bruksarealet for tilbygg er oppgitt til 17 m². Hytta vil få et totalt bruksareal på 49 m². Heving av taket til 27 grader vil ikke gi bruksareal på loft.

Eksisterende fritidsbolig har en relativt eksponert plassering rett øst for innløpet til Skippergata. Den ligger ca. 15 meter fra sjøen og har hovedplan på ca. C+6,0.

Omsøkte tiltak på eksisterende hytte er så omfattende at det må regnes som hovedombygging ved at 3 av fasadene bygges ut og taket heves.

Kystsonesplanens bestemmelser om at fradeling og utbygging bare kan skje etter reguleringsplan vil gjelde i dette tilfellet på grunn av at bygget etter gjennomføring av tiltaket vil fremstå som et nytt bygg.

Kommuneplanen er under revidering, og da settes det spesielt fokus på "byggeområder – lokalmiljø med bevaringsverdi".

Omsøkte tiltak vil øke det bebygde preget på eiendommen vesentlig, og med den eksponerte plassering hytta har i dag vil dette bli svært uheldig.

Eiendommen er allerede privatisert ved at det ligger en hytte på stedet, men plan- og bygningsetaten er opptatt av at utbygging i 100-meters beltet langs sjøen begrenses og i størst mulig grad skjer etter utarbeidelse av en helhetlig plan for området. Det vises her de retningslinjer som er sendt ut fra sentralt hold om å begrense utbyggingen i strandsonen.

Plan- og bygningsetaten mener at de forhold som er nevnt i søknaden ikke er tilstrekkelige grunner for å kunne gi den omsøkte dispensasjon og anbefaler at tiltaket ikke godkjennes.

Punkt 279/09: Gnr.83 bnr.41 - Buane - bryggeanlegg - ny behandling

Bilag

9 Brev fra Fylkesmannen datert 07.04.2009

8 Uttalelse til protest fra Malterud

7 Protest fra Adv. Vestbakke datert 26. mai 2008

6 Protes fra kalland datert 29.05.2008

5 Søknad om dispensasjon datert 16.01.2008

4 foto av gammel molo

3 kart av anlegget innmålt av oppmålingsvesenet

2 Anlegg godkjent 26.06.2003

1 Oversiktskart



Dato: 26.08.2009
Saksnr.: 200605633-51
Arkivkode O: GNBN: 83,41
Saksbehandler: Espen Pedersen

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
24.09.2009

Gnr.83 bnr.41 - Buane – bryggeanlegg – dispensasjon fra plankravet i kystzoneplanen og dispensasjon fra PBL § 70 nr.2 første ledd

Sammendrag:

Saken gjelder søknad om dispensasjon for godkjenning av oppført bryggeanlegg. Saken ble behandlet i Byutviklingsstyret i møte 13.11.2008 og 26.03.2009. Fylkesmannen returnerte saken uten klagebehandling i brev av 07.04.2009. Bryggeanlegg/molo oppfattes ikke som en brygge unntatt fra plankravet, men som et anlegg etter PBL § 84, som er avhengig av at det kan gis dispensasjon. Anlegget er også avhengig av at det kan gis dispensasjon fra PBL § 70 nr.2 første ledd. Det har tidligere vært en molo/steinfylling lengst øst i bukta. Oppførte bryggeanlegg ligger på denne, slik at oppførte anlegg kan neppe være til vesentlig mer ulempe for eier av naboeiendommen mot øst enn gammel fylling. Anlegget er plassert lengre mot øst enn anlegget som ble godkjent i 2003, slik at ulempene for nabo mot vest må være vesentlig redusert. Det anbefales at det gis dispensasjon fra plankravet i kystzoneplanen og plan- og bygningslovens § 70 nr.2 første ledd og at protester ikke tas til følge.

Forslag til vedtak:

Byutviklingsstyret viser til saksfremstillingen, gir dispensasjon fra plankravet i kystzoneplanen og PBL § 70 nr.2 første ledd og godkjenner bryggeanlegget som oppført. Anlegget kan ikke være til ulempe for eier av gnr.83 bnr.11. Anlegget kan ikke være til vesentlig ulempe for eier av gnr.83 bnr.10. Protester tas ikke til følge. Det vises til PBL §§ 7 og 20-6.

Gunnar Stavrum
Plan- og bygningssjef

Espen Pedersen
Saksbehandler

Vedlegg:

1. Oversiktskart
2. Situasjonsskart godkjent av BUS 26.06.2003
3. Byggeanlegg innmålt av Oppmålingsvesenet
4. Gammelt foto av molo
5. Søknad om dispensasjon datert 16.01.2008
6. Protest fra Kalland datert 29.05.2008
7. Protest fra adv. Vestbakke datert 26. mai 2008
8. Merknader til protest fra Malterud datert 5. juni 2008
9. Brev fra Fylkesmannen datert 07.04.2009

BAKGRUNN FOR SAKEN

Tidligere behandling av saken

Byutviklingsstyret godkjente bryggeanlegget slik det er oppført i møte 29.07.2007 og opprettholdt sitt vedtak i møte 21.06.2007.

Søknad om dispensasjon fra plankravet i kystsoneplanen og søknad om dispensasjon fra avstandsbestemmelsene i plan- og bygningsloven ble sendt inn 16.01.2008.

Gjenpart av nabovarsel er mottatt 21. mai 2008.

Protest fra adv. Vestbakke p.v.a. Sigurd Emil Drangsholt er mottatt i brev datert 26.05.2008 og fra Jens Kalland i brev datert 29.05.2008.

Protester er kommentert av Hans Malterud p.v.a. tiltakshaver 05.06.2008.

Saken ble behandlet av Byutviklingsstyret i møte 13.11.2008 som sak nr. 325/08.

Vedtaket ble påklaget adv. Vestbakke 24.11.2008.

Klagesaken ble behandlet av Byutviklingsstyret i møte 26.03.2009 som sak nr. 87/09.

Saken ble oversendt Fylkesmannen i brev datert 30.03.2009.

Saken er returnert fra Fylkesmannen uten klagebehandling i brev datert 07.04.2009.

Søknaden om dispensasjon

Søknad om dispensasjon er mottatt fra adv. Wigemyr i brev datert 16.01.2008.

Det opplyses at det ble gitt dispensasjon fra plankravet i kystsoneplanen for oppføring av bryggeanlegg 26.06.2003. Det ble gitt rammetillatelse 16.01.2004 og igangsettingstillatelse 23.05.2005. Vedtaket er ikke påklaget.

Under bygging av molo/bryggeanlegg finner utførende entreprenør å måtte forankre moloen der det var praktisk mulig å få til en god forankring. Dette medførte at anlegget fikk en annen utforming enn vist på de godkjente tegningene. Det ble ikke søkt om godkjenning av endret utforming.

Søknad om endring er tidligere behandlet som nevnt i avsnittet over.

Det søkes 16.01.2008 om dispensasjon fra plankravet for brygger i kommuneplan, ikke fra plankravet i kystsoneplanen for godkjenning av bryggeanlegget slik det er bygget. Det vises til at formalbestemmelsene rettes opp ved denne søknaden og legger til grunn at realiteten er den samme som tidligere. Det vises til at det ble i 2003 dispensert fra dagjeldende plankrav og at utførte bryggeanlegg/molo i forhold til det godkjente anlegget var å anse som mindre vesentlig.

Det søkes subsidiært om dispensasjon i medhold av plan- og bygningslovens § 7 fra avstandskravet mot gnr.83 bnr.10. Tiltakshaver mener i utgangspunktet at moloen i sin helhet ligger på hans eiendom, jfr. grensebeskrivelse i målebrev og det naturlige utspring av steinmasser som i alle tider har dannet en "naturlig molo".

Det vises til at eier av gnr.83 bnr.10 ikke protesterte på plassering av brygge/molo nærmere nabogrense enn 4 meter tidligere og at han heller ikke påklaget de tidligere vedtak. Det vises til at moloen må anses som "lignende mindre bygning" som kommunen kan godkjenne plassert nærmere nabogrense enn 4 meter. Jfr. plan- og bygningslovens § 70.2 pkt. b.

Tiltakshaver anfører at hele moloen ligger på hans eiendom ut fra grensebeskrivelser på land og vassdragslovens bestemmelser om grenser i sjø.

Det tolkes slik at grenselinjen fortsetter ut i sjøen i samme retning som grenselinjen på land. Dette begrunnes med et naturlig utspring av steinmasser, som ligger som en "naturlig molo". Dette er vist på foto vedlagt dispensasjonssøknaden.

Gjeldende regulering

Området er uregulert, men i gjeldende Kystsoneplan avsatt som "byggeområde for fritidsboliger".

Eksisterende forhold

Bryggeanlegget er allerede oppført etter vedtak i 2005.

Uttalelser fra annen myndighet

Søknaden er ikke sendt på høring i denne omgang, fordi dette er gjort tidligere.

Sektormyndighetene frarådet at det ble gitt dispensasjon.

Vedtaket ble den gang ikke påklaget.

Merknader/protester

Det foreligger protest fra adv. Vestbakke p.v.a. Sigurd Emil Drangsholt, eier av gnr.83 bnr.10 i brev datert 26. mai 2008 og Jens Kalland, eier av gnr.83 bnr.11 i brev datert 29.05.2008.

Adv. Vestbakke viser til at Drangsholt kan godta en dispensasjon fra plankravet så lenge brygge/molo holder seg innenfor den utforming som ble godkjent 26.06.2003.

Kalland, eier av gnr.83 bnr.11 protesterer på søknaden og ber kommunen om å holde seg til situasjonsplanen som ligger til grunn for Byutviklingsstyrets godkjenning av 26.06.2003.

Tilsvaret til merknader/protester

Det foreligger tilsvaret til protest fra Hans Malterud, Prosjektstyring AS i e-post datert 5. juni 2008.

Det vises til at det trolig vil være uenighet om eiendomsgrense i sjø mellom omsøkte eiendom og gnr.83 bnr.10. Malterud stiller spørsmålsteget ved Fylkesmannens vurdering.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Bryggeanlegget har fått en annen utforming og plassering enn det som ble godkjent av Byutviklingsstyret i møte 26.06.2003. Se situasjonskart i **vedlegg nr. 2**.

I endringsmelding fra 25.10.2005 ble det opplyst at det var nødvendig å legge den delen av anlegget som går ut fra land lenger mot øst. Dette ble plasseringen fordi bunnforholdene var svært dårlige og fordi det var slik moloen lå "i gamle dager".

Vedr. protest fra Kalland:

Slik bryggeanlegget fremstår i dag, så har avstanden til naboeiendommen mot vest, gnr.85 bnr.11, Jens Kalland økt vesentlig i forhold til det som ble godkjent av Byutviklingsstyret 26.06.2003. Det oppførte bryggeanlegget kan umulig være til mer ulempe for ham enn om det var bygget som godkjent 26.06.2003.

