

REFERAT |KRS| Bystyret (2007-2011) d. 13-02-2008

Møtedato Onsdag d. 13. februar 2008 kl. 17:00

Møtested Bystyresalen

Indholdsfortegnelse

| | |
|---|----|
| Interpellasjon fra repr. Harald Sødal, KRF, vedr. "Befaring til ruggestenen" | 3 |
| Interpellasjon fra repr. Vidar Kleppe, DEM, vedr. "Oppreisning til krigsbarna" | 5 |
| Forvaltningsrevisjonsrapport "Internkontroll i sosial- og omsorgstjenesten Kristiansand kommune". | 8 |
| Revisjon av kommuneplan for Kristiansand 2010-2020. Omfang og arbeidsopplegg..... | 12 |
| Valg av meddommere til Kristiansand Tingrett og Agder Lagmannsrett, valg av skjønnsmenn og jor | 25 |
| Forslag til reguleringsplan for Presteheia - 38/120 og 38/121 -Sluttbehandling..... | 29 |
| Forslag til reguleringsplan for Tykkelimoen - øst for Gangdalen. Sluttbehandling..... | 41 |
| Agder Energi Varme AS - Utvidelse av fjernvarmekonsesjon i K ristiansand kommune..... | 49 |
| Reguleringsplan for Sørlandsparken felt F/K 16. Sluttbehandling..... | 52 |
| Forslag til reguleringsplan for Narviga/Varen - kanal og småbåthavn. Sluttbehandling..... | 59 |
| Reguleringsplan for St. Olavs vei 45-49. Plan nr. 1071 - Sluttbehandling..... | 65 |
| Utbyggingsprogram 2008 - 2011..... | 78 |
| Interpellasjon fra repr. Odd A. Salvesen, PP, vedr. "Krefsyke barn" | 83 |
| Interpellasjon fra repr. Tor S. Utsogn, FRP, vedr. "Eneboliger i Kristiansand" | 85 |

Punkt 18/08: Interpellasjon fra repr. Harald Sødal, KRF, vedr. "Befaring til ruggestenen".

Bilag

hør_debatten_sak18-08



Dato: 16.01.08
Saksnr.: 200801070-2
Arkivkode E: C5
Saksbehandler: Per Sigurd Sørensen

Saksgang
Bystyret

Møtedato
23.01.2008

Interpellasjon fra repr. Harald Sødal, KRF, vedr. "Befaring til ruggestenen".

Interpellasjon til bystyremøtet 23. januar 2008

Kan ordføreren tenke seg å bli med på en befaring til ruggestenen?

Landets største ruggesten ligger i Sokndal. Den ble fredet i 1923. Den nest største stenen ligger på Justneshalvøya. Tveit Historielag har bedt om at dette natur-geografisk klenodiet må bli bevart ved utbyggingen av området. Flertallet i byutviklingsstyret har besluttet "å låse stenen" med begrunnelsen: Den representerer en viss sikkerhetsrisiko. Svært få har sett kuriositeten – derfor mitt innledende spørsmål til ordføreren.

Kristiansand 15/1 – 2008
Harald Sødal

**Punkt 19/08: Interpellasjon fra repr. Vidar Kleppe, DEM, vedr.
"Oppreisning til krigsbarna".**

Bilag

hør_debatten_sak19-08



Dato: 17.01.08
Saksnr.: 200801143-2
Arkivkode E: F03
Saksbehandler: Per Sigurd Sørensen

Saksgang
Bystyret

Møtedato
23.01.2008

Interpellasjon fra repr. Vidar Kleppe, DEM, vedr. "Oppreisning til krigsbarna".

Kristiansand bystyre har vedtatt en egen ordning for økonomisk oppreisning til tidligere barnevernsbarn som har vært utsatt for overgrep eller omsorgssvikt i barnehjem, skolehjem eller fosterhjem. Med denne ordningen ønsker Kristiansand kommune å ta et moralsk ansvar for urett som er begått.

En annen gruppe som trenger oppreisning i dette samfunnet er krigsbarna.

Menneskerettighetsdomstolen i Strasbourg har avvist saken som 158 krigsbarn hadde anlagt mot den norske stat. Krigsbarna gikk til Strasbourg etter at norske domstoler hadde slått fast at sakene deres er foreldet. De fikk legge frem saken sin for de 17 dommerne i det såkalte Storkammeret ved Menneskerettighetsdomstolen i Strasbourg, men nådde ikke frem med sine krav. Krigsbarna mente de hadde krav på erstatning av staten for behandlingen de fikk etter krigen som barn av tyske fedre og norske mødre.

I utgangspunktet burde staten måtte ta ansvaret for årevis med fysisk og psykisk mishandling. Dommerne beskriver historiene de er blitt fortalt av krigsbarna som opprivende med sosial utestengning, fysisk og psykisk misbruk, mangelfull skolegang og feilplassering i psykiatriske institusjoner.

Stortinget har vedtatt at krigsbarn kan få billighetserstatning på inntil 20 000 kroner. Dersom det foreligger dokumentasjon på alvorlig skade som følge av bl.a. mobbing vil erstatningene kunne bli større.

Disse beløpene er således svært langt fra oppreisningsordningen for tidligere barnevernsbarn med et maksbeløp på 725 000 kroner og minimumsbeløp på 200 000 kroner.

En del av krigsbarna vil være blant de som kan søke om oppreisningsordningen for barnevernsbarn, men det store flertall av krigsbarn faller utenfor denne ordningen

Selv om det i utgangspunktet er staten som har det moralske ansvaret over den behandling krigsbarna fikk, så har også den enkelte kommune et ansvar.

Bystyret bør derfor se på muligheten til å foreta en granskning av situasjonen for krigsbarna som er oppvokst i Kristiansand.

Granskningsutvalget skal forsøke å få kartlagt om krigsbarna i Kristiansandsområdet har vært utsatt for mobbing, sosial utestengning, fysisk og psykisk misbruk, vanskjøtsel og mangelfull skolegang.

Utvalget skal ikke vurdere en eventuell erstatning, men dets arbeid og rapport kan danne grunnlaget for en eventuell senere kommunal erstatning. Målet med denne granskningen er å se på muligheten til å finne en erstatningsordning som kan gi krigsbarna en økonomisk oppreisning, og hvor Kristiansand kommune ser det moralske ansvaret som staten har fraskrevet seg.

Erstatningen for barnevernsbarn er i dag en ordning som eksisterer i de fleste større byene i landet. Det er et håp at en eventuell erstatning til krigsbarna i Kristiansand også kan gi en tilsvarende ordning i de samme byene.

Er ordføreren enig med Demokratene i at dette viktige arbeidet snarest må settes i gang ovenfor krigsbarna?

Kristiansand 15. Januar 2008

Vidar Kleppe
Gruppeleder for Demokratene i Kristiansand bystyre.

Punkt 20/08: Forvaltningsrevisjonsrapport "Internkontroll i sosial- og omsorgstjenesten Kristiansand kommune".

Bilag

Rapport FR internkontroll Krs med vedlegg1



Kristiansand, 3. desember 2007

Saksgang
Kontrollutvalget
Bystyret

Møtedato
22.11.2007

Forvaltningsrevisjonsrapport "Internkontroll i sosial- og omsorgstjenesten i Kristiansand kommune"

Bakgrunn for saken

Formålet med prosjektet har vært å undersøke om Kristiansand kommune har system for internkontroll innen sosial- og helsetjenestene som er i overensstemmelse med kravene i lov og forskrift. Internkontrollen skal omfatte administrasjonens styring og ledelse av helsetjenesten samt driften av helsestasjoner, hjemmetjenesten, sykehjem, skolehelsetjenesten mv.

Kontrollutvalget vedtok gjennomføring av forvaltningsrevisjonsprosjektet og prosjektplanen i sak 21/2007. Prosjektplanen dokumenterte prosjektets problemstillinger, revisjonskriterier og metodebruk.

I hovedsak synes undersøkelsen å vise at internkontrollforskriften overholdes, men det er enkelte områder der revisjonen mener det kan være nødvendig å se på tiltak til forbedringer.

Revisjonens oppsummering og anbefalinger fremgår av kapittel 3 i rapporten.

Rådmannens uttalelse til forvaltningsrevisjonsrapport en er vedlagt rapporten under vedlegg 4.

Kontrollutvalget gjorde enstemmig slikt vedtak i saken:

Kontrollutvalget understreker viktigheten av at administrasjonen for fremtiden bedre besvarer revisjonens henvendelser slik at det oppnås en høyere svarprosent. Kontrollutvalget tar revisjonens forvaltningsrevisjonsrapport "Internkontroll i sosial- og omsorgstjenesten Kristiansand kommune" til etterretning og anbefaler bystyret å gjøre følgende vedtak:

Bystyret tar revisjonens forvaltningsrevisjonsrapport "Internkontroll i sosial- og omsorgstjenesten Kristiansand kommune" til etterretning og ber administrasjonen om å følge opp de anbefalinger som fremgår av rapporten. Bystyret ber om at administrasjonen innen utgangen av 2008 gir en tilbakemelding på status og oppfølging av rapporten til kontrollutvalget.

Terje Osnes
Sekretær for kontrollutvalget

Vedlegg:
Utskrift av kontrollutvalgets møteprotokoll – sak 57/2007



UTSKRIFT

AV

KONTROLLUTVALGETS MØTEPROTOKOLL 22.11.2007

Kontrollutvalget var fulltallig med 5 medlemmer til stede.

Sak:

57/2007 Forvaltningsrevisjonsrapport "Internkontroll i sosial- og omsorgstjenesten Kristiansand kommune"

Kontrollutvalget gjorde enstemmig slikt vedtak:

Kontrollutvalget understreker viktigheten av at administrasjonen for fremtiden bedre besvarer revisjonens henvendelser slik at det oppnås en høyere svarprosent.