Vedr. protest fra Sigurd Emil Drangsholt:

Når det gjelder forholdet til naboeiendommen mot øst, bnr.83 bnr.10, Sigurd Emil Drangsholt, så er anlegget kommet nærmere hans eiendom enn det som ble godkjent 26.06.2003.

Drangsholt kan godta dispensasjon fra plankravet dersom utforming og plassering blir som godkjent 26.06.2003.

På foto av område, vises det tydelig at det ligger en "molo eller steinsetting" ut fra land i ca. samme retning som grenselinjen på land mellom gnr.83 bnr.10 og gnr.83 bnr.41, **se foto i vedlegg 4**.

Plan- og bygningsetaten har grunn til å anta at dette er rester etter en gammel molo som er beskrevet i søknaden.

Plan- og bygningsetaten oppfatter at moloen lengst øst er en gjenoppbygging av et gammelt anlegg. Men muligens av litt større omfang enn den gamle.

Foto viser, som nevnt en utfylling av stein. Etter plan- og bygningsetatens oppfatning vil den nye moloen/bryggeanlegget neppe være til vesentlig mer ulempe for eier av gnr.83 bnr.10 enn den gamle steinfyllinga.

Søknad om dispensasjon er hjemlet i kystsoneplanen, ikke i kommuneplanen. I kommuneplanen er det bestemmelser og lengde på brygger.

Plan- og bygningsetaten behandler søknad om endret utforming av bryggeanlegget som søknad om dispensasjon fra plankravet i kystsoneplanen. Omsøkte bryggeanlegg/molo er så

omfattende at det ikke kan oppfattes som en brygge unntatt fra plankravet i Kystsoneplanen, men som et anlegg etter plan- og bygningslovens § 84, som er avhengig av at det kan gis dispensasjon.

Konklusjon:

Byutviklingsstyret godkjente bryggeanlegget slik det er utført i møte 29.03.2007 og opprettholdt sitt vedtak i møte 21.06.2007.

Plan- og bygningsetaten er av den oppfatning at det i saken ikke fremkommer forhold som tilsier en annen vurdering enn ved tidligere behandling av søknaden, og mener at de forhold som er nevnt i søknaden begrunner en dispensasjon fra plankravet i kystsoneplanen og plan- og bygningslovens § 70 nr.2 første ledd.

Protester fra 2 naboer tas ikke til følge.

Punkt 280/09: Dvergsnesveien 51 - Søknad om dispensasjon fra formålet i gjeldende reguleringsplan for fradeling av 2 boligtomter - avslag - klage

Bilag

6 Klage på vedtak datert 19. juni 2009

5 Avslag datert 29.05.2009

4 Søknad om dispensasjon

3 Situasjonkart

2 Utsnitt reguleringsplan

1. Oversiktskart



Dato: 26.08.2009
Saksnr.: 200901829-13
Arkivkode O: GNBN: 61,156

Saksbehandler: Espen Pedersen

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
24.09.2009

Dvergsnesveien 51 - Søknad om dispensasjon fra formålet i gjeldende reguleringsplan for fradeling av 2 boligtomter - avslag - klage

Sammendrag:

Saken gjelder klage på plan- og bygningsetatens vedtak av 29.05.2009. Søknad om fradeling av 2 boligtomter ble avslått.

Vedtaket ble påklaget av tiltakshaver i brev datert 19. juni 2009. Det vises til forskjellsbehandling, at alt ligger til rette for 2 nye boliger, bebyggelsen vil ikke forringe området.

Området er avsatt som friområde og er et viktig rekreasjonsområde for bebyggelsen i denne delen av Randesund. Med de planer for utbygging som foreligger i området, vil friområdet rundt Sukkevann bli svært viktig å ta vare på. Oppføring av 2 nye boliger vil forsterke det bebygde preget på en måte som vil være svært uheldig.

Omsøkte tiltak for å endre formålet fra friområde til boligområde er en vesentlig reguleringsendring, som ikke må skje på dispensasjon, men som eventuelt må vurderes i en større plansammenheng.

Forslag til vedtak:

Byutviklingsstyret gir ikke dispensasjon fra formålet i gjeldende reguleringsplan for fradeling av 2 boligtomter som omsøkt 05.02.2009. Byutviklingsstyret er av den oppfatning at det i klagen ikke fremkommer forhold som tilsier en annen vurdering av saken og opprettholder plan- og bygningsetatens vedtak av 29.05.2009. Klage fra tiltakshaver datert 19. juni 2009 tas ikke til følge. Det vises til PBL § 7 og § 31 (85-loven). Saken oversendes Fylkesmannen i Vest-Agder.

Gunnar Stavrum
Plan- og bygningssjef

Espen Pedersen
Saksbehandler

Vedlegg:

1. Oversiktkart
2. Utsnitt reguleringsplan
3. Situasjonsskart
4. Søknad om dispensasjon datert 5. februar 2009
5. Avslag datert 29.05.2009
6. Klage på vedtak datert 19. juni 2009

BAKGRUNN FOR SAKEN

Søknaden

Vavik og Tønnessen søkte 5. februar 2009 p.v.a. Åge og Siren Solvik om dispensasjon for fradeling av to boligtomter.

Som særlige grunner oppgis av ansvarlig søker/tiltakshaver at eiendommen er såpass stor at det er god plass til flere hus, området er egnet for barn, Strømme skole ligger like i nærheten, omsøkte tiltak er en god løsning både når det gjelder infrastruktur og de sosiale forhold.

Gjeldende regulering

For området gjelder reguleringsplan for "Strømme/Korsvik felt R og S", stadfestet 30.04.1986. Omsøkte eiendom og området omkring er i gjeldende reguleringsplan avsatt som friområde.

I gjeldende kommuneplan er område avsatt som "område med spesielle naturvern- og friluftsinnteresser av særlig høy verdi".

Eksisterende forhold

Det ligger i dag en bolig, uthus og en garasje på eiendommen. Garasjen er godkjent oppført 18.09.2007.

Merknader/protester

Det foreligger ikke merknader eller protester.

Plan- og bygningsetatens vedtak

Søknaden ble avslått av plan- og bygningsetaten i brev av 29.05.2009 under ehvvisning til gjeldende reguleringsplan.

Klage

Vedtaket ble påklaget av tiltakshaver i brev datert 19. juni 2009.

Det vises til at det er mange eksempler på at det er tillatt bebyggelse i friområde i kommunen, områder som også er kjøpt av kommunen med fortetting som begrunnelse.

Dette er forskjellsbehandling. Alt ligger til rette, og det ser ut til å være uteglemt i reguleringsplanen at det ligger 2 boliger på Sukkevannssiden av fylkesveien. Bebyggelsen vil ikke forringe friområdet, da det ligger helt i utkanten av friområdet. Det er ikke noe naturlig del for allmennheten å bevege seg i. Dispensasjon frarådes.

Uttalelser fra annen myndighet

Det foreligger uttalelse fra Fylkesmannens Miljøvernavdeling i brev datert 06.07.2009 og Vest-Agder Fylkeskommune, Regionalavdelingen i brev datert 14.07.2009.

Miljøvernavdelingen viser til at det er et nasjonalt mål å sikre grøntstruktur i friområder i byer og tettsteder. Det er tilrettelagt med turveier i området og det er ikke ønskelig med nedbygging med ytterligere boligbebyggelse.

Regionalavdelingen sier at boligtomtene befinner seg i et område med stort potensial for fremtidig boligutbygging. En avgjørende kvalitet for boligområder er tilgang til friområder. Området er avsatt som friområde, og det frarådes å gi dispensasjon.

Utsatt iverksetting av vedtak

I og med at søknaden er avslått og klagen er fremmet av tiltakshaver, er det ikke fattet vedtak om utsatt iverksettelse.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Området for omsøkte tomter er i dag ubebygget og består av skog. Hele området på østsiden av Dvergsnesveien inklusiv boligtomtene er i gjeldende plan avsatt som friområde med Sukkevann idrettsanlegg og lysløype like i nærheten. Området er tilgjengelig for allmennheten og det er tilrettelagt med turveier.

Det er store utbyggingsplaner like i nærheten, og det er ingen tvil om at friområdet rundt Sukkevann vil være et viktig rekreasjonsområde for fremtidig boligutbygging.

Oppføring av 2 bolighus som omsøkt vil forstreke det bebygde preget vesentlig i området langs Dvergsnesveien, noe som ikke er ønskelig.

Det er viktig at en eventuell utbygging av området ikke skjer stykkevis og delt på dispensasjon, men at området vurderes i en større plansammenheng.

Plan- og bygningsetaten mener at de forhold som er nevnt ikke kan oppfattes som grunner for å kunne gi den omsøkte dispensasjon.

Det anbefales at søknaden ikke godkjennes og plan- og bygningsetatens vedtak av 29.05.2009 opprettholdes og at klage fra tiltakshaver ikke tas til følge.

Punkt 281/09: Voie 15 - 11/3 - Klage på plan- og bygningssjefens avslag om dispensasjon fra LNF-formålet i kommuneplanen og pbl. § 17-2 for riving og oppføring av ny bod med platting, terrengbearbeiding og brygge

Bilag

Tegninger - fasade og plan

Klage

Vedtak-avslag

Miljøvernnavd - uttalelse

Revidert søknad

Oversiktskart



Dato: 26.08.09
Saksnr.: 200609975-28
Arkivkode O: GNBN: 11,3
Saksbehandler: Einar Sagen

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
24.09.2009

Voie 15, ved Kjosbukta - Klage på plan- og bygningssjefens avslag om dispensasjon fra LNF-formålet i kommuneplanen og pbl. § 17-2 for riving og oppføring av ny bod med platting, terrengbearbeiding og brygge

Sammendrag:

Saken gjelder klage på plan- og bygningssjefens vedtak av 06.09.07. Søknaden er avslått da det ikke foreligger særlige grunner for dispensasjon. Tiltaket vil medføre økt bruk og økt privatisering i et området som i kommuneplanen er avsatt til viktig friluftsområde og der det foreligger registreringer av biologisk mangfold. Vedtaket er påklaget av søker/tiltakshaver i brev av 15.10.07. Klagen har ligger i bero etter ønske av søker/tiltakshaver som ønsket å se saken i et større perspektiv (mulig regulering). Regulering er ikke aktuelt nå og det er ikke grunnlag for å utsettes klagen i byggesaken ytterligere. Klagen inneholder ingen vesentlig nye momenter og anbefales ikke tatt til følge.

Forslag til vedtak:

Byutviklingsstyret opprettholder plan- og bygningssjefens vedtak av 06.09.07. Klagen fra søker/tiltakshaver datert 15.10.07 tas ikke til følge. Saken oversendes Fylkesmannen i Vest-Agder.

Gunnar Stavrum
Plan- og bygningssjef

Einar Sagen
Saksbehandler

Trykte vedlegg

1. Oversiktskart (i 1:5000)
2. Revidert søknad
3. Tegninger
4. Uttalelse fra fylkesmannens miljøvernavdeling, brev av 19.12.06
5. Plan- og bygningsetatens vedtak av 06.09.07
6. Klage på vedtaket av 15.10.07

Utrykte vedlegg: Sakens øvrige dokumenter foreligger elektronisk

Bakgrunn for saken :

Søknaden

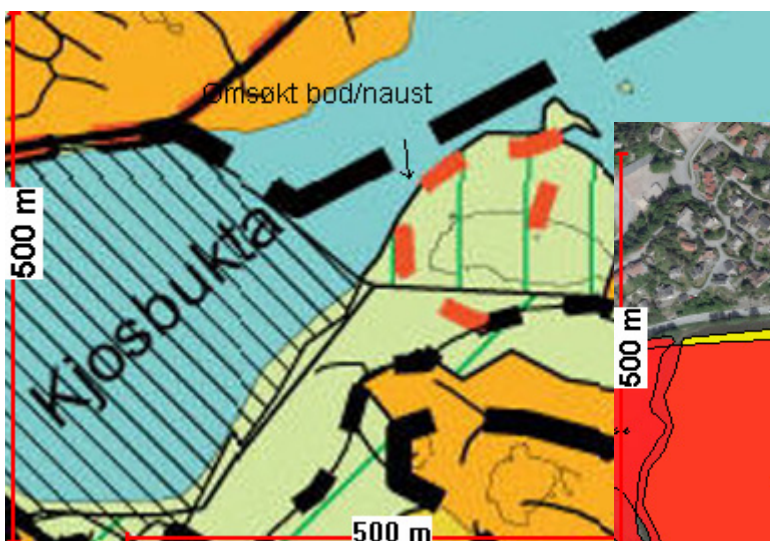
Søknaden omfatter riving av eksisterende, falleferdige bod og oppføring av ny bod med platting og terrengbearbeiding ved sjøen samt oppføring av ny brygge. Søknaden er mottatt 08.11.06. Komplet, revidert søknad er mottatt 30.08.07.

I reviderte tegninger mottatt 30.08.07 er bruksareal (BRA) oppgitt til: 13 m². I tillegg er vist platting på to sider (ut mot sjøen), ca 13 m². Eksisterende bod er oppgitt til : 9,6 m². Ny brygge er i reviderte tegninger vist på: 12 m², seks meter ut i sjøen og to meter bred.

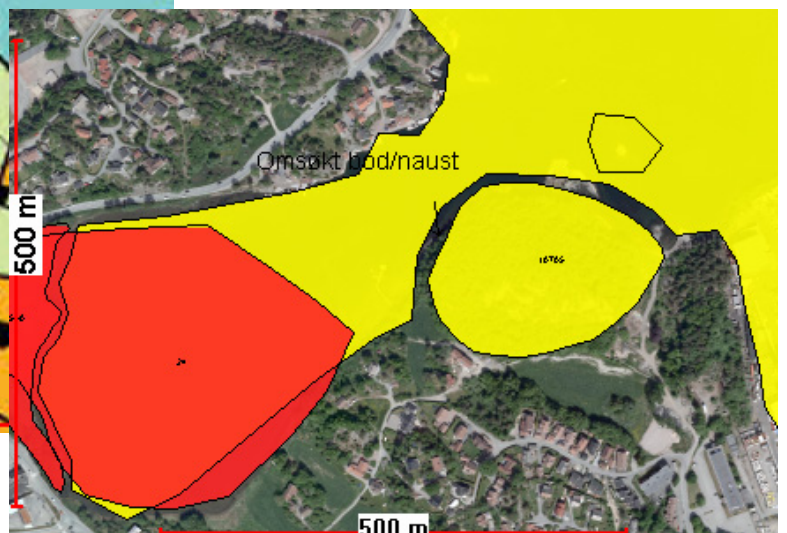
Gjeldende regulering

Området er uregulert. Kommuneplanen viser LNF-område med spesielle naturvern- og friluftsinnteresser av særlig høy verdi. For denne type kategori LNF-område går kommuneplanen foran kystsoneplanen. Kommuneplanen viser kyststi langs sjøen. Biologisk mangfold viser registrering både på land og i sjø (gul er regionalt viktig), det vises til uttalelse fra miljøvernavdelingen. Ny bod rammes av pbl. § 17-2, byggeforbud i 100-metersbeltet (ny lovs § 1-8).

Kommuneplanen (rød stiplet strek= kyststi)

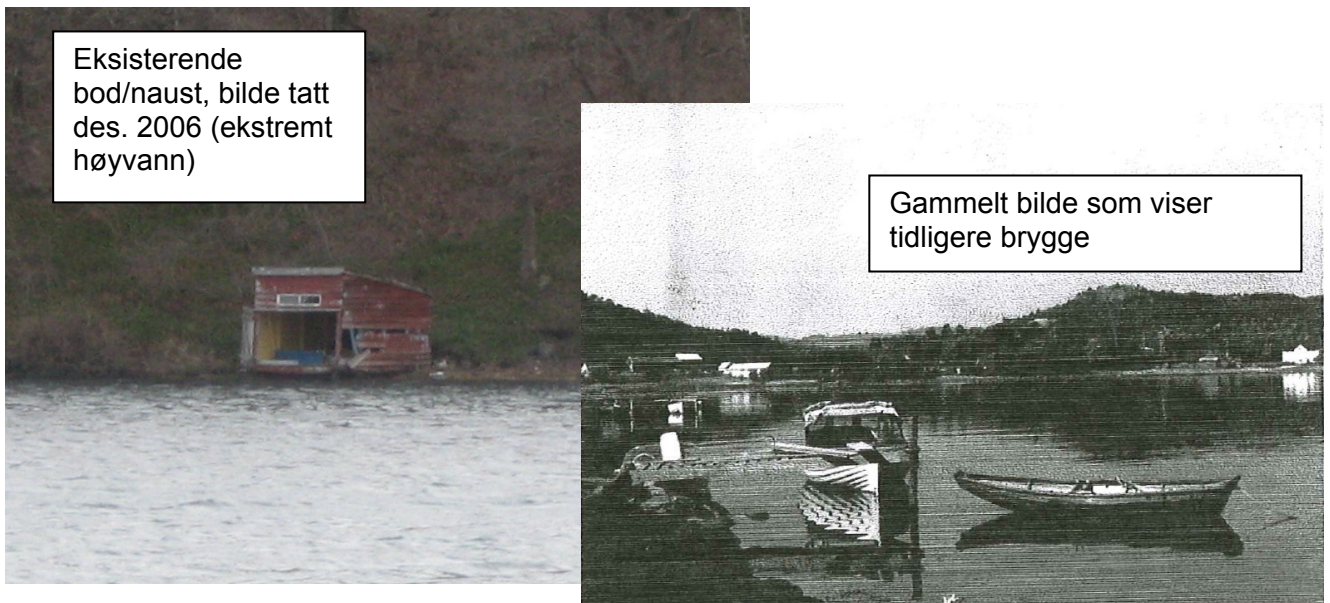


Biologisk mangfold (gul farge= regionalt viktig) (rød farge= nasjonalt viktig)



Eksisterende forhold

Foto innsendt i samband med søknaden i november 2006.



Uttalelser/samtykke/tillatelse fra annen myndighet

Fylkesmannens miljøvernnavdeling råder kommunen, i brev av 19.12.06, å avslå søknaden og begrunner dette med:

- Viser til kommuneplanens retningslinjer der det fremgår:
 - o *Områder med spesielle naturvern- og friluftsinnteresser av særlig høy verdi. Dette er områder som det er særlig viktig å sikre mot inngrep. Etter hvert som byen vokser, er det mer og mer om å gjøre at disse beholdes urørt. Kommunen bør helst sikre seg dem og /eller regulere dem til friluftsmål.*
- Viser til registrert biologisk mangfold i området.

Parkvesenet uttaler i notat av 09.01.07 at det er uheldig å gi tillatelse til tiltak som vil virke klart privatiserende og hemmende for allment friluftsliv og viser til at området er en del av verdifullt natur- og landskapselement i kulturlandskapet på Voie og at Andåsen har naturfaglige verdier som gir området økt allmenn interesse. Parkvesenet anbefaler at området reguleres til friområde.

Vi har i forbindelse med klagesaken vært i kontakt med parkvesenet og Breland hadde følgende kommentar 30. juni 2009:

Arbeidet med reguleringsplan er blitt mer komplisert enn forventet og planarbeidet er utsatt i påvente av kommuneplanen. I arbeidet med kommuneplanen forventes at det blir en nærmere avklaring mht. hvordan arealene skal disponeres.

Barn og unges representant fraråder tiltaket og viser til at både vernehensyn og behov for offentlig tilgjengelig grøntstruktur i dette området taler i mot privatisering av strandlinja.

Plan- og bygningsetatens vedtak

Plan- og bygningssjefen avslå søknaden ved vedtak av 06.09.2007:

”Søknaden avslås i medhold av plan- og bygningsloven § 20-6 (virkning av kommuneplan) og samme lovs § 17-2.

Søknaden omfatter riving av eksisterende falleferdige bod og oppføring av ny bod med platting og terrengbearbeiding ved sjøen samt oppføring av ny brygge.

Tiltaket er i strid med kommuneplan og plan- og bygningsloven § 17-2 (byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen) og er avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse.

Det foreligger ikke protester til søknaden.

Området er avsatt til LNF-område med strengeste kategori og det er biologisk mangfold registrering i området. Kommuneplanen viser kyststi i området”.

Klage

Klage er mottatt 19. oktober 2007. Det ble gitt utsatt klagefrist til 20. oktober. Klagen er rettidig mottatt.

I e-post av 29. mai 2008 ba søker om at saken ble stilt i bero inntil ny uttalelse forelå fra parkvesenet. Søker opplyste i e-posten om dialog med parkvesenet på bakgrunn av ønske om å se saken i ”større perspektiv” (regulering av området). Etter dette har saken ligget i bero i lang tid. I brev av 18.06.09 ba vi derfor søker om en tilbakemelding på om tiltakshaver ønsket klagen behandlet. 12. august 2009 mottok vi brev fra søker om at klagen ønskes behandlet.