Kontrollutvalget tar revisjonens forvaltningsrevisjonsrapport "Internkontroll i sosial- og omsorgstjenesten Kristiansand kommune" til etterretning og anbefaler bystyret å gjøre følgende vedtak:

Bystyret tar revisjonens forvaltningsrevisjonsrapport "Internkontroll i sosial- og omsorgstjenesten Kristiansand kommune" til etterretning og ber administrasjonen om å følge opp de anbefalinger som fremgår av rapporten.

Bystyret ber om at administrasjonen innen utgangen av 2008 gir en tilbakemelding på status og oppfølging av rapporten til kontrollutvalget.

For kontrollutvalgets leder

Terje Osnes
Sekretær for kontrollutvalget

Punkt 21/08: Revisjon av kommuneplan for Kristiansand 2010-2020. Omfang og arbeidsopplegg

Bilag

Saksprotokoll

hør_debatten_sak21-08

Vedlegg 3.1



Dato: 27.11.07
Saksnr.: 200707361-2
Arkivkode E: 140
Saksbehandler: Grete Sjøholt

Saksgang
Formannskapet
Bystyret

Møtedato
09.01.2008
23.01.2008

Rammer for revisjon av kommuneplan for Kristiansand 2010 - 2020

Sammendrag:

Minst en gang i løpet av hver valgperiode skal kommunestyret vurdere kommuneplanen samlet, herunder om det er nødvendig å foreta endringer i den. Det er opp til hvert bystyre å vurdere behov for revisjon og hvordan revisjonsarbeidet skal legges opp.

Gjeldende kommuneplan " *Vi tror på muligheter*" *Kommuneplan for Kristiansand 2005- 2016* ble sist revidert og vedtatt 21.september 2005. Revisjonsarbeidet startet våren 2003 med en evaluering av tidligere plan.

Rådmannen foreslår oppstart av revisjon av kommuneplanen i 2008 i forslag til handlingsprogram 2008 – 2011. Denne saken omhandler momenter som skal gi bystyret et grunnlag til å ta stilling til omfang, arbeidsopplegg og hva som bør være noen hovedtema for revisjonsarbeidet. En mer omfattende vurdering av rammer, prioriterte tema og opplegg for medvirkning vil bli nærmere vurdert i arbeidet med eget planprogram.

Rådmannens foreslår at følgende rammer legges til grunn for revisjon av Kommuneplan for Kristiansand 2010 – 2020:

- Hovedstruktur i gjeldende kommuneplan, vedtatt visjon og satsingsområder beholdes, men med nødvendige, justeringer og omprioritering som fremkommer av evaluering av planen, vedtatt ny politikk og innspill som vil komme i planprosessen.
- Arealdelen revideres med hovedfokus på følgende tema:
 - Klimavennlig areal og transport (byspredning, byutviklingsretning, lokalisering, kollektivtransporttraseer, lokalisering boligbygging, næringsarealer,)
 - Kystsonen (100- metersbeltet, arealbruk i sjø, lokalmiljø med bevaringsverdi, småbåthavner)

- Kommuneplanarbeidet samkjøres med planarbeid for Regionplan Agder og igangsatt arbeid med Arealplan for Kristiansandsregionen. Revisjon av Kvadraturplanens del 1-koordineres med kommuneplanprosessen.
- Prosess og organisering av arbeidet legges opp slik at kommuneplanprosessen blir hovedarena for premissleveranser til disse planprosessene.
- Det legges opp til involvering av politikere i tidlig planfase, og en aktiv medvirkning fra innbyggerne både i drøftings- og høringsfasen.
- Medvirkningsprosessene samordnes på relevante tema med Regionplan Agder 2010, Arealplan for Kristiansandsregionen og Kvadraturplanen.

Forslag til vedtak:

1. Det igangsettes arbeid med å utforme planprogram for revisjon av ny kommuneplan for Kristiansand.
2. Revisjonen gjennomføres innen de rammer og med den fremdrift som er foreslått i rådmannens innstilling
3. Formannskapet og bystyre involveres i arbeidet med planprogram i tråd med det som fremgår av sakens vurdering
4. Det arrangeres ekstraordinært hørings- og prosessmøte for bystyret 02.04.08

Tor Sommerseth
rådmann

Grete Sjøholt
planrådgiver

Trykte vedlegg:

1. Skisse som viser samordning av planprosessene for revisjon av Kommuneplanen for Kristiansand 2010 - 2020, Arealplan for Kristiansandsregionen og Regionplan Agder 2010.
2. Politisk styringsmodell for de to regionale planprosessene
3. Kommuneplan for Kristiansand 2005 – 2016. Status og noen utfordringer

Utrykte vedlegg:

Kommuneplan for Kristiansand 2005 – 2016.
Planprogram Arealplan for Kristiansandregionen
Høringsforslag Regionplan Agder 2010 – Planprosess og utfordringsbilde.
"Virker medvirkning virkelig?" Sluttrapport Evaluering av planmedvirkning i storbyene"

Bakgrunn for saken

Bystyret vurderer kommuneplanen samlet en gang i løpet av hver valgperiode

I følge plan- og bygningslovens § 20- 1 skal kommunene utføre en løpende kommuneplanlegging med sikte på å samordne den fysiske, økonomiske, sosiale, estetiske og kulturelle utvikling innenfor sine områder. I hver kommune skal det utarbeides en kommuneplan som skal inneholde en langsiktig og kortsiktig del.

Den langsiktige delen omfatter:

- Mål for utvikling i kommunene, retningslinjer for sektorenes planlegging og en arealdel for forvaltning av arealer og andre naturressurser (10 -12 år)

Den kortsiktige del omfatter:

- samordnet handlingsprogram for sektorenes virksomhet de nærmeste år (1 årig økonomiplan – 4årig handlingsprogram)

Minst en gang i løpet av hver valgperiode skal kommunestyret vurdere kommuneplanen samlet, herunder om det er nødvendig å foreta endringer i den. Det er opp til hvert bystyre å vurdere behov for revisjon og hvordan revisjonsarbeidet skal legges opp.

Gjeldende kommuneplan ” *Vi tror på muligheter*” *Kommuneplan for Kristiansand 2005- 2016* ble sist revidert og vedtatt 21.september 2005. Revisjonsarbeidet startet våren 2003 med en evaluering av tidligere plan.

Rådmannen foreslår oppstart av revisjon av kommuneplanen i 2008 i forslag til handlingsprogram 2008 – 2011. Denne saken omhandler momenter som skal gi bystyret et grunnlag til å ta stilling til omfang, arbeidsopplegg og hva som bør være noen hovedtema for revisjonsarbeidet. En mer omfattende vurdering av rammer, prioriterte tema og opplegg for medvirkning vil bli nærmere vurdert i arbeidet med eget planprogram.

Vurdering

Rådmannen vektlegger følgende momenter i sin vurdering :

- Kommuneplanrevisjonen utløser krav om Planprogram og konsekvensanalyse (KU)
- Det er behov for å samordne arbeidet med flere større pågående planprosesser
- Premisser og erfaringer ved forrige revisjon
- Status og hovedutfordringer i forhold til evaluering av gjeldende plan
- Evaluering av medvirkningsprosessen ved forrige revisjon - politikernes rolle

I tillegg må omfang og bruk av ressurser ses i sammenheng med kommunens samlede prioriterte oppgaver. Overordnet planarbeid i Kristiansand er prosjektorganisert. Deltagelse i tverrsektorielt planarbeid innebærer særlige utfordringer i forhold til deltagernes ordinære oppgaver i egen sektor/enhet.

Kommuneplanrevisjonen utløser krav om Planprogram og KU

Nytt i forhold til forrige revisjon er at revisjon eller endring av kommuneplanens arealdel er omfattet av forskrift om konsekvensutredning. Dette innebærer at hensynet til miljø, naturressurser og samfunn skal tas i betraktning i planleggingen.

Planforslag med konsekvensutredning skal utarbeides på bakgrunn av et fastsatt planprogram. Forslag til planprogram skal sendes på høring sammen med melding om oppstart av planarbeidet. Planprogrammet skal avklare rammer og premisser og klargjøre formålet med planarbeidet. Det skal beskrives hvilke utbyggingsstrategier og alternativer som vil bli vurdert og antatte problemstillinger som vil bli belyst, herunder utredninger som skal utarbeides. Opplegg for informasjon og medvirkning skal beskrives.

Planprogrammet skal tilpasses det konkrete planarbeidet og gi grunnlag for et godt beslutningsgrunnlag. Kommunen står fritt til å bestemme om planprogrammet kun skal omfatte arealdelen eller om det skal lages et planprogram som omfatter både arealdelen og samfunnsdelen. Planprogrammet skal normalt legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring sammen med melding om oppstart av planarbeidet.

Rådmannen anbefaler et samlet kommuneplanprogram fordi det gir godt grunnlag for å se sammenheng mellom de to delene på en enkel og helhetlig måte. Gjeldende kommuneplandokument har også vektlagt at denne sammenhengen skal være tydelig. Forslag til planprogram vil bli lagt fram for politisk behandling i formannskapet før det sendes på høring og vedtas av bystyret.

Behov for å samordne arbeidet med flere større parallelle planprosesser

Det er i gang en rekke større regionale planprosesser som kommuneplanrevisjonen må forholde seg til:

- Regionplan Agder 2010 - Planvedtak er forutsatt skje innen oktober 2009.
- Arealplan for Kristiansandsregionen (Knutepunkt Sørlandet) - Planvedtak er forutsatt innen september 2009.
- Klima- og energiplan for Knutepunkt Sørlandet - Planvedtak er forutsatt innen utgangen av 2008.
- Fylkesdelplan for samferdsel - Planvedtak er forutsatt medio 2008.

Kristiansand deltar sammen med Arendal kommune som likeverdig part i arbeidet med felles fylkes/regionplan for Vest- Agder og Aust-Agder fylkeskommune. Planarbeidet er tenkt å kunne erstatte strategidokumentet "Felles mål for Sørlandet". Regionplanarbeidet vil være et av flere områder som kan være med å tydeliggjøre Kristiansands rolle og bidrag for utvikling av landsdelen.