Klagen inneholder følgende hovedpunkter:

- Brev av 5. august 2009 (mottatt 12. august):
 - o Saken har blitt ”liggende hos parksjefen”. Det er ikke mottatt noe skriftlig uttalelse fra parksjefen. Saken ønskes nå behandlet med positivt utfall.
 - o Dersom kommunen mot formodning ikke kan tillate omsøkte tiltak, vil bua bli rehabilitert og dermed mer eksponert enn omsøkt.
- Klage mottatt 19. oktober 2007:
 - o Åpen for forslag til endringer, men annen plassering vil føre til mudring og sprengning. Kommunen må gi klare føringer for hva som kan aksepteres. Ut fra de signaler som er gitt er bod redusert og avstand til brygge er gjort mindre. Bygget kan i dispensasjonsbehandlingen gis ytre størrelse.
 - o Omsøkt område har vært privatisert så lenge gården har vært bebodd. Det står bod/naust der i dag. På stedet er det ikke allmenne interesser. Stedet er likte brukt av allmennheten. Omsøkt brygge er atkomstbrygge, brygga har samme plassering som tidligere. Tiltaket innebærer ikke terrengendring, men rydding i stranda. Atkomstbrygge er unntatt fra pbl § 17-2. Eier flytter tilbake til stedet for å bosette seg og ønsker å sette i stand bod og brygge. Bruken skal være som tidligere – bod og brygge.
 - o På den andre siden av bukta er det oppført mange bygg i nyere tid. Det er urimelig at den elste bua ikke skal ”ha livets rett”. Viser til leilighetsbygg i Auglandsbukta – her viser kommuneplanen også LNF-område. Likebehandling.
 - o Kyststi har ført til reduksjon i de naturfaglige verdier (reduksjon i konvaller pga allmenn blomsterplukking).

Plan- og bygningsetatens vurdering

Klagen behandles etter gammelt regelverk, dvs. dispensasjonsbehandlingen skjer etter § 7 i pbl. 85. Det vises til forskrift om samvirke mellom pbl. av 1985 og 2008, § 13, der det står at søknader som er sendt kommunen før ny plandel trer i kraft skal behandles etter § 7 i pbl. 85 – dette gjelder også for klagebehandling etter at ny lov trådte i kraft.

Vi har i forbindelse med klagebehandlingen tatt kontakt med parkvesenet. Parkvesenet har uttalt at det er lite aktuelt å regulere området nå og at det forventes at ny kommuneplan tar stilling til arealbruken. Det er derfor ikke grunnlag for å utsette byggesaken ytterligere. Klagen tas derfor opp til behandling.

Den falleferdige boden/naustet som står på stedet vurderes å være i en slik tilstand at det vil være en hovedombygging å sette den i stand, dvs. istandsetting vil være søknadspliktig tiltak på lik linje med riving og oppføring av ny bod. Ny brygge er søknadspliktig – det er ingen eksisterende brygge på stedet.

Før søknaden ble behandlet ble det holdt et møte på vårt kontor etter anmodning fra søker/tiltakshaver. I møtet ble fra plan- og bygningsetaten signalisert at søknaden ikke kunne

anbefales godkjent, men at etaten var åpen for å vurdere et revidert forslag der bod og brygge var samlet. Reviderte forslag er ikke vesentlig endret i forhold til opprinnelig innsendte søknad og revidert søknad er avslått.

Arealet på andre siden av bukta er i kommuneplanen avsatt til byggeområde og kan dermed ikke sammenlignes med området avsatt til LNF-område. Utbygging i Auglandsbukta (nytt leilighetsbygg) har skjedd etter regulering av området og kan heller ikke sammenlignes med omsøkte område som ikke er regulert.

Kyststien er ikke realisert, men det er stier eller tråkk i området omkring Andåsen.

Klagen inneholder ingen nye momenter og anbefales ikke tatt til følge.

Punkt 282/09: Kirkegata 2b - 150/620 - riving / oppføring

Bilag

Planer - snitt - fasader - Kirkegt. 2 b

Situasjonskart kirkegt. 2 b

Anmodning om ny vurdering mottatt 15.01.2009 - samt brev av 01.09.2009

Avslag

Rammesøknad

Reguleringsbestemmelser for Murbyen

Vedlegg

Hoveddokument

Juridisk vurdering av reguleringsbestemmelsen §7.



Dato: 05.09.2009.
Saksnr.: 200804792-15
Arkivkode O: GNBN: 150,620

Saksbehandler: Morten Østerud

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
24.09.2009

Kirkegata 2B - 150/620 - Riving / oppføring.

Sammendrag:

Den 19.06.2008 mottok plan- og bygningsetaten søknad om riving av eksisterende bygninger for Kirkegt. 2B/2C og Strandpromenaden 21. Det ble søkt om oppføring av nybygg med 15 leiligheter for ovennevnte eiendommer. Det ble ikke søkt om dispensasjon. Det forelå naboprotester.

Plan- og bygningsetaten avsto søknaden den 10.10.2008, da en var av den oppfatning at omsøkte tiltak var i strid med §5.7 mht. gesimshøyde på 8 m for hus mot gate – samt bakgårdsbebyggelsen var i strid mht. krav om gesimshøyde på 6,0 m. En var også av den oppfatning at omsøkte nybygg ikke videreførte eksisterende åpne tomte- og bebyggelsesstruktur for Kvartal 57, jfr. § 7 i reguleringsplan for Murbyen. Plan- og bygningsetaten kunne ikke se at det forelå særlige grunner for å dispensere fra nevnte forhold, jfr. pbl. § 7.

På vegne av tiltakshaver anmoder søker om at avslaget vurderes på nytt, da prosjektet er bearbeidet og justert i forhold til innsendt rammesøknad, og en viser til tidligere møter og kontakt.

Plan- og bygningsetaten er av den oppfatning at hovedutformingen av den nye bebyggelsen som en lukket karebebyggelse med et eget innvendig gårdsrom ikke samsvarer med eksisterende bebyggelse og at nybygget ikke viderefører murbyplanens åpne bebyggelsesstruktur for Kvartal 57 – jfr. §7 i gjeldende reguleringsplan. Plan- og bygningsetaten kan ikke se at det foreligger særlige grunner for å dispensere fra nevnte forhold, jfr. pbl §7.

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

Forslag til vedtak:

Byutviklingsstyret opprettholder plan- og bygningsetatens vedtak av 10.10.2008, da omsøkte tiltak ikke viderefører eksisterende åpne tomte- og bebyggelsesstruktur for Kvartal 57, jfr. § 7 i gjeldende reguleringsplan.

Gunnar Stavrum
Plan- og bygningssjef

Morten Østerud

Trykte vedlegg	<ol style="list-style-type: none">1. Reguleringsbestemmelser for Murbyen2. Rammesøknad3. Avslag4. Anmodning om ny vurdering mottatt 15.01.2009 – samt brev av 01.09.2009.
Utrykte vedlegg:	Sakens øvrige dokumenter foreligger elektronisk

Bakgrunn for saken :

Arkade Arkitektkontor AS søker på vegne av Roger og Vidar Aamodt Eiendom AS om riving av eksisterende bebyggelse som ikke er regulert til bevaring og som da kan tillates revet. Omsøkte nybygg med 15 leiligheter er i 4. etasje mot Kirkegaten og Strandpromenaden samt 3 etasjer for bakgårdsbygg.

Det er lagt opp til 20 parkeringsplasser i kjeller med nedkjøring fra Kirkegata. Det er vist mulighet for påkobling mht. parkering med felles utkjøring til Kirkegata for naboeiendommene for Kvartal 57. Iht. søknad er samlet tomteareal oppgitt til 1136 kvm, bruksareal 1511 kvm og bebygd areal 568 kvm. Grad av utnyttning er angitt til 50%.

Det forelå naboprotester for omsøkte tiltak.

Byantiakvaren , Parkvesenet og Ingeniørvesenet hadde merknader til søknaden.

Gjeldende reguleringsplan:

Reguleringsplan for Murbyen. Godkjent 17.06.1998.

Formål: bolig

Kirkegaten 2B/2C og Strandpromenaden 21 er ikke regulert til bevaring.

Plan- og bygningsetatens vedtak:

Plan- og bygningsetaten avsto rammesøknaden for oppføring av 15 nye boenheter for Kirkegaten 2B / 2C og Strandpromenaden 21, da omsøkte tiltak er i strid med gjeldende reguleringsplan for Murbyen § 5.7 (gesimshøyde) og § 7 (bebyggelsesstruktur). Tiltaket er i strid med Kommunedelsplan for Kvadraturen § 6.2 (nedkjøring til parkeringskjeller). For øvrig vises det til merknader fra Parkvesenet / Byantikvaren mht. at kjellernedgang mot Strandpromenaden og balkonger som ligger utenfor eiendomsgrensen tillates ikke.

Plan- og bygningsetaten kunne ikke se at det forelå særlige grunner til dispensere fra nevnte forhold, jfr. pbl. § 7.

Plan- og bygningsetaten vurderte (og vurderer) om det skulle (skal) stilles plankrav i forhold til problemstillinger som har aktualisert seg i den senere tid mht. utbygging, ombygging i Kvartal 57.

Anmodning om ny vurdering:

Søker / tiltakshaver anmoder om at avslaget vurderes på nytt, da prosjektet er bearbeidet og justert i forhold til innsendt rammesøknad samt at en har bearbeidet takløsninger noe mot bakgård. Dette vil fremgå av modell og tegninger som skal være utarbeidet innen 15.09.2009, jfr. brev av 01.09.2009 fra søker.

Søker fastholder hovedgrepet mht. løsning med en lukket karebebyggelse slik opprinnelig rammesøknad viser, med 15 leiligheter, da dette er en realistisk økonomisk løsning for utbygger.

Plan- og bygningsetaten samlede vurdering:

Søker/tiltakshaver har bearbeidet, justert rammesøknaden i forhold til tidligere avslag slik at gatehus mot Kirkegaten og Strandpromenaden skal forholde seg til gjeldende reguleringsplan mht. en gesimshøyde på 8.0m og mønehøyde på 11.0 m. Det samme gjelder for bakgårdsbygget som skal forholde seg til en gesimshøyde på 6.0m og mønehøyde 9.0m.

Parkeringskjeller er utarbeidet slik at den kan utvides og tilknyttes resten av eiendommene i Kvartal 57, slik at en kan få en felles avkjørsel for Kvartalet. Det har vært dialog mellom tiltakshaver og eiere av andre eiendommer i Kvartal 57 om nevnte forhold.

Tiltakshaver har ikke endret bebyggelsesstrukturen da en har vært opptatt av å få til en realistisk utbygging av eiendommen innenfor rammene av hva reguleringsplanen tilsier mht. en BYA på 50% .

Dersom endringene som foretas, mht. gesimshøyde, samsvarer med gjeldende reguleringsplan og som skal fremkomme på modell/tegninger som skal leveres 15.09.2009, er plan- og bygningsetaten av den oppfatning at bygningsvolumene forholder seg til nabobebyggelsen mht. proposjoner og planens ytre rammer.

Ankepunktet mot omsøkte tiltak er den lukkede bebyggelsesstrukturen som strider mot eksisterende åpne struktur. En er av den oppfatning at tiltakshaver ikke har viderført dagens struktur slik at omsøkte tiltak ikke harmonerer med den verneverdige bebyggelsen for Kvartal 57 - jfr. §7 i reguleringsplan for Murbyen. Plan- og bygningsetaten har påpekt dette og prøvd å illustrerer nevnte forhold i møte med tiltakshaver. Plan- og bygningsetaten har da vist til at der bebyggelsen rives, Kirkegaten 2B/2C og Strandpromenaden 21, der kan det innpasses ny bebyggelse innenfor rammene i gjeldende plan slik at en opprettholder åpenheten i bakgården som i dag. En beholder da og viderefører dagens bebyggelsesstruktur. Ankepunktet fra tiltakshaver har vært at en da ikke får innpasset antall leiligheter som omsøkt og at dette ikke gir et økonomisk forsvarlig prosjekt.

Det spesielle med kvartalene som ligger på nedsiden av Østre Strandgate er at her har en et mer åpent "hage og villa preg", i forhold til Kvadraturen forøvrig som preges av en lukket karebebyggelse med et "åpent" indre gårdsrom. Nettopp denne forskjellen, overgang – hagepreg, mellom sjø og kvadraturen er viktig å ivareta jfr. § 7 i Murbyplanen.

Plan- og bygningsetaten kan ikke se at det foreligger særlige grunner for å dispensere fra nevnte forhold, jfr. pbl. § 7.

På bakgrunn av nevnte forhold kan en ikke se at justeringer som er foretatt inneholder nye momenter som kan omgjøre vedtak av 10.10.2008.

Plan- og bygningsetaten ber om at byutviklingsstyret vurderer saken.

Punkt 283/09: Meldinger til møte i byutviklingsstyret 24.09.09

Bilag

Høring - forslag - skriv fra Miljøverndep dat. 29.06.09

Revidert reguleringskart

Varsel om mindre vesentlig endring

Adresseliste

Kopi av vedtatte bestemmelser

Strandsonen - høring 02092009

Utsnitt av vedtatt reguleringsplan

Strømsheia gnr 62 bnr 5 fnr 2

Andøyfaret 19

Reviderte reguleringsbestemmelser

Søknad



Dato: 10.09.09
Saksnr.: 200900102-20
Arkivkode E: 033
Saksbehandler: Thore Granheim

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
24.09.2009

Meldinger til møte i byutviklingsstyret 24.09.09

- 115/09 Reguleringsplan for Strømme/Korsvik felt K vedtatt 26.11.2003. Varsel om mindre vesentlig endring. Plan- og bygnings sjefens skriv 02.09.09. Trykt vedlegg
- 116/09 Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen – høringsforslag. Uttalelse fra Kristiansand kommune. Plan- og bygnings sjefens skriv 02.09.09. Trykt vedlegg
- 117/09 Dolsvåg GNR 77 BNR 8. Byutviklingsstyrets avslag på søknad om dispensasjon for oppføring av tilbygg til eksisterende hytte er påklaget. Fylkesmannens skriv 31.08.09. Fylkesmannen statfester byutviklingsstyrets vedtak.
- 118/09 Strømsheia, GNR 62 BNR 5 FNR 2. Plan- og bygnings sjefens avslag på søknad om dispensasjon for oppføring av tilbygg og fasadeendring på hytte er påklaget. Fylkesmannens skriv 24.08.09. Fylkesmannen opphever plan- og bygnings sjefens vedtak. Trykt vedlegg.
- 119/09 Andøyfaret 19, GNR 9 BNR 215. Byutviklingsstyret godkjenning av søknad om oppføring av service-/montasjehall med kontor er påklaget. Fylkesmannens skriv 24.08.09. Fylkesmannen opphever byutviklingsstyrets vedtak. Sakens sendes i retur for ny behandling. Trykt vedlegg.
- 120/09 Andås GNR 5 BNR 5. Kommunens godkjenning av søknad om utbedring av sti er påklaget. Fylkesmannens skriv 25.08.09. Fylkesmannen statfester kommunens vedtak.

[Forslag til vedtak:](#)

[Byutviklingsstyret tar meldingssakene til orientering.](#)

Grete Skoland Kaspersen
Utvalgssekretær

Punkt 284/09: Referatsaker til møte i byutviklingsstyret 24.09.09

Bilag

Referatsaker



Dato: 10.09.09
Saksnr.: 200900103-20
Arkivkode E: 033
Saksbehandler: Thore Granheim

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
24.09.2009

Referatsaker til møte i byutviklingsstyret 24.09.09

Forslag til vedtak:

Byutviklingsstyret tar referatsakene til orientering.

Grete Skoland Kaspersen
Utvalgssekretær

Punkt 285/09: Delegert myndighet i klagesaker etter ny plan- og bygningslov

Bilag

Delegert myndighet i klagesak. Evaluering

Delegert myndighet i klagesaker



Dato: 15.09.09
Saksnr.: 200908509-1
Arkivkode E: 044 &02
Saksbehandler: Bernt Enger

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
24.09.2009

Delegert myndighet i klagesaker etter ny plan- og bygningslov.

Sammendrag/saksfremstilling:

Som kjent vedtok byutviklingsstyret i møte 18.05.06 å delegere myndighet i kurante klagesaker som en prøveordning. 21.06.07 ble delegasjonen gitt på ubestemt tid. Begge saksfremstillingene vedlegges som trykt vedlegg.

I forbindelse med ny lov som trådte ikraft 1.juli, er det nødvendig å justere og vurdere noen punkter i delegasjonen.

Som kjent er nå ordningen med et formelt planutvalg opphørt. Loven bruker nå bare betegnelsen "kommunen", d.v.s. at det er fritt opp til kommunen hvordan den vil organisere seg i forhold til plan-og bygningsloven.

I motsetning til tidligere ordning, er det da også anledning til å delegere behandling av klagesaker vedr. dispensasjon i 100-metersbeltet (ny § 1-8) og reguleringssaker m.m., se unntakene som er spesifisert i vedlegg 1.

Etter dette foreslås at alle **kurante** byggesaksklager og klager i reguleringssaker(som ikke medfører endring) behandles av administrasjonen.

Større og prinsipielle klagesaker skal fortsatt behandles av byutviklingsstyret. Klage fra offentlige myndigheter anses i alle tilfeller å ikke være kurante. Det samme gjelder saker etter § 1-8 (100-metersbeltet til sjø og vassdrag).

Det blir som tidligere plan-og bygningssjefens / teknisk direktørs oppgave på en lojal måte å vurdere når sakene beveger seg over fra kurante til " større" og "prinsipielle". Og det må som før være klart at fullmakten ikke gjelder dersom administrasjonen vurderer saken dithen at byutviklingsstyret kan komme til et annet resultat. Da anses m.a.o. ikke saken for kurant.

I bystyrets vedtak 17.06.09 om organisasjon og delegasjon i forbindelse med den nye loven, har byutviklingsstyret som tidligere fått myndighet i alle saker innenfor ansvarsområdet

dersom ikke annet er bestemt i vedtak eller lov. Dessuten har bystyret opprettholdt nåv. reglement for rådmannen med den videredelegasjon som der fremgår. På bakgrunn av tidligere praksis, er det byutviklingsstyret som må videredelegereslike saker til administrasjonen, d.v.s. rådmannen.

Etter dette fremmes følgende

Forslag til vedtak:

1. Byutviklingsstyret delegerer til rådmannen myndighet som førsteinstans etter forvl. § 33 i kurante klagesaker med de begrensninger som fremgår av innstillingen.
2. Fullmakten gjelder ikke saker etter ny pbl. § 1-8 (100-metersbeltet) eller hvor klager er et offentlig organ.
3. Myndigheten går videre til teknisk direktør og plan-og bygningssjefen i henhold til de generelle delegasjonsreglementene. Det vises til reglement for byutviklingsstyret § 4,2.ledd.

Gunnar Stavrum
Plan-og bygningssjef

Bernt Enger
adv.

Trykte vedlegg: BUS-sak 190/06 og 194/07

Utrykte vedlegg:

Bakgrunn for saken :

Punkt 286/09: Reguleringsplan for Kongsgård/Vige 3 felt B3 og mindre vesentlig reguleringsendring. Klage på bystyrets vedtak og plan- og bygningsetatens vedtak.

Bilag

Oversikt over klagernes adresser

Situasjonskart

Illustrasjoner

Utsnitt av gjeldende regulering

Forslag til mindre vesentlig reguleringsendring.

Mindre vesentlig reguleringsendring. Vedtak.

klagen

Oversikt



Dato: 16.09.2009
Saksnr.: 200807846-39
Arkivkode O: PLAN: 1225
Saksbehandler: Jostein Akselsen

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
24.09.2009

Reguleringsplan for Kongsgård/Vige – felt B3 og mindre vesentlig reguleringsendring. Klage på bystyrets vedtak og plan- og bygningsetatens vedtak.

Sammendrag:

Bystyret i Kristiansand har vedtatt reguleringsplan for Kongsgård/Vige – felt B3 i møte den 14.01.2009. Plan- og bygningsetaten vedtok 17. august 2009 en mindre vesentlig reguleringsendring av både reguleringsplan for Kongsgård/Vige – felt B3 vedtatt 14.01.2009 og reguleringsplan for Kongsgård/Vige havne- og industriområde vedtatt 30.03.2005. I etterkant har det kommet inn en klage på vedtaket.

Klagene omhandler i hovedsak:

- Manglende varsel om tidligere planprosesser
- Høyden på bebyggelsen

Plan- og bygningsetatens vurdering er at det er tilstrekkelig med annonsering av oppstart av planarbeide, annonsert offentlig ettersyn og bystyrets reguleringsvedtak. Etter dette må klage på bystyrets vedtak av reguleringsplan for Kongsgård/Vige – felt B3 avvises som for sent innkommet. Det gis ikke oppreisning for fristoversittelse av klagefristen, jfr. Forvaltningslovens § 31.

Melding om vedtak av en mindre vesentlig reguleringsendring ble sendt ut i brev av 17. august 2009. Hensikten med endringen er å etablere bygningsmasse med flatt tak fremfor saltak. Maksimal tillatt gesimshøyde 15 meter over planert terreng og maks tillatt mønehøyde 20 meter over planert terreng er endret til maks 18,7 meter over planert terreng for både gesims og møne. Plan- og bygningsetatens vurdering at endring i takform og høyder vil gi begrensede konsekvenser for nabobebyggelsen.

Forslag til vedtak:

1. Klage på bystyrets vedtak av reguleringsplan for Kongsgård/Vige – felt B3 avvises.
2. Klage på plan- og bygningsetatens vedtak om mindre vesentlig reguleringsendring av reguleringsplan for Kongsgård/Vige – felt B3 og reguleringsplan for Kongsgård/Vige havne- og industriområde tas ikke til følge. Saken sendes fylkesmannen for endelig avgjørelse

Gunnar Stavrum
Plan- og bygningssjef

Jostein Akselsen
Saksbehandler

Trykte vedlegg.