Arealplan for Kristiansandsregionen er et igangsatt plansamarbeid mellom kommunene i Knutepunkt Sørlandet, Fylkesmannen i Vest-Agder og fylkeskommunene i begge Agder-fylkene. Planens mål er "Gjennom en felles forpliktende arealpolitikk skal en legge til rette for bærekraftig utvikling og balansert vekst i hele Knutepunkt Sørlandet regionen." Planarbeidet skal ha et 40 års perspektiv.

Forslag til handlingsprogram 2008 – 2011 anbefaler også at det settes i gang arbeid med revisjon av Kvadraturplanen i to deler i 2008. Del 1 vil omhandle bysenterets rolle som region- og landsdelsenter og ev utvikling av Vestre havn. Kommuneplanen vil være viktig premis for nye overordna grep som skal følges opp i Kvadraturplanen. En god kobling mellom del 1 og regionplan Agder er også vesentlig i forhold til Kvadraturens rolle som landsdelsenter. Formannskapet er planutvalg for alle planene.

Kommunen deltar også i flere større prosjektarbeid i perioden som vil være viktig i revisjonsarbeidet. F. eks ATP-prosjektet, Storbyprosjektet Innovasjon 2010 og andre storbyprosjekter og utviklingsarbeider i Knutepunkt Sørlandet. Storbyene er invitert av MD til å delta i prosjektet "Framtidens byer", som tar sikte på å redusere byenes klimagassutslipp og samtidig bygge opp den gode byen med et bedre miljø, helse og sosialt liv.

Rådmannen anbefaler at kommuneplanarbeidet samkjøres med Regionplan Agder og igangsatt arbeid med Arealplan for Kristiansandsregionen. Det er viktig at en får til en god samordning av politisk prosess og en administrativ organisering som gjør at kommuneplanprosessen blir hovedarena for å levere innspill og gi premisser til alle planprosessene. Siktemålet må være å få en god samordning mellom innholdet i de ulike planene og få nyttige innspill til egen planutforming, samt at dette gir god utnytting av egne ressurser. Revisjon av Kvadraturplanen del 1 bør koordineres og inngå som første innledende del av kommuneplanprosessen.

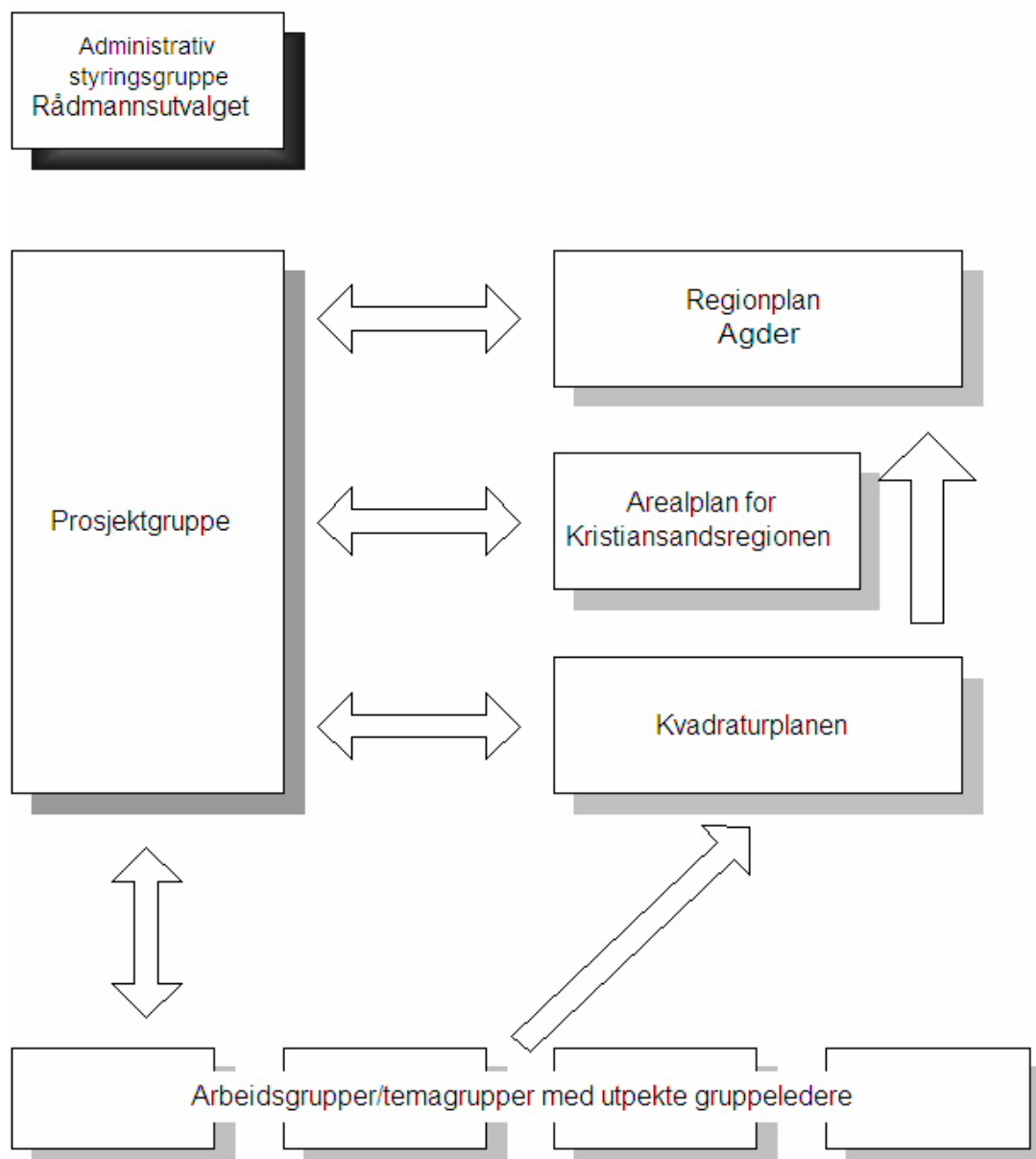
Vedlegg 2 viser en sammenstilling av de 3 planprosessene med viktige milepæler pr.des.2007.I tillegg kommer politisk deltakelse i ulike møter, seminarer og opplegg i regi av de ulike medvirkningsprosessene.

Organisering og samhandling

Formannskapet er kommunens utvalg for overordna planlegging. Fra administrasjonens side er det rådmannsutvalget som er kommuneplanens styringsgruppe.

Følgende figur viser en prinsippskisse med forslag til hvordan den administrative styringen og organiseringen av arbeidet kan ivareta samordningsaspektet mot de ulike parallelle planprosessene:

Følgende samhandlingsarenaer legges til grunn



Vedlegg 1 viser forslag til samordnet fremdriftsplan for prosessene.

Vedlegg 2 viser styring og organisering av Arealplan for Kristiansandsregionen og forslag til styringsmodell for Regionplan Agder som er sendt på høring.

Premisser og erfaringer ved forrige revisjon

Hovedkonklusjonen ved forrige revisjon var at gjeldende plan ble brukt av få politikere, at den ikke var tilpasset godt nok kommunens styringsstruktur og at planen var for sektorfokusert. I tillegg fokuserte ikke planen hovedutfordringene i kommunen.

Følgende premisser ble vedtatt for forrige revisjon:

- Kommuneplanen skal være retningsgivende styringsverktøy for kommunens politiske og administrative ledelse
- Kommuneplanen skal belyse kommunens hovedutfordringer sett i lys av forventet samfunnsutvikling
- Kommuneplanen skal fokusere på overordnede visjoner
- Kommuneplanen skal inneholde tverrsektorielle satsingsområder
- Arealdelen skal ikke revideres, men justeres i samsvar med vedtatte planer og de ønsker som kommer fram i kommuneplanens tekstdel
- Prosessen for å avklare hvordan Kristiansand by skal profileres organiseres som et parallelt prosjekt
- Det legges opp til aktiv medvikning fra innbyggerne i drøftings- og høringsfasen

Ny kommuneplan ble vedtatt med visjonen ” *Vi tror på muligheter*”

4 tverrsektorielle satsingsområder :

- Landsdelsenter og regional utvikling
- Vekst og verdiskaping
- Levekår og livskvalitet
- Bærekraftig utvikling

Satsingsområdene inneholder prioriterte retningsmål / *slik vil vi ha det* og strategier/ *slik gjør vi det* og en klargjøring av hva målene innebærer for oppfølgende arealforvaltning.

En kommune i utvikling omhandler gjennomgående mål og strategier for hvordan kommunen må disponere sine ressurser effektivt, utvikle sin organisasjon og samhandle med omverdenen for å nå målene for ønsket samfunnsutvikling.

Arealdelen ble endret i tråd med premisene om at det ikke skulle være en omfattende revisjon. Det er utformet nye tematiske retningslinjer for arealbruken. I juridisk bindende plankart ble det tatt stilling til ny arealbruk for forsvarets tidligere båndlagte arealer og foretatt enkelte innstramminger av boligområder. Revisjonen hadde fokus på innskjerping av bygging i 100-metersbeltet som medførte ny planbestemmelse og en gjennomgang av byggeområdene ved kysten som ikke inngikk i kommunedelplaner. Kyststi ble lagt inn. I planen ble det tatt høyde for nye krav om sikkerhet både for forsvarets områder og krav fra luftfartsverket vedrørende Kristiansand lufthavn. Bro over Kjosdalen ble endelig avklart.

Ved politisk behandling ble det gitt anbefaling om at arealdelen burde få større fokus ved neste revisjon. Det ble bl.a. vist til at det ikke var satt av ressurser til å vurdere nye tema som arealbruk i sjø, ny vurdering av kystsoneplanen, indre kystsoneplan, områder for nye småbåthavner, lokalisering av sentralanlegg for skytebane, drøfting av kommunens eierstrategi og utbyggingspolitikk, eller gjort nye grep i forhold til framstilling av selve plandokumentet.

Status og hovedutfordringer i forhold til evaluering av gjeldende plan

Vedlegg 3 viser hovedkonklusjoner i administrasjonens overordna vurdering av gjeldende plan. Kort oppsummert omfatter dette:

- Planen som styringsdokument

Erfaringen med de endringer som ble gjennomført for å styrke kommuneplanen som et retningsgivende styringsdokument er gode. Arbeidet er videreført ved utforming av kommuneplanens kortsiktige del (handlingsprogrammet). I 2006 er det utarbeidet ny tredelt mal for handlingsprogrammet der formålet bl. a har vært en god kobling mot kommuneplanens satsingsområder. I 2007 er det lagt vekt på å styrke sammenhengen mellom kommuneplanen / handlingsprogrammet og årsrapporten. Dette arbeidet videreføres i arbeid med kommunens målstyringssystem og utforming av relevante målekort.(Corporater)

- Kommuneplanens satsingsområder

Evalueringen viser at viktige fokusområder for innholdet ved denne revisjonen vil kunne være:

- Landsdelsenter og regional utvikling: Retningsmålene er langsiktige og bestandige – nye fokusområder for samarbeid/ strategier vil komme som ledd i regionplanprosessen. Det bør vurderes om kommunens internasjonale rolle/arbeid burde synliggjøres som virkemiddel/strategier i de andre satsingsområdene.
- Vekst- og verdiskaping: Behov for å tydeliggjøre kommunens rolle i næringsarbeidet og avklare grensesnittet mellom det regionale og hva som skal være kommunens særlige ansvar. Jf. satsingsområde landsdelsenter og regional utvikling. Innholdsmessig ønskes en større fokus på kulturbasert næring, kompetanse, opplevelse/reiseliv og vertskapsrollen som universitetsby/studentby . Videre hvordan nytte kommunens internasjonale miljø som drivkraft for utvikling.
- Levekår og livskvalitet: Det gis forslag om innsnevring av satsingsområdet, med fokus på levekårsforskjeller, folkehelse og likeverd/likestilling. Ev flytting av andre mål til andre satsingsområder, for eksempel mangfold til landsdelsenter, boligpolitikk til regional utvikling eller bærekraftig utvikling, tjenesterelaterte mål til En kommune i utvikling.
- Bærekraftig utvikling : Behov for større fokus på klima og energi utfordringer. Forslag om ev flytting av mål om demokratiutvikling og dialog til *En kommune i utvikling*.

- En kommune i utvikling

Det er behov for en oppdatering og spissing av dette kapittelet. Kommunen som tjenesteyter foreslås å bli mer tydelig og utdypes med en beskrivelse av kvaliteten på tjenestene i et langsiktig perspektiv. Det bør også gjøres en avstemming mellom dette kapittelet og målformuleringer av mer tjenestebeskrivende art i de 4 satsingsområdene.

- Arealdelen

Evalueringen viser behov for større fokus på arealdelen. Dette må også ses i sammenheng med pågående arbeid med å utforme en felles forpliktende arealpolitikk for bærekraftig utvikling og balansert vekst i hele Kristiansandsregionen i et 40 års perspektiv. Viktigste fokusområder for revisjon av arealdelen vil kunne være:

- Klimavennlig areal og transport (byspredning, byutviklingsretning, lokalisering, kollektivtransporttrasseer, lokalisering boligbygging, næringsarealer,)
- Kystsonen (100- metersbeltet, arealbruk i sjø, Topdalsfjorden, lokalmiljø med bevaringsverdi, småbåthavner/politikk)

I tillegg må det settes av ressurser for en oppdatering og ny fremstilling av arealkartet både med hensyn på nøyaktighetsgrad, lesbarhet og planen som entydig juridisk dokument.

Rådmannen vurderer at gjeldende kommuneplandokument i stor grad har fulgt opp intensjonene når det gjelder planens utforming som styringsdokument og tverrsektoriell fokus. Visjon og vedtatte satsingsområder for kommuneplanen oppleves fortsatt relevante i et langsiktig perspektiv. Rådmannen anbefaler at hovedstrukturen i plandokumentet, vedtatt visjon og de 4 satsingsområdene beholdes, men med nødvendig justeringer og omprioritering og endring som fremkommer av evaluering av planen, vedtatt ny politikk og nye innspill som vil komme i planprosessen.

Arbeidet med revisjon av kommuneplanen vil erfaringsmessig ta minst 2 år. Stort fokus på arealutvikling vil kunne medføre større tidsforbruk.

Evaluering av medvirkningsprosessen – politikernes rolle

Medvirkningsprosessen og den politiske involvering i kommuneplanprosessen har vært gjenstand for evaluering i storbyforskningsprosjektet " Virker medvirkning virkelig". Asplan Viak 23.02.07. Prosjektet inngår i program for storbyrettet forskning og omhandler evaluering av planmedvirkning i storbyene. Rapportens samlede vurdering konkluderer med at det har vært god kobling mellom politikere – administrasjon og mellom sektorene i kommunene. Politisk styrte prosesser oppleves som vellykket fra politikernes og planen ble vedtatt uten store endringer. Medvirkningen opplevdes som god fra berørte organisasjoner, men med noe lavere score mht om de tror på reell innflytelse. De etterlyser bedre tilbakemeldinger på om og hvordan innspill er behandlet.

Formannskapet understreket i sin drøfting av rapporten viktigheten av tidlig politisk involvering og at erfaringer fra forrige prosess var gode, og burde legges til grunn og bygges videre på ved neste prosess.

Under innføringsprogrammet for formannskapet og byutviklingsstyret om overordnet planlegging ble det understreket at det var viktig å få til prosesser som involverte hovedutvalgene bedre i innledende fase i planleggingen.

Rådmannen anbefaler at det legges opp til involvering av politikere i tidlig planfase. Det bør utformes en strategi for hvordan hovedutvalgene kan involveres bedre i innledende del av planprosessen. Det legges opp til en aktiv medvirkning fra innbyggerne både i drøftings- og høringsfasen. Medvirkningsprosessene samordnes på relevante tema med Regionplan Agder 2010, Arealplan for Kristiansandsregionen og Kvadraturplanen.

Konklusjon

Rådmannens foreslår at følgende rammer legges til grunn for revisjon av Kommuneplan for Kristiansand 2010 – 2020:

- Hovedstruktur i gjeldende kommuneplan, vedtatt visjon og satsingsområder beholdes, men med nødvendige justeringer og omprioritering som fremkommer av evaluering av planen, vedtatt ny politikk og innspill som vil komme i planprosessen.
- Arealdelen revideres med hovedfokus på følgende tema:
 - Klimavennlig areal og transport (byspredning, byutviklingsretning, lokalisering, kollektivtransporttraseer, lokalisering boligbygging, næringsarealer,)
 - Kystsonen (100- metersbeltet, arealbruk i sjø, lokalmiljø med bevaringsverdi, småbåthavner)
- Kommuneplanarbeidet samkjøres med planarbeid for Regionplan Agder og igangsatt arbeid med Arealplan for Kristiansandsregionen. Revisjon av Kvadraturplanens del 1- koordineres med kommuneplanprosessen.
- Prosess og organisering av arbeidet legges opp slik at kommuneplanprosessen blir hovedarena for premissleveranser til disse planprosessene.

- Det legges opp til involvering av politikere i tidlig planfase, og en aktiv medvirkning fra innbyggerne både i drøftings- og høringsfasen.
- Medvirkningsprosessene samordnes på relevante tema med Regionplan Agder 2010, Arealplan for Kristiansandsregionen og Kvadraturplanen.

Utarbeiding av planprogram

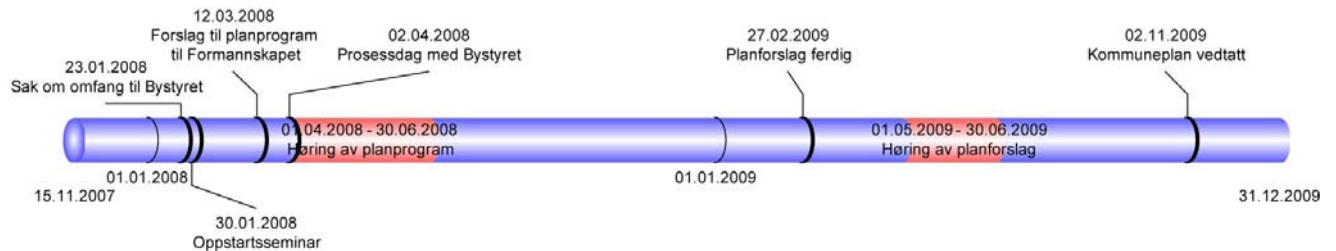
Rammen for kommuneplanrevisjonen konkretiseres nærmere i arbeidet med forslag til planprogram som starter umiddelbart etter at bystyret har vedtatt rammer for revisjonsarbeidet.