- Vedlegg 1: Oversiktskart
 - Vedlegg 2: Situasjonkart
 - Vedlegg 3: Oversikt over klagernes adresser
 - Vedlegg 4: Klagen
 - Vedlegg 5: Mindre vesentlig reguleringsendring. Vedtak.
 - Vedlegg 6: Forslag til mindre vesentlig reguleringsendring
 - Vedlegg 7: Utsnitt av gjeldende reguleringsplan
-

Bakgrunn for saken:

Bystyret i Kristiansand har vedtatt reguleringsplan for Kongsgård/Vige – felt B3 i møte den 14.01.2009. Plan- og bygningsetaten har vedtatt en mindre vesentlig reguleringsendring av både reguleringsplan for Kongsgård/Vige – felt B3 vedtatt 14.01.2009 og reguleringsplan for Kongsgård/Vige havne- og industriområde vedtatt 30.03.2005. I etterkant har det kommet inn en klage på vedtaket.

Klagen:

Dao the Nam, Sigurd Slembes vei 10, har mottatt reguleringsplaner men ikke forstått rekkevidden av planene. Dao har mottatt brev om omsøkte bygg men har problemer med å forstå norsk skriftspråk og har derfor ikke forstått planene før de så illustrasjonene.

Eidem, Sigurd Slembes vei 8, påklager sent fordi de har misforstått opplysningen om at maksimal mønehøyde over planert grunn kan medføre at mønehøyde blir på ca kote 23 (20 meter pluss planert grunn på kote 3)

Aarrestad, Sigurd Slembes vei 6, mener det er begått en saksbehandlingsfeil fra kommunens side fordi det ikke er gitt informasjon om oppstart av pågående og tidligere vedtatt reguleringsplan for Kongsgård/Vige felt B3. Aarrestad mener at boligen vil bli svært berørt av den dominerende og høye bygningsmassen. Aarrestad påklager også byggehøyden i B4 og B5. I følge plan- og bygningsloven skal naboer til planområdet, når de blir direkte berørt, på hensiktsmessig måte underrettes om at planarbeidet tas opp. På grunn av denne saksbehandlingsfeilen påpeker Aarrestad at de har rett til å påklage den totale byggehøyden for området selv om fristen for innspill til reguleringsplanen er overskredet. Huset ligger lavt i terrenget, og de er derfor bevisst at huset er utsatt for å miste utsyn ved høy bebyggelse.

Aarrestad skriver videre at det er for høyt å tillate 20 meter mønehøyde på planert terreng. På grunn av bratt skrånende terreng ligger boligen deres i en dal der det kun er utsyn mot øst. Nettopp i øst er den planlagte utbyggingen. Det er nå satt opp 4 etasjer av omsøkte bygg. De ser at de beholder det meste av kvaliteten med utsyn/utsikt dersom byggehøyden begrenses til 4 etasjer.

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

Plan- og bygningsetatens vurderinger:

Reguleringsplan for Kongsgård/Vige havne- og industriområde vedtatt 30.03.2005 etter en lang og omfattende prosess. I denne planen er byggehøyden satt med en begrensning på gesims og møne på 15 og 20 meter over planert terreng. Disse høydebegrensningene gjelder for byggeområdene B1, B2 og B3. De gjelder også for havneområdet H3 og H5 ut mot fjorden.

For felt B3 var det krav om bebyggelsesplan. I planprosessen kom det opp en problemstilling om andelen forretning i utbyggingshjernen. Planen for felt B3 ble derfor behandlet og vedtatt som en reguleringsplan.

I klagen sies det at planarbeidet for felt B3 er mangelfullt varslet og at det derfor må være mulig å klage på dette vedtaket. Plan- og bygningsetaten sendte ut melding om bystyrets vedtak av reguleringsplanen for Kongsgård/Vige felt B3 i brev datert 4. februar 2009. Dette brevet til naboene er ikke sendt til Aarrestad i Sigurd Slembes vei 6. Varsel om oppstart av planarbeid, offentlig ettersyn og vedtak av plan er varslet med annonse i avisen. Plan- og

bygningsetatens vurdering er at planarbeidet er varslet på en forsvarlig og lovlig måte med avisannonser og brev til naboer.

Aarrestad i Sigurd Slembes vei 6 blir også berørt av reguleringsplanen for felt B3, og burde ha fått tilsendt melding om planarbeidet og om klagefristen. Det er imidlertid tilstrekkelig med annonsering av oppstart av planarbeide, annonsert offentlig ettersyn og bystyrets reguleringsvedtak.

Etter dette må klage på bystyrets vedtak av reguleringsplan for Kongsgård/Vige – felt B3 avvises som for sent innkommet. Det gis ikke oppreisning for fristoversittelse av klagefristen, jfr. Forvaltningslovens § 31 da det må anses å være til for stor skade for utbygger ved endret vedtak.

Plan- og bygningsetatens mener for øvrig at protester og klager fra naboer på reguleringsplanen for felt B3 ikke ville ha ført frem med hensyn til de generelle høydebestemmelsene. Høydebestemmelsene er i samsvar med den store reguleringsplanen for havneområdet fra 2005. I reguleringsplanen fra 2005 er det også gitt tilsvarende høydebestemmelser for arealene avsatt til havneområder (feltene H3 og H5).

Melding om vedtak av en mindre vesentlig reguleringsendring av reguleringsplan for Kongsgård/Vige – felt B3 og reguleringsplan for Kongsgård/Vige havne- og industriområde ble sendt ut i brev av 17. august 2009. Hensikten med endringen er å etablere bygningsmasse med flatt tak fremfor saltak. Plankart og reguleringsbestemmelser endret fra maks tillatt gesimshøyde 15 meter over planert terreng og maks tillatt mønehøyde 20 meter over planert terreng, til maks 18,7 meter over planert terreng for både gesims og møne.

Plan- og bygningsetatens vurdering at endring i takform og høyder vil gi begrensede konsekvenser for nabobebyggelsen, og i de fleste tilfellene en viss forbedring i forhold til gjeldende reguleringsplan.

Estetisk og arkitektonisk sett vurderes flate tak på bygningsmassen å ville passe godt forhold til omgivelsene. De store byggene sørvest for det aktuelle området har også har denne type tak.

Plan- og bygningsetaten kan ikke se at det er fremsatt nye opplysninger i saken, eller at klagen setter argumentasjon som danner grunnlag for å omgjøre vedtaket.

Jostein Akselsen
16.09.2009

Punkt 287/09: 2. tertialrapport 2009 - Sektor 5.1 Teknisk

Bilag

status plan- og utredningsprogram



Dato: 08.09.2009
Saksnr.: 200908852-1
Arkivkode E: 212
Saksbehandler: Marit Borgenvik

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
24.09.2009

2. tertialrapport 2009 - Sektor 5.1 Teknisk

Sammendrag:

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

Kapitalregnskapet

Ingen avvik å melde. 7 prosjekter avsluttes.

Driftsregnskapet

Det foreslås å styrke sommervedlikehold vei med 0,25 mill. kr. slik at tjenesten ikke reduseres ytterligere nå i høst. På tross av dette går det mot et underskudd på tjenesten på ca. 0,4 mill.kr. Oppmålingsvesenet har lavere inntekter samt lavere kostnader enn budsjettet, det anslås et underskudd på 0,2 mill kr. Regnskapet for plan- og bygningsetaten viser et overskudd, men pga ny plan- og bygningslov er det stor usikkerhet knyttet til dette. Avløp – det er merkostnader på innsamling av slam. Det arbeides med å redusere overskridelsen..

Sektoren for øvrig styrer mot balanse.

Periodemål

Status for drifts- og periodemål omtales i saksfremstillingen under driftsregnskapet.

Plan- og utredningsprogram

Status for plan- og utredningsprogram følger etter saksfremstillingen.

Sykefravær

Sykefraværet for sektor 5.1 er etter 7 måneder 5,6% dette er 0,6 % høyere enn på samme tid i fjor.

Forslag til vedtak:

Byutviklingsstyret godkjenner 2. tertial for sektor 5.1 med de budsjett reguleringer som fremgår av saksfremstillingen.

Ragnar Evensen
Teknisk direktør

Marit N. Borgenvik
Økonomirådgiver

Trykte vedlegg: Status plan- og utredningsprogram

Utrykte vedlegg: Rapporter fra enhetene og budsjettreguleringer.

Bakgrunn for saken :

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

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

Kapitalregsskapet

Det er ikke meldt om avvik knyttet til kapitalregnskapet

Ingeniørvesenet

Enheten har følgende prosjekter som er avsluttet innen tjenesten - vann

Prosjekt	Bevilget	Medgått	Avvik
5363016 "Scanning arkiv"	kr 1 500 000	kr 1 499 947	kr 53
5363009 "Utskifting vannledning Brønnstykket"	kr 500 000	kr 492 694	kr 7 306
5363008 "Ve vannverk, oppgradering"	kr 4 232 735	kr 4 236 065	-kr 3 330
5363004 "Trykkomlegging Kjos"	kr 1 600 000	kr 1 584 995	kr 15 005
5363010 "Fidjeåsen høydebasseng, ytre Randsund"	kr 5 263 772	kr 5 236 772	kr 0
5363003 "Klausulering Vesvann"	kr 557 778	kr 557 778	kr 0
5363001 "Vannledn. Chr.sand Møller – Randsund"	kr 4 242 877	kr 4 242 877	kr 0

Prosjekt 5363016 " Scanning arkiv" fikk en besparelse på kr 53,-. Beløpet foreslås overført til 5360000 "Arbeidsplan vann" ved budsjettendring.

Prosjekt 5363009 "Utskifting vannledning Brønnstykket" fikk en besparelse på kr 7.306,-. Det foreslås at beløpet overføres til 5360000 "Arbeidsplan vann" ved budsjettendring.

Prosjekt 5363008 "Ve vannverk, oppgradering" fikk en overskridelse på kr 3.330,-. Det foreslås at beløpet dekkes av 5360000 "Arbeidsplan vann" ved budsjettendring.

Prosjekt 5363004 "Trykkomlegging Kjos" fikk en besparelse på kr 15.005,-. Det foreslås at beløpet overføres til 5360000 "Arbeidsplan vann" ved budsjettendring.

Teknisk direktør foreslår at prosjektene blir avsluttet som foreslått.

Driftsregnskapet

Teknisk direktør – stab/ plan og utredningsstab + politisk virksomhet

Driften forventes å komme ut i balanse. Det er et merforbruk på politisk virksomhet på 0,1-0,2 mill kr som dekkes inn over driften av staben.