Følgende prosess og involvering av politikerne legges til grunn for arbeid med planprogrammet:

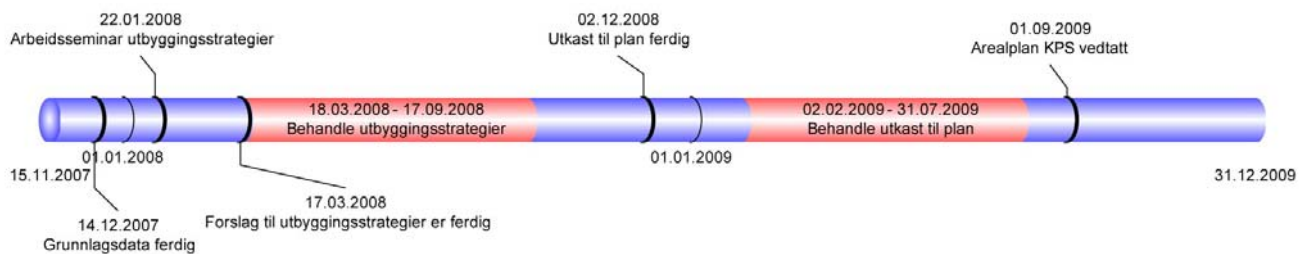
| dato | Politisk utvalg | tema |
|----------------------------|----------------------------------|--|
| 29.01.08 | Formannskap | Oppstartseminar - utarbeidelse av planprogram for Kommuneplanen |
| 30.01.08 | Formannskap | Felles møte med driftstyret i Arendal kommune – drøfting av planprogram Regionplan Agder |
| 05.03.08 | Formannskapet | Forslag til planprogram for Kommuneplanen legges fram for behandling |
| 05.03 12.03.08 | Formannskapet Bystyret | Kristiansand vedtar planprogram for Regionplan Agder |
| 12.03.08 - 09.05.08 | Høringsperiode, møter | Høring av planprogram for Kommuneplanen, inkludert høringsmøter |
| 02.04.08 | Bystyret | Prosess- og høringsmøte om forslag til planprogram for Kommuneplanen – ekstraordinært bystyremøte |
| 29/30.04.08 | Representantskapet KPS | Drøfting og orientering om overordna utbyggingsstrategier for Kristiansand-regionen |
| April 08 | | Oppstartseminar Regionplan Agder – valg av satsingsområder |
| April 08 | | Oppsummering 4 partnere i Regionplan Agder – valg av satsingsområder |
| 04.06 05.06 18.06.08 | Formannskapet BUS Bystyret | Endelig behandling av planprogram for revisjon av Kommuneplanen 2010 -2020 |

Vedlegg 1 Skisse som viser samordnet framdriftsplan for 3 parallelle planprosesser

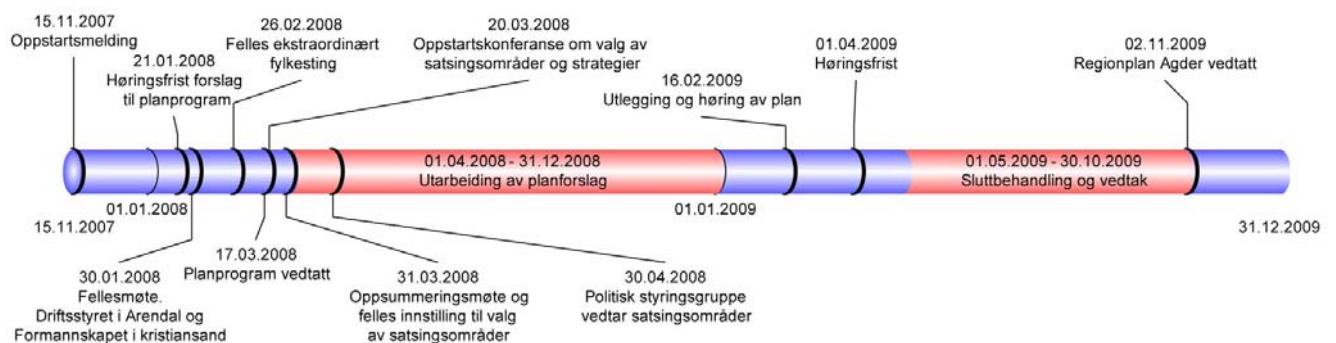
Kommuneplan 2010 - 2020.
Kristiansand kommune.



Arealplan for Kristiansandsregionen.
Kommunene i Knutepunkt Sørlandet. Aust- og Vest-Agder fylkeskommuner.

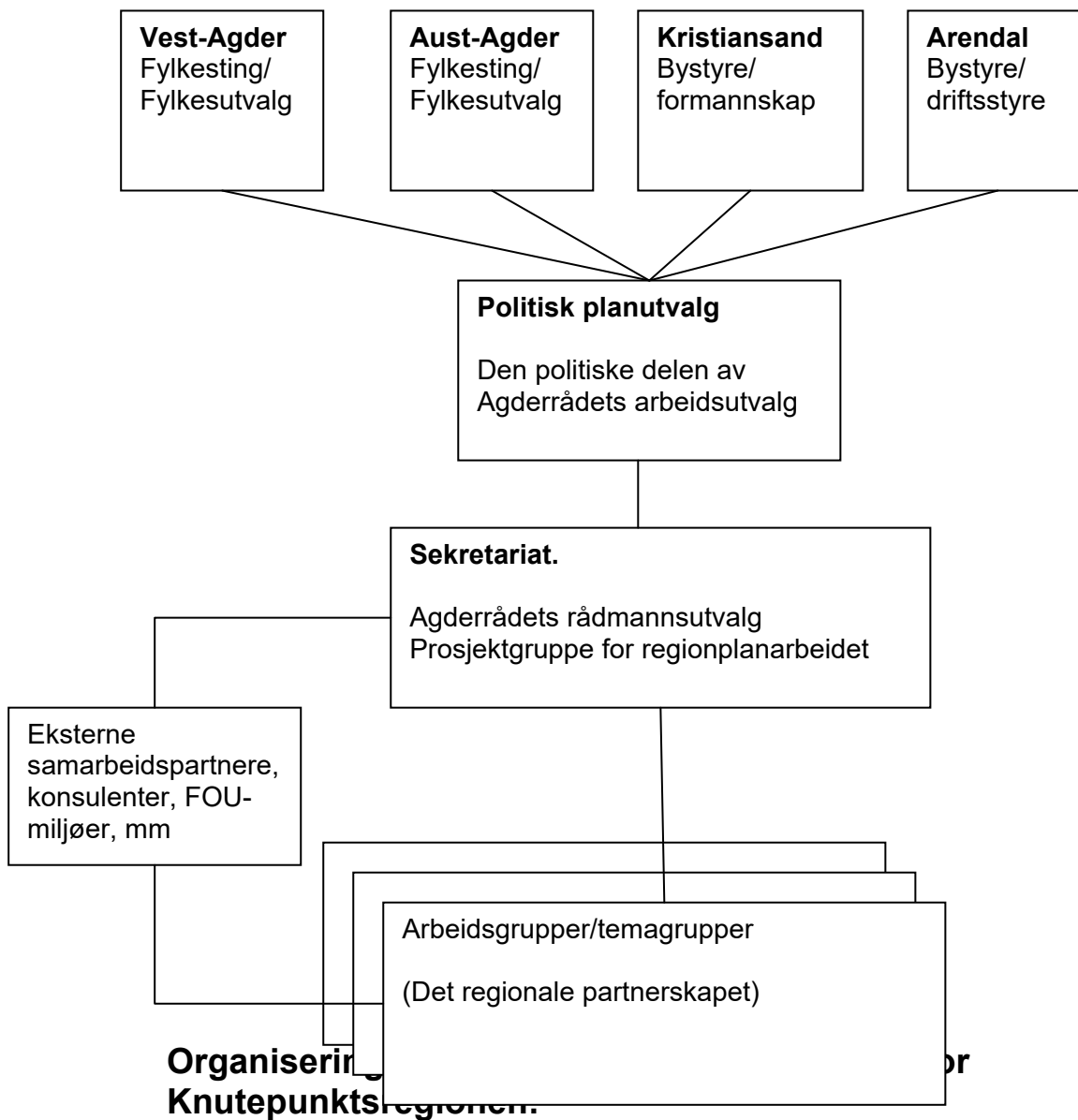


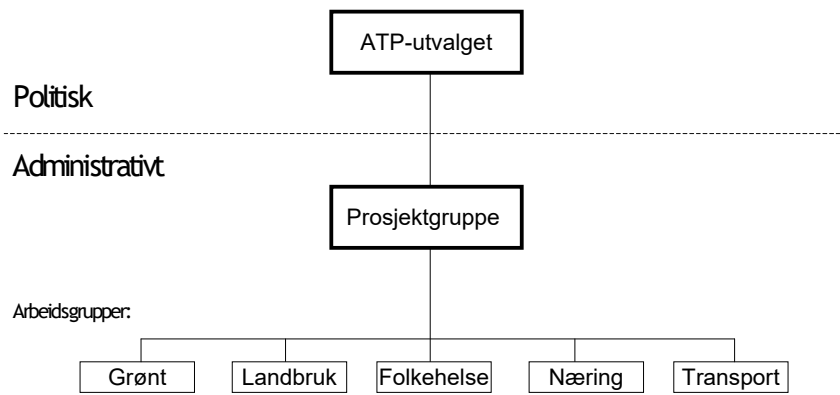
Regionplan Agder 2010.
Arendal og Kristiansand kommuner. Aust- og Vest-Agder fylkeskommuner.



Vedlegg 2

Forslag til organisering og styring av Regionplan Agder 2010:





Punkt 22/08: Valg av meddommere til Kristiansand Tingrett og Agder Lagmannsrett, valg av skjønnsmenn og jordskiftemenn.

Bilag

Saksprotokoll

hør_debatten_sak22-08



Dato: 16.01.08
Saksnr.: 200707615-5
Arkivkode E: 033
Saksbehandler: Arnhild T. Egeland

Saksgang

Valg- og Honorarkomiteen
Bystyret

Møtedato

23.01.2008
13.02.2008

Valg av meddommere til Kristiansand Tingrett og Agder Lagmannsrett, valg av skjønnsmenn og jordskiftmenn.

Meddommere til Tingretten og Lagmannsretten.

Lov om endringer i domstoloven m.v. trådte i kraft 1.juli 2007. De viktigste endringene er:

- Nye måter for beregning av behovet for meddommere på.
- Valgperioden forskyves (overgangsordning) slik at kommende periode blir fra 1. mai 2008 til 1. januar 2013.
- Mer detaljerte personlige krav til valgbarhet.
- Flere grupper utelukket pga stilling.
- Strengere krav tilandel.
- Ordningen med særlig fagkyndige utvalg oppheves.

Meningen er at de som trekkes ut, skal tjenestegjøre i to saker pr. år. Derfor kan antallet meddommere reduseres til 186 menn og 186 kvinner til Tingretten, og 75 menn og 75 kvinner til Lagmannsretten.

Det er avertert etter folk som er interessert eller har lyst til å prøve seg som meddommer. For å oppnå tilstrekkelig antall, er det foreslått gjenvalg på en del fra de nåværende utvalgene.

Nedenfor gjengis Domstollovens § 70 – 72 vedr. krav til den som velges og oversikt over dem som er utelukket pga stilling ogandel:

”§70. Den som velges, må ha tilstrekkelige norskkunnskapet, og for øvrig være personlig egnet til oppgaven.

I tillegg må vedkommende

1. være over 21 år og under 70 år, ved valgperiodens start,
2. ikke være fradømt stemmeretten i offentlige anliggender,
3. ikke være under offentlig gjeldsforhandling eller konkursbehandling eller i

- konkurskarantene,
4. stå innført i folkeregisteret som bosatt i kommunen på valgdagen, og
 5. være statsborger i Norge eller et annet nordisk land, eller ha stått innført i folkeregistere som bosatt i riket de tre siste år før valgdagen.

§71. Utelukket fra valg på grunn av stilling er:

1. Stortingets representanter og vararepresentanter,
2. statsrådets medlemmer, statssekretær, statsrådets personlige politiske rådgivere og ansatte ved Statsministerens kontor,
3. fylkesmenn og assisterende fylkesmenn,
4. utnevnte og konstituerte dommere og ansatte ved domstolene,
5. ansatte ved påtalemyndigheten, i politiet og kriminalomsorgen,
6. ansatte i Justisdepartementet, Politidirektoratet og domstoladministrasjonen og dens styre,
7. ansatte og studenter ved Politihøgskolen og Fængselsskolen,
8. praktiserende advokater og advokatfullmektiger,
9. kommunens administrasjonssjef (medlemmene av kommunerådet i kommuner med et parlamentarisk styringssystem) og andre kommunale tjenestemenn som tar direkte del i forberedelsen eller gjennomføringen av valget.

§72. Utelukket på grunn av vandel er:

1. den som er idømt ubetinget fengselsstraff i mer enn ett år,
2. den som er idømt forvaring eller særreaksjoner etter straffeloven §§ 39-39c,
3. den som er idømt betinget fengselsstraff, og det ved valgperiodens start er mindre enn 15 år siden dommer var rettskraftig,
4. den som er idømt betinget fengselsstraff, og det ved valgperiodens start er mindre enn 10 år siden dommen var rettskraftig,
5. den som er idømt eller har vedtatt bøtestraff for et forhold som etter loven kan medføre fengsel i mer enn ett år, og det ved valgperiodens start er mindre enn 10 år siden dommen var rettskraftig eller vedtakelsen,
6. den som har fått betinget påtaleunndlatelse eller domsutsettelse for et forhold som etter loven kan medføre fengsel i mer enn ett år, og det ved valgperiodens start er mindre enn 10 år siden avgjørelsen var rettskraftig.

Dom på samfunnsstraff medfører utelukkelse etter første ledd nr. 1 eller 3, avhengig av lengden av den subsidiære fengselsstraffen. Ved delvis betinget fengselsstraff vurderes hver del for seg etter første ledd.”

Skjønnsmenn.

Bystyret skal foreslå 83 skjønnsmenn fra Kristiansand. Dette utvalget velges av fylkestinget. Fylkeskommunen foreslår at kommunens forslag bør inneholde 20% flere navn enn det som kreves. Det skal være en allsidig sammenstning av utvalget. Spesielt skal det påses at det kommer mer personer med innsikt i bygningsvesen og i jord- og skogbruk. For å kunne velges, gjelder de samme vilkår som meddommerne bortsett fra den øvre aldersgrense, som ikke gjelder for skjønnsmenn.

Særskilt utvalg for jordskiftesaker.

Kristiansand skal velge 25 jordskiftemeddommere. Her gjelder samme vilkår for å bli valgt som til meddommerne, inklusiv den øvre aldersgrense på 70 år. Meddommerne er ikke fritatt for valg til jordskifteutvalget. Det skal være allsidig sammensetning både når det gjelder alder og forskjellig bakgrunn. Jordskifteretten viser også likestillingsloven om at hvert kjønn skal være representert med minst 40% av medlemmene. For noen sakstyper er det ønskelig at en del av medlemmene er med både i skjønnsmannsutvalget og jordskifteutvalget.

Kommunens lister over de meddommere til tingrett og lagrett, jordskifte og skjønnsmenn, kontrolleres mot folkeregisteret og politiets registre.

Forslag til **vedtak**:

1. De foreslåtte meddommere til Kristiansand Tingrett, Agder lagmannsrett, skjønnsmenn og jordskiftemeddommere vedtas.
2. Bystyret ber valgkomiteen/administrasjonen gjøre de endringer de finner nødvendig for å oppfylle kravene fra Kristiansand Tingrett og Agder Lagmannsrett.

Tor Sommerseth
Rådmann

Arnhild T. Egeland
Sekretær

Trykte vedlegg: Lister over meddommere til Tingretten, Lagmannsretten, Skjønnsmenn og Jordskifteretten

Punkt 23/08: Forslag til reguleringsplan for Presteheia - 38/120 og 38/121 - Sluttbehandling.

Bilag

Saksprotokoll

Presteheia skisse

Presteheia vedtak 3

Presteheia vedtak 2

Presteheia vedtak 1

Presteheia beskrivelse

Presteheia bestemmelser

Presteheia plankart

Presteheia situasjonskart

Presteheia oversiktskart



Dato: 02.01.2008
Saksnr.: 200603689-59
Arkivkode O: PLAN: 1078
Saksbehandler: Margrete Havstad

Saksgang
Byutviklingsstyret
Bystyret

Møtedato
17.01.2008
23.01.2008

Forslag til reguleringsplan for Presteheia - 38/120 og 38/121 - sluttbehandling.

Sammendrag

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

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

For felt O2 og O4 er det krav om at det utarbeides bebyggelsesplan før området kan bygges ut. For disse to feltene har planforslaget derfor kun tatt stilling til reguleringsformål, utnyttelsesgrad, høyder, byggegrenser mot vei og avkjørsler til området. Felt O3 og tilhørende parkering Sp 1 og P1 er lagd som en detaljert plan, og det er derfor ikke plankrav for dette feltet.

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

Arkitektene har jobba mye med utforming og valg av konsept for at bygget skal være så funksjonelt som mulig både for beboere og ansatte. Utnyttelsesgraden er i henhold til gjeldende reguleringsplan, mens høydene er endra noe.

I felt O3 skal det etableres sykehjem med inntil 64 plasser og 24 omsorgsboliger i tillegg til dagsenter. Planforslaget hjemler maks gesims-/ mønehøyde på kote + 77 og + 80, som vil si bebyggelse i 3 (4) etasjer. Tomta planeres på to ulike nivå slik at halve bygget ligger 3 meter lavere enn resten av bygget. Øverste etasje mot øst er trukket inn 6 meter fra fasadeliv. Det er totalt 50 parkeringsplasser knyttet til sykehjemmet, minst 35 av disse skal anlegges i kjeller og 4 parkeringsplasser er dimensjonert for HC-parkering. Disse parkeringsplassene skal benyttes av både ansatte, besøkende og sonebiler. Dette er en forbedring fra tidligere planforslag der det til sammen var planlagt 30 parkeringsplasser på bakkenivå. Atkomstsoner vil være i øst, og nedkjøring til parkeringskjeller er lagt mellom sykehjemmet og barnehagen.

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

Plan- og bygningsetaten har gjennom planprosessen påpekt at området vanskelig kan tåle et så omfattende bygg som opprinnelig var planlagt. Dette ble tydelig bekreftet i flere høringsuttalelser. Plan- og bygningsetaten anbefalte derfor da planen var oppe til 2. gangs behandling den 22.11.07, at planen måtte endres på vesentlige punkter. Byutviklingsstyret ga sin tilslutning til dette. Kommunalutvalget tok dette til etterretning, og gikk inn for å justere konseptet før bystyret fikk saken 13.12.07. Bystyret vedtok at før planen kunne sluttbehandles, var det nødvendig å endre planen på noen punkter. I det forslaget som nå fremmes for behandling, og som følger bystyrets anbefalinger er byggets øverste etasje mot øst trukket inn 6 meter fra fasadeliv. Bygget vil dermed virke mindre dominerende og konsekvensene for nabobebyggelsen særlig med tanke på solforhold har blitt bedre. Plan- og bygningsetaten er likevel usikker på fjernvirkningen av bygget.

Plan- og bygningsetaten vil påpeke at administrasjonen har fått svært korte tidsfrister til å behandle denne saken. Dette er bekymringsverdig, særlig ved sluttbehandling, da det er ekstra viktig å ikke overse endringer som har blitt gjort uten at administrasjonen er blitt gjort oppmerksomme på det. Plan- og bygningsetaten synes ikke nedkjørselen til parkeringskjelleren mellom barnehagen og sykehjemmet har fått en optimal plassering. Denne bør flyttes lengre bort fra barnehagen. Denne endringen har ikke vært en del av høringsgrunnlaget, og plan- og bygningsetaten anbefaler derfor at nedkjørsel til parkeringskjeller flyttes tilbake slik den ble illustrert på tegning "forplads, nedkjørselsrampe, forløbig skitse" datert 2007.11.02.

Teknisk direktør kan anbefale at reguleringsplanen vedtas med følgende endringer:

Forslag til vedtak:

- 1 Bystyret vedtar reguleringsplan for Presteheia 38/120 og 38/121, datert 30.06.2006 sist revidert 14.12.2007, med bestemmelser datert 17.11.2007 med følgende endringer:
 - a Nedkjørsel til parkeringskjeller flyttes til opprinnelig plassering vist på skisse datert 2007.11.02.
- 2 Bystyret viser til retningslinjer for kommunens eiendoms- og boligpolitikk og anmoder teknisk direktør om å fremlegge en utbyggingsavtale.