Periodemål for sektorens arbeidsgiverpolitikk

Nr	Periodemål for hele perioden – beskrivelse av indikator	2. tertial 09	Mål 09	Mål 10-12
1	<p>Arbeidsmiljø. Sykefraværet holdes på fortsatt lavt nivå.</p> <p><u>Indikator:</u> % av årsverk MTU total score.</p>	5,6% 4,6	4,6% 4,5	4,6% 4,5
2	<p>Mangfold.</p> <p>Andel ansatte med ikke-vestlig minoritetsbakgrunn speiler andel innbyggere med samme bakgrunn.</p> <p><u>Indikator:</u> (% av årsverk)</p> <p>Alle arbeidsplasser har lagt til rette for en balansert kjønnsfordeling blant de ansatte og ledere.</p> <p><u>Indikator:</u> Andel kvinnelige medarbeidere (%) Andel kvinnelige ledere (%)</p>	3% 23,7% 8,6%	3,5% 24% 9%	4% 24,5% 10%
3	<p>Arbeidskraftbehovet Sektoren har presentert seg på aktuelle utdanningsinstitusjoner</p>	2	3	3
4	<p>Kompetanseutvikling Utvikle kompetansegivende kurs i samarbeid med en utdanningsinstitusjon</p>	U planlegging	1	2

Ingeniørvesenet

Kommunal vei - vintervedlikehold

Det er bevilget 19,2 mill kr til vinterdrift av kommunale veier i år 2009. Vinteren har vært preget av perioder med flere påfølgende mindre snøfall som har krevd full utrykning. Dette har gitt forholdsvis høyt forbruk på brøyting. Pr. august er det bokført 11,3 mill kr. Tar vi med påløpte/ikke bokførte kostnader, i tillegg til faste beredskapskostnader som kommer resten av året, er det lite igjen til snørydding i november/desember. Anslag på rest til dette er ca 0,5 – 1 mill kr.

Kommunal vei - sommervedlikehold

Det er bevilget 14,3 mill kr til vedlikehold og sommerdrift av kommunale veier i år 2009. Pr. august er det bokført 10,8 mill kr.

Vårfeiing er i år utført med gjennomkjøring av feiemaskiner og uten frontkostmaskiner som feier ut fra grøfter, sidearealer og trafikkøyer. Frontkostmaskinene er viktige for å fjerne jord, ugress og vegetasjon langs kantstein, murer og grøfter. Groingen vil bare tilta for hvert år som slik feiing utelates. I år har vi dessuten utelatt vårfeiing i enkelte perifere veier.

Gjennomfeiinger i løpet av sesongen langs samlevei og viktige gang-/sykkelveier er kuttet ut. Dette gir økte støvplager langs bussveiene og dårligere tilbud for syklister (mer glasskår og grus i sykkelveiene).

Renhold utgjør ca. 1/3 av budsjettet og ligger allerede med et for høyt forbruk på denne tjenesten i forhold til budsjett. Tilbakemeldinger fra byens befolkning og besøkende tyder på at smertegrensen er passert for hvor lavt en kan gå i renholdsstandard. Kristiansand har i mange år fremstått for besøkende som en ren og velholdt by, men dette er i ferd med å endres. På sikt må det ses på nye løsninger som nedgravde søppelcontainere eller større spesialdunker som kan tømmes med sugebil.

De mange festivalene som arrangeres i byen øker behovet for renhold. Nytt av året er torsdagsarrangementer på Nedre torv. Dette har generert mange tilskuere og økt forsøpling. For å takle dette har det vært nødvendig med økt innsats.

For å redusere kostnadene er renhold i sentrum søndag morgen kuttet ut fra i høst. Dette gjør at etterlatenskaper etter lørdagens uteliv først blir fjernet mandag morgen. Bemanningen på hverdager er reusert og til sammen spares det ca kr. 250.000 for siste del av året i forhold til normal driftsnivå.

Det har også vært nødvendig å stoppe rutinemessig *tømming av sluk*, med unntak av de mest kritiske slukene. Manglende sluktømming og grøfterensk vil kunne gi lokale flomskader på hager, kjellere og medføre utvasking veiskuldre og sidearealer. Sluktømming er også viktig for å hindre at sand og grus kommer inn i ledningsnettet og fører til slitasje på ledninger og pumper.

Kantklipping har i år blitt redusert til kun de viktigste gang-/sykkelveiene og samleveiene. Det gror kraftig i Kristiansand og manglende kantklipping kan skape trafikkfarlige situasjoner pga manglende sikt og ødelegge asfaltdekker ved at røtter fra trær vokser inn i veibaner og fortau.

Reasfaltering av kommunale veier er nå stoppet etter opprinnelig budsjett på 1,5 mill kr er nådd. Nå i høst tilføres 0,5 mill kr fra krisepakka. Nødvendig årlig behov er beregnet til 5,9 mill. kr. Hvert år som går med minimal dekkefornying vil øke etterslepet for å holde veiene i akseptabel forfatning. Dekkevedlikeholdet på buss- og samleveinettet er viktig for næringstransport og kollektivtrafikken. Dårlige dekker gir dårlig komfort for busspassasjerer og økt slitasje på bussene. Dårlig dekkestandard på boligveiene og gang-/sykkelveiene kan

skape ulykker og er trafikkfarlige for syklister som er ekstra sårbare for hull og ujevnheter i veibanen. For boligveinettet er en god dekkestandard med på å høyne standarden og trivselen i områdene. Stadig dårligere dekker vil etter hvert gi et forslummet inntrykk.

Det er store behov innen *fjellsikring*. Budsjettet er på 0,9 mill og det meste er allerede brukt.

Budsjettkutt, prisvekst, økte veilengder og økt trafikk har medført at omfanget av reasfaltering og de øvrige tjenestene er kommet på et meget lavt nivå. Den sterke prisveksten i markedet de siste årene gjør at grunnbudsjettet til sommervedlikeholdet i år 2008 mangler ca 3 mill kr i forhold til det man fikk utført for bevilget beløp i år 2004.

Selv om vi har gjennomført vesentlige reduksjoner i tjenestene viser påløpte kostnader og prognoser for tjenestene at vi likevel ikke klarer å holde budsjettet,. Prognosen er en overskridelse ifht budsjett for veivedlikehold og sommerdrift vei på ca 1,2 mill kr.

Drift/vedlikehold veilys

For å begrense overskridelsen på vei vil det bli foretatt innstramminger som antas å gi en besparelse på 0,3 mill kr på veilys.

Fellesadministrasjon vei

Økte inntekter i forbindelse med administrasjon og regnskap av merverdikompensasjon i private utbyggingsområder antas å gi en total merinntekt på ca 0,5 mill kr.

Forventet merforbruk for sommervedlikehold er ca 0,4 mill kr.

Teknisk direktør foreslår at sommervedlikeholdet styrkes med 0,25 mill. kr. slik at kvaliteten på tjenesten ikke må reduseres ytterligere i høst.

Vekst og verdiskaping				
Nr	Periodemål for hele perioden – beskrivelse av indikator	Status 2. tertial	Mål 09	Mål 10–12
1	Nedbryting av veikapitalen begrenses. <u>Indikator:</u> m2 reasfaltering pr. år	15.000	18.000	15.000

Levekår og livskvalitet				
Nr	Periodemål for hele perioden – beskrivelse av indikator	Status 2. tertial	Mål 09	Mål 10–12
1	Bussholdeplasser langs kommunale veier opprustes basert på prinsipper om universell utforming <u>Indikator:</u> Andel med universell utforming av totalt 240 holdeplasser	44	45	50
2	Støyskjermingstiltak langs kommunale buss- og samleveier prioriteres. <u>Indikator:</u> Antall støyskjermede boliger pr. år	3	4	3

Nr	Driftsmål	Status 2. tertial	Mål 09	Mål 10–12
1	Brukertilfredshet for vintervedlikehold på bolig- og samleveier økes <u>Indikator:</u> Poeng brukertilfredshet	48	56	45
2	Vi opprettholder dagens brukertilfredshet med veilysanlegg langs kommunale veier. <u>Indikator:</u> Poeng brukertilfredshet (skala 0-100)	65	65	65

Vann og avløp

Avdelingen har store utfordringer i driften i forhold til budsjett. Dette kan løses ved å bruke nye fondsreserver som vil bygge seg opp dette året pga den sterke rentenedgangen. Det ble innvilget ekstra midler i 1. tertial, som dekker en del av behovet inneværende år.

Inntekter på vann

Tilknytningsavgiften ser ut til å bli i tråd med korrigert inntektsbudsjett, mens det forventes at gebyrene vil gi en merinntekt på ca 1 mill kr. I vår lå det inne et krav om tilbakebetaling av gebyr på vannmålere fra Aker Solution og Peter Løvaas. Det er nå avklart at disse gebyrene ikke skal tilbakebetales.

Inntekter på avløp

Det forventes lavere inntekt for tilknytninger enn korrigert inntektsbudsjett, ca 0,5 mill kr. Det er usikkerhet i prognosen, da det kan bli høyere inntekter dersom IKEA og Thon sitt prosjekt blir satt i gang før nyttår. I gebyrinntekter forventes ca 1,7 mill kr i merinntekt bl.a. på grunn av mer sigevannsavrenning (pga større nedbørsmengder enn normalt) fra Randesund fyllplass til renseanlegg.

Drift avløp - slam

Fremskrives de kostnader som er påløpt, kan merforbruket bli minst 2 mill kr, selv med igangsatte tiltak for å begrense kostnaden. Dette tallet ble også meldt i 1. tertial. Grunnen til økte kostnader på slam er at vi har økt fokus på sikkerhet og HMS for våre sjåførere, sammen med etterslep på tømning og økt tømmeffektivitet for å redusere driftsulemper på ledningsnett. Dette er iverksatt uten at budsjettet har tatt tilstrekkelig høyde for disse endringene. Det er satt i gang tiltak med organiseringen av jobben med fokus på redusert overtidsbruk, optimalisere bruk av bilpark og sjåførere, redusere noe på kvalitet på tømningene, med mer. Det forventes at dette gir noe effekt i siste tertial.