Ragnar Evensen
Teknisk direktør

Gunnar Stavrum
Plan- og bygningssjef

Trykte vedlegg:

1. Oversiktskart over planområdet. Målestokk: 1:10.000
2. Situasjonkart. Målestokk 1: 2500
3. Forslag til reguleringsplan for Presteheia 38/120 og 38/121, datert 30.06.06, (sist revidert 14.12.2007)
4. Forslag til reguleringsbestemmelser for Presteheia, datert 17.11.2007
5. Planbeskrivelse, datert 21.12.2007
6. Protokoll fra tidligere politiske vedtak i denne saken, sak 223/07 i møte 28.06.2007, sak 367/07 i møte 22.11.07 og sak 205/07 i møte 13.12.07.
7. Skisse "forplads, nedkørselsrampe, forløbig skitse" datert 2007.11.02.

Utrykte vedlegg: Sakspermen

BAKGRUNN FOR SAKEN

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

Tidligere saksgang og siste offentlige ettersyn

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

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

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

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

Planforslaget ble lagt fram for byutviklingsstyret til 2. gangsbehandling som sak 367/07 i møte 22.11.2007. Det ble fatta følgende vedtak:

Byutviklingsstyret viser til saksframstillingen og ber administrasjonen bearbeide forslaget med hensyn på et redusert antall etasjer samt annen plassering av omsorgsboliger innen samme reguleringsområde. Det skal vektlegges hensyn til naboer og barnehage samt nødvendig infrastruktur. (6/3)

Etter sluttbehandling i byutviklingsstyret ble vedtaket og planforslaget drøfta i kommunalutvalget. Det ble enighet om at saken skulle legges fram for bystyret jamfør Pbl. § 30, 2. ledd, sak 205/07 i møte 13.12.07. Forslagstiller fikk i forkant av møte utarbeida skisser som viste ulike alternativer som ville bedre solforholda for nabobebyggelsen til sykehjemmet og også gjøre bygget mindre dominerende i omgivelsene. Det ble fatta følgende vedtak:

Bystyret vedtar at det fremmes reguleringsplan for Presteheia 38/120 og 38/121, som datert 30.06.06, sist revidert 02.11.07, med bestemmelser datert 04.11.07. Toppetasjen trekkes tilbake fra fasadeliv på sidefløyene i samsvar med alternativ 1B i forelagt sol-/skyggediagram.

I samsvar med dette- og ellers som foreslått av teknisk direktør i innstillingen av 06.11.07 (eksisterende avkjørsel til gjesteparkeringsplass ved P1, stenges og flyttes til området for

snøopplag) - sendes saken tilbake til byutviklingsstyret (det faste utvalget for plansaker) for saksbehandling etter plan- og bygningsloven § 27-1. (51/1)

I etterkant er planforslaget blitt endra i henhold til bystyrets vedtak, og legges nå fram til ny sluttbehandling.

Planstatus

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

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

I kommuneplanen er planområdet avsatt til byggeområde eksisterende bebygd område.

Reguleringsplaner som oppheves

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

Kort resymé av planens innhold

Hovedintensjonene med reguleringsplanen er å legge til rette for etablering av sykehjem og omsorgsboliger på eiendom 38/121, til sammen inntil 64 sykehjemsplasser og 24 omsorgsboliger samt dagsenter. Utnyttelsen er satt til T-BRA = 12.3000 m² som tilsvarer utnyttelsen som er gitt i gjeldende reguleringsplan. Terrenget planeres i ulik høyde øst og vest på tomta. Bygget er foreslått i 3 etasjer, men får ulik gesims-/mønehøyde pga terrenget. Maks gesims-/mønehøyde er satt til + 80 på den østlige delen og + 77 på den vestlige delen, i tillegg kommer eventuelle takoppbygg 1,75 meter høyere. Øverste etasje trekkes inn 6 meter fra fasadelivet. I gjeldende reguleringsplan er det en bestemmelse om at bebyggelsen kan bygges i 2 etasjer med 3. etasje inntrukket. Det er satt krav om 25 m² uteareal per institusjonsplass. Dette løses både på bakkeplan og på terrasser. Atkomst til sykehjemmet er løst så tidlig som mulig for å unngå økt trafikk inn til boligfeltet. Parkering, til sammen 50 plasser er i hovedsak løst innenfor egen tomt, herav minimum 35 plasser i kjeller. Det er satt av 4 HC – parkeringsplasser.

Konsekvensutredning / Planprogram

Planforslaget utløser ikke krav om konsekvensutredning og planprogram.

KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET

Forholdet til arealpolitikken i kommunedelplan

Planforslaget er i tråd med anbefalingene i kommunedelplan for Lund:

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

Forholdet til andre planer og/eller utredninger

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

Barn og unges interesser

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

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

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

Offentlig ettersyn

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

Fylkesmannen i Vest-Agder, miljøvernavdelingen

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

Vest-Agder Fylkeskommune, regionalavdelingen

Sykehjemmets plassering og høyde vil resultere i at deler av utearealene til barnehagen vil få redusert solforhold, særlig på høst/vinterhalvåret. anbefaler å redusere byggets høyde slik at utearealene til barnehagen ikke forringes. Hvis ikke dette lar seg gjøre bør det etableres en sikker og lett tilgjengelig atkomst til friområdet i øst (F2), som en kompensasjon for redusert kvalitet på utearealene. anbefaler videre at parkering plasseres under bakken ved store utbygginger i pressområder. Det vil frigjøre arealer og skape bedre kvaliteter i området. Planforslaget gir ikke grunnlag for merknader i forhold til kulturminneloven.

Helse- og sosialsektoren, samfunnsmedisinsk enhet

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

Rådet for funksjonshemmede i Kristiansand

Ingen bemerkninger på det nåværende tidspunkt.

Presteheia skole

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

FAU Presteheia skole

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

Presteheia Barnehage AS

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

Gimlekollen og Fagerholt Vel

Savner informasjon til alle velforeningene på Gimlekollen. Etterlyser også en helhetlig plan for hele Gimlekollen som ser på området infrastruktur. Presteheia skole har i lang tid kjempet for å sikre sykkelstien mellom Borghildsvei og idrettsplassen. Slike trafikale utfordringer bør være på plass før kommunen takker ja til flere utbygginger. Mener også at utbyggere i området blir behandla ulikt. Større utbyggere får gjennomført sine planer, mens tomteeiere får avslag med begrunnelse av at kommunen skal utarbeide en helhetlig plan. Der om at Velforeningene må få delta i et overordna planarbeid for Gimlekollen på lik linje med det som skjer på Flekkerøya. Sykehjemmet bør i større grad tilpasses omkringliggende bebyggelse, særlig med tanke på høyden. Bygget blir for høyt og massivt og vil ta mye lys fra uteområde til barnehagen. Det bør være mulig å legge deler av bygget til et av de andre områdene som reguleres til offentlig formål. Har allerede i dag store problemer med parkering og fjerning av store snømasser, veiene er smale og uoversiktlige. Det er planlagt for få parkeringsplasser. Parkering bør legges under bakken. Barnehage og skole vil i all for stor grad belastes med stor trafikk. Atkomsten til sykehjemmet må legges utenfor det mest beferdede området. De positive konsekvensene av sykehjemmet må veie opp alle de negative med tanke på barn og unges interesser, miljø- og helse konsekvenser, estetikk og skole- og barnehagesituasjon. Ser det som et forvaltningsmessig problem at Kristiansand eiendom er forslagsstiller på vegne av helse- og sosial sektoren. Kan ikke anbefale at overgangsboliger for kriminelle legges til dette område som allerede har fått så mange funksjoner.

Presteheia borettslag

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

Presteheia Vel

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

parkering. Synes det er beklagelig at det er økonomi og ikke god planlegging som styrer denne prosessen.

Bjørn og Inger Egeland

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

Gunhild Omestad

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

Tore Mollestad

Reagerer sterkt på høydene på bygget. Bygget vil i nedtrappinga være på 4 etasjer, og dette vil virke veldig overdimensjoner i forhold til omkringliggende bebyggelse på 2 etasjer. Sammenlikner saken med en sak fra Gulating Lagmannsrett 12.05.2002 der naboer vant fordi det offentlige bygget ville påføre naboer for store konsekvenser. Barnehagen vil miste mye sol. Ønsker med tanke på trafikk at man ser helhetlig på de områdene som er igjen på Presteheia.

Toril Ugelstad

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

Siri Lefdal og Elling Bere

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

Arkitema K/S

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

Plan- og bygningsetatens kommentar:

Sykehjemsbyggets høyde: Plan- og bygningsetaten foreslo ved forrige sluttbehandling i byutviklingsstyret at sykehjemsbygget skulle reduseres med 1 etasje. Arkitektene har i etterkant av dette foreslått en ny løsning der øverste etasje er trukket inn 6 meter fra fasaden. Dette vil forbedre situasjonen for omkringliggende bebyggelse med tanke på at

bygget vil virke mindre dominerende, og det vil også bedre solforholda på nabobebyggelsens uteareal. Plan- og bygningsetaten synes dette har blitt en tilfredsstillende løsning.

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

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

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

Miljø- og helse konsekvenser

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

Grønnstruktur

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

Estetikk

Arkitektene har jobba mye med utforming og valg av bygningstype for å få et mest mulig funksjonelt bygg. For å gjøre fasadene mot sør og nord mindre dominerende har bygget ulik gesims-/mønehøyde. Etter behandling i bystyret 13.12.07 er øverste etasje også trukket inn 6 meter fra fasadeliv. Dette gjør også bygget mindre dominerende, og det bedrer solforholdene for nabobebyggelsen i nord og sør. Det er i planens bestemmelser stilt krav til materialvalg på sykehjemmet.

Universell utforming

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

Risiko- og sårbarhetsvurdering

Ingen spesielle merknader.

Skolesituasjonen og barnehagesituasjonen

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

Økonomiske konsekvenser for kommunen

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

Samarbeidsgruppen for bydelen

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

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

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

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

Plan- og bygningsetatens vurdering

Arkitektene har gjort en god og grundig jobb med å utarbeide ulike konsept som ligger til grunn for valg av planløsning. Gjennom planprosessen har planforslaget blitt endra og bearbeida. Diskusjonen i denne planen har særlig dreid seg om sykehjemmets høyder og konsekvenser for nabobebyggelsen med tanke på redusert sol, og den trafikale situasjonen i området.