*) beregnes kun for hele året

Bærekraftig utvikling				
Nr	Periodemål for hele perioden – beskrivelse av indikator	Status 2. tertial	Mål 09	Mål 10–12
1	Vi arbeider for et driftssikkert vannledningsnett. <u>Indikator:</u> Levetid i antall år (nasjonal anbefaling < 100 år)	*)	185 år	170 år

Nr	Driftsmål	Status 2. tertial	Mål 09	Mål 10–12
1	Kommunens innbyggere er bedre tilfreds med informasjonstiltakene om vann. <u>Indikator:</u> Brukertilfredshet i poeng (sjaka 0 – 100)	47	55	50
2	Kvalitetsindeks for vandndistribusjon. Antall klager reduseres. <u>Indikator:</u> Antall klager på vannkvalitet og trykk	16	?	30
3	Leveringsstabilitet for vann fram til abonnentene opprettholdes i perioden. <u>Indikator:</u> Tid i snitt (minutter) en innbygger kan forvente å være uten vann pr. år	13	?	45
4	Vi reduserer andel vannproduksjon som går tapt på grunn av lekkasje. <u>Indikator:</u> Ikke solgt vann i % av totalproduksjon	*)	16	22

*) beregnes kun for hele året

Nr	Driftsmål	Status 2. tertial	Mål 09	Mål 10–12
1	Kommunen har et driftssikkert avløpsnett. <u>Indikator:</u> Levetid i antall år (nasjonal anbefaling < 100)	*)	160	185
2	Kommunens innbyggere er bedre tilfreds med informasjonstiltakene om avløp. <u>Indikator:</u> Brukertilfredshet i poeng (skala 0 – 100)	47	55	50
3	Antall kjelleroversvømmelser med erstatningsansvar reduseres. <u>Indikator:</u> Antall kjelleroversvømmelser pr. år	3	14	12

Renovasjon

Husholdningsavfall: Etter 1. halvår er innsamlingskostnader i tråd med budsjett. Behandlingskostnader ligger noe høyere enn budsjett, i hovedsak Mjåvann gjenvinningsstasjon. Prognoser for avfallsmenger er for tiden usikre, da avfallsmengden levert på gjenvinningsstasjonene har variert relativt mye fra måned til måned. Etter nedgang i fjor høst og i vinter, kan det se ut som om mengdene er økende igjen. På inntektssiden ser det ut som det er en økning i antall tømminger. Det arbeides med å få på plass endelig halvårsregnskap for Kr.sand kommune. Avfall Sør AS (RKR) overtok ansvar for husholdningsavfall og personell fra 01.07.09. Det forventes at inntekter og kostnader balanserer totalt sett ved årets slutt, evt. at det kan bli en liten merinntekt til fond.

Næringsavfall: Det forventes at budsjettet skal innfris. Også for næringsrenovasjon arbeides det med endelig halvårsregnskap for Kr.sand kommune. Avfall Sør overtok også dette fra 01.07.09. Innen denne delen gjenstår det noen avklaringer om eierforhold, drift og etterdriftsmidler til næringsrelaterte fyllplasser.

Bidrag fra VAR til dekning av kapitalkostnader

Kapitalkostnadene ble justert i 1. tertial og det er ikke endringer i forhold til det. Det kan se ut til at det er en tendens til at renta stiger, men det er ikke grunnlag for å gjøre endringer nå.

Offenlige toaletter

Nr	Driftsmål	Status 2. tertia	Mål 09	Mål 10–12
1	Vi øker brukertilfredsheten for offentlige toaletter (skala 0-100)	42	>55	55

Plan- og bygningsetaten

Plansaker

Som følge av overgang til ny planlov, fikk etaten en meget uvanlig mengde planer til førstegangsbehandling i juni. Gebyrinntektene knyttet til plan første halvår er av den grunn eksepsjonelt høye, og vil få sin motsats i (minst) tilsvarende reduksjon i 2. halvår. "Minst" fordi samlet antall planer på årsbasis neppe vil øke, og i tillegg at ny lov gir gebyrbortfall for viktige deler av reguleringsplanfeltet, altså "områdeplanene" i og med at det er kommunen selv som skal stå ansvarlig for dette planarbeidet. Det er dermed stor usikkerhet knyttet til inntektsutviklingen som følge av ny planlov. Det vil ikke lenger være grunnlag for gebyrlegge dette planarbeidet, som tilsvarer det som tidligere var litt store forenklete reguleringsplaner. Gebyrene vil derfor bare gjelde detaljreguleringsplaner. Ny lov gir skjerpede krav til planleggingens innhold.

Permisjoner og nyansettelser vil gi noe lavere kapasitet i en periode fremover.

Byggesaker

Det er to dominerende tendenser, endret sammensetting av type saker, og lengre ventetid før behandling av enkeltsaker. Det siste henger sammen med svekket kapasitet (vakanser) og økt saksmengde pr ansatt. Dette ventes å bli mer normalisert når nytilsatt kommer i produksjon. Mer langsiktig blir virkningen av endret sammensetting av mottatte saker. Den økonomiske situasjonen har ført til merkbare forandringer; større bygg er det blitt færre av, samtidig som antallet mindre saker, som tilbygg, ombygging, levegger osv, øker raskt. Disse mindre sakene vil på mange måter være vel så arbeidskrevende, men gebyrsatsene er betydelig mindre. Inntektsreduksjonen som følge av lavere gebyrsats pr byggesak, forklarer budsjettavviket for denne delen av enhetens inntekter så langt i år. Hvordan dette vil utvikle seg i månedene som kommer, er usikkert og må derfor følges nøye.

Alt i alt er prognosen at driften av enheten går i balanse, men usikkerhet gjør at dette må følges nøye fremover.

Nr	Driftsmål	Status 2. tertia	mål 09	Mål 10–12
1	Gjennomsnittlig saksbehandlingstid i byggesaker.	59	55 dager	45 dager
2	Oppfylle alle tidsfrister i byggesaker	97%	100 %	100 %

Kart- og oppmålingsvesenet

På grunn av lavere aktivitet i byggemarkedet er inntektene lavere enn budsjettert. Vakanser i deler av året bedrer resultatet. Prognose for året er et underskudd på 0,2 mill kr.

Nr	Driftsmål	Status 2. tertia	mål 09	Mål 10–12
1	Fra en eiendom er godkjent delt, og rekvirert hos oppmålingsvesenet, skal målebrev normalt være ferdig innen tre måneder. Indikator: Prosentandel nye saker som avsluttes innen denne tre-mnd.-fristen:	92 %	88 %	90 % 95 % 95 %
2	Gjennomføre seksjoneringsaker	27	75	75
3	Ferdigstille gamle saker ('midlertidige forretninger') <u>Indikator</u> : antall gjenstående saker	140	125	100 75 50

Servicebutikken

Driften forventes å gå i balanse

Nr	Driftsmål	Status 2. tertia	Mål 09	Mål 10–12
1	Brukertilfredshet	Måles innen årets stutt	80%	90%
2	Gjennomsnittlig behandlingstid for meldingssaker, etter at nabovarsel er ivaretatt, på 5 dager.	60%	80%	100%
3	Megleropplysninger leveres ihht garanti, innen 3 virkedager	96%	100%	100%
4	Utarbeidelse av gravemeldinger innen 1 virkedag	100%	100%	100%

Avvik skyldes høyt langtidsfravær. Servicebutikken har små marginer ved levering av sine tjenester.

Miljøverneheten

Driften forventes å gå i balanse

Landsdelssenter og regional utvikling				
Nr	Periodemål for hele perioden (aktørrollen)			
1	Gjennomføre ATP – prosjektet i 2009 (og fra 2010 hvis prosjektet videreføres) Status 2. tertial: Transportdelen av prosjektet tilført 80 mill kr i 2009 som følge av at det er inngått en 4. årig belønningsavtale med Samferdselsdepartementet på 285 mill kr. Forslag til samarbeidsavtale om permanent videreføring av ATP – samarbeidet behandles i ATP – utvalget 4.9.09			
2	Iverksette tiltak finansiert av en eventuell rushtidsavgift i samarbeid med AKT og Statens vegvesen Status 2. tertial: Først aktuelt dersom rushtidsavgift innføres			
3	Koordinere prosjektet Framtidens byer i regionen. Sees i sammenheng med videreføring av ATP – prosjektet. Status 2. tertial: Handlingsprogram for prosjektet vedtatt i bystyret i april 09. Innarbeidelse i kommunens handlingsprogram under arbeid. Nabokommunene inviteres med i prosjektet i løpet av høsten 09. I tillegg til belønningsavtalen har kommunene i forbindelse med prosjektet fått 20 mill kr til enøktiltak i 2009.			
4	Koordinere iverksettelse av klimaplanen for Knutepunkt Sørlandet, herunder videreutvikle bærekraftsenter og klimaforum for regionen Status 2. tertial: Klimaplanen for knutepunktet er under sluttbehandling i kommunene. Behandlingen forventes avsluttet i okt 09. Bærekraftsenteret utvikles i samarbeid med Grønn hverdag. Senteret brukes til utstillinger, møter, konferanser og tilbud for skoler og barnehager. Det er ønskelig å utvide aktiviteten ved senteret. Det er pr i dag ikke nok ressurser til å holde senteret åpent hele uken. Klimaforum har fått stor oppslutning fra næringsliv, organisasjoner med mer, og er i ferd med å bli et viktig forum i klimaarbeidet i regionen.			
Nr	Periodemål for hele perioden – beskrivelse av indikator	Status 2. tertial	Mål 09	Mål 10–12
5	Gjennomføre "Myk pakke" i Samferdselspakken i samarbeid med Statens vegvesen Indikator: Andel av totalt antall prosjekter i "Myk pakke" gjennomført (totalt 47 prosjekter som skal gjennomføres innen 2016)	6%	6%	34%

Levekår og livskvalitet				
Nr	Periodemål for hele perioden – beskrivelse av indikator	Status 2. tertial	Mål 09	Mål 10–12
1	Sykkeltrafikken er økt Indikator: Antall syklister pr. døgn til og fra Kvadraturen i perioden april – september	5625	5400	5700

Bærekraftig utvikling				
Nr	Periodemål for hele perioden (aktørrollen)			
1	Bidra til at klima- og energiplanen og strategiplan for bærekraftig utvikling gjennomføres i perioden 2008 - 2011 Status 2. tertial: Gjennomføres nå gjennom prosjektet Framtidens byer og kommunens handlingsprogram			
2	Det arbeides aktivt med sikte på opprettelse av flere ruter med lokaltog i Kristiansandsregionen og i Agder Status 2. tertial: Det er gjennomført en utredning av mulighetene for lokaltog Kristiansand – Vennesla og Kristiansand – Nodeland. Utredningen viser at lokaltog Kristiansand – Vennesla kan være aktuelt på sikt, men det forutsetter en tung utbygging på denne strekningen			
Nr	Periodemål for hele perioden – beskrivelse av indikator	Status 2. tertial	Mål 09	Mål 10–12
1	Antall miljøsertifiserte bedrifter og enheter (inkl. kommunale - Miljøfyrtårn og Grønt Flagg) er økt	239	240	270
2	Antall deltagere i forpliktende adferdsaksjoner i regi av kommunen økt	2400	1500	2000
3	Flere forurensede fjordområder er restaurert	4	4	5

Plan- og utredningsprogram

Status for plan- og utredningsprogram et følger etter saksfremstillingen.

Sykefravær

Sykefraværet for de 7 første månedene er på 5,6%. Dette fordeler seg med 1,4% kortidsfravær og 4,2% langtidsfravær. Totalfraværet er det samme som i 1. tertial, kortidsfraværet har gått litt ned og langtidsfraværet litt opp. Fraværet er høyere enn på samme tid i fjor da det var 5,0%.

Servicebutikken har fortsatt et høyt langtidsfravær med 1-2 personer borte. Kortidsfraværet er lavt bare 1%.