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

Planforslaget som ble lagt fram ved forrige sluttbehandling i møte 22.11.07, viste et bygg i 3 (4) fulle etasjer. Dette var en økning i forhold til gjeldende reguleringsplan som hjemler 2 fulle etasjer med 3. etasje inntrukket. For å unngå høye, dominerende fasader mot sør og nord, er bygget lagt på ulik terrenghøyde, slik at det blir en avtrapping fra øst mot vest. I tillegg er øverste etasje mot øst trukket inn 6 meter fra fasadeliv. Dette vil i tillegg til å bedre byggets arkitektoniske utforming, forbedre situasjonen for nabobebyggelsen med tanke på solforholdene. Parkeringssituasjonen er også blitt forbedra med totalt 50 parkeringsplasser der minst 35 av disse skal anlegges i kjeller, mot 30 parkeringsplasser på bakkenivå i tidligere forslag. Plan- og bygningsetaten synes ikke nedkjørselen til parkeringskjelleren har fått en optimal plassering. Denne bør flyttes lengre bort fra barnehagen.

Det er utarbeida sol- og skyggediagram. Dette særlig med tanke på at barnehagen har sine utearealer mot sør. Sykehjemsbygget vil redusere solforholda på barnehagens uteareal, særlig på formiddagen på høst/vinterhalvåret. Planforslaget har blitt revidert flere ganger med tanke på å gjøre situasjonen for barnehagen best mulig; byggegrense mot barnehage er satt til 8,6 meter, bygget er lagt på ulik terrenghøyde i øst og vest og øverste etasje mot øst er inntrukket 6 meter fra fasadeliv. Bygget vil fortsatt redusere solforholdene for nabobebyggelsen noe, men situasjonen har blitt forbedra i forhold til forrige planforslag.

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

Plan- og bygningsetaten har gjennom planprosessen påpekt at området vanskelig kan tåle et så omfattende bygg som opprinnelig var planlagt. Dette ble tydelig bekrefta i flere høringsuttalelser. Plan- og bygningsetaten anbefalte derfor da planen var oppe til 2. gangs behandling den 22.11.07, at planen måtte endres på vesentlige punkter. Byutviklingsstyret ga sin tilslutning til dette. Dette vedtaket ble overprøvd av bystyret jf. Pbl. § 30, 2 ledd. Bystyret vedtok at før planen kunne sluttbehandles, var det nødvendig å endre planen på noen punkter. I det forslaget som nå fremmes for behandling, og som følger bystyrets anbefalinger er byggets øverste etasje mot øst trukket inn 6 meter fra fasadeliv. Bygget vil dermed virke mindre dominerende og konsekvensene for nabobebyggelsen særlig med tanke på solforhold har blitt bedre. Plan- og bygningsetaten er likevel usikker på fjernvirkningen av bygget.

Plan- og bygningsetaten vil påpeke at administrasjonen har fått svært korte tidsfrister til å behandle denne saken. Dette er bekymringsverdig, særlig ved sluttbehandling, da det er ekstra viktig å ikke overse endringer som har blitt gjort uten at administrasjonen er blitt gjort oppmerksomme på det. Plan- og bygningsetaten synes ikke nedkjørselen til parkeringskjelleren mellom barnehagen og sykehjemmet har fått en optimal plassering. Denne bør flyttes lengre bort fra barnehagen. Denne endringen har ikke vært en del av høringsgrunnlaget, og plan- og bygningsetaten anbefaler derfor at nedkjørsel til parkeringskjeller flyttes tilbake slik den ble illustrert på tegning "forplads, nedkjørselsrampe, forløbig skitse" datert 2007.11.02.

Plan- og bygningsetaten anbefaler at planforslaget vedtas med endringen som er foreslått i vedtaket.

Margrete Havstad 02.01.2008

Punkt 24/08: Forslag til reguleringsplan for Tykkelimoen - øst for Gangdalen. Sluttbehandling.

Bilag

Saksprotokoll

Saksprotokoll

hør_debatten_sak24-08

Tykkelimoen, Adresseliste, offentlig

Tykkelimoen, Adresseliste, grunneiere

Saksprotokoll

ros

snitt

planbeskrivelse 150607

bestemmelser 06092007 rev 04122007

reguleringsplan

situasjon

oversikt



Dato: 04.11.2007
Saknr.: 200608620-24
Arkivkode O: PLAN: 1125
Saksbehandler: Jostein Akselsen

Saksgang
Byutviklingsstyret
Bystyret

Møtedato
20.12.2007
23.01.2008

Forslag til reguleringsplan for Tykkelimoen - øst for Gangdalen. Sluttbehandling.

Sammendrag:

Forelaget til reguleringsplan åpner for maksimalt 67 boenheter fordelt på kjedehus, fire-/seksmannsboliger og blokk. For delfelt B3 er det krav om bebyggelsesplan.

Planområdet er i hovedsak i samsvar med kommuneplanens retningslinjer for arealbruk.

Forslag til vedtak:

- 1 Bystyret vedtar reguleringsplan for Tykkelimoen - øst for Gangdalen, sist datert 06.09.07, med bestemmelser sist datert 04.12.07.
- 2 Bystyret viser til retningslinjer for kommunens utbyggings- og boligpolitikk og anmoder teknisk direktør om å fremlegge en utbyggingsavtale.

Ragnar Evensen
Teknisk direktør

Gunnar Stavrum
Plan- og bygningssjef

Trykte vedlegg

1. Oversiktskart over planområdet.
2. Situasjonsskart.
3. Forslag til reguleringsplan for Tykkelimoen - øst for Gangdalen, sist datert 06.09.07.
4. Forslag til reguleringsbestemmelser for Tykkelimoen - øst for Gangdalen, sist datert 04.12.07.
5. Planbeskrivelse, sist datert 15.06.2007
6. Snitt
7. Risiko- og sårbarhetsanalyse
8. Saksprotokoll Byutviklingsstyret sak 296/07

Utrykte vedlegg: Sakspermen

1. BAKGRUNN FOR SAKEN

Flatnes bygg consult AS fremmer forslaget til reguleringsplan på vegne av noen av grunneierne.

Planens innhold

Forelaget til reguleringsplan åpner for maksimalt 67 boenheter fordelt på kjedehus, fire-/seksmannsboliger og blokk. For delfelt B3 er det krav om bebyggelsesplan.

Ingen nye veinavn i områder.

Dagens situasjon

I planområdet er det i dag 6 eneboliger. Planområdet er ellers ubebygget.

2. TEMATISK VURDERING AV PLANFORSLAGET

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

Forhold til kommuneplanen

- I gjeldende kommuneplan er planområdet avsatt til byggeområde
- Satsingsområder:
 - o Levekår og livskvalitet: Planforslaget har et variert boligtilbud, og 70 % av boligene skal utformes etter prinsippene om universell utforming. Planen sikrer også en ny utfartsparkering til bymarka.
 - o Bærekraftig utvikling: Et større område vurderes samlet. Område øker utnyttelse i forhold til omkringliggende områder. Kollektivdekning på riksvei 9 ca 400 – 500 meter fra boligene. Området ligger med god kontakt mot marka.
- Arealdelen:
 - o Utbyggingspolitikk: Området er ikke spesielt sentralt, men har akseptabel nærhet til bussholdeplass.
 - o Grønnstrukturutredningen: Grønnstrukturutredningen berører ikke planområdet.
 - o Friluftsinnteresser og strandsone: Ny utfartsparkering til marka reguleres.
 - o Biologisk mangfold og naturvern: Ingen naturfaglige registreringer for planområdet.
 - o Miljøvern: Herunder: Støy, forurensing, energi: Jernbanen passerer ca 80 meter fra området. Det er knyttet rekkefølgekrav om dokumentasjon på støy fra jernbanen.
 - o Kulturminner: Kulturminnevernplanen berører ikke planområdet.
 - o Estetikk: All bebyggelse i området er plassert i terrenget med byggegrenser og maksimal mønehøyde. Det er også gitt bestemmelser om takutforming.
 - o Universell utforming: 70 % av boligene skal utformes etter prinsippene om universell utforming. Området er relativt flatt og det er god fremkommelighet i området.
 - o Transport, infrastruktur: Sykkelparkering er ikke innarbeidet i planforslaget.

Forhold til andre gjeldende planer og/eller utredninger:

- Planområdet er i hovedsak uregulert, men planforslaget erstatter deler av reguleringsplanen "Gangdalen, ny atkomst, alternativ 4", vedtatt 25.05.1998. Det aktuelle arealet er regulert til veiformål.
- Risiko- og sårbarhetsvurdering: Ingen kjente faremomenter.
- Utbyggingsavtale/utbyggingsprogram: Krav om utbyggingsavtale.

Barn og unges interesser

Planforslaget sikrer at det opparbeides sandlekeplasser i området. Området grenser inn til bymarka med mange og gode muligheter for lek og friluftsliv. Kvartalslekeplassen skal opparbeides, men er bare koblet mot byggeområde B3. Det er regulert en gang- og sykkelvei fra planområdet og under Gangdalsveien. Denne undergangen blir regulert bort som en følge av det nye planforslaget.

Skolesituasjonen og barnehagesituasjonen

Området sokner til skolen på Hommeren, og det er gang- og sykkelvei helt frem.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planforslaget medfører ingen ny investeringer for kommunen.

3. INNSPILL TIL PLANARBEIDET

Offentlig ettersyn

Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 19. oktober – 19. november 2007. Det kom inn 7 merknader. Under følger sammendrag av hver enkelt uttalelse og plan- og bygningsetatens vurdering:

Fylkesmannen v/ miljøvernavdelingen, brev datert 20.08.07:

Hensynet til barn- og unge og funksjonshemmede synes å være ivaretatt i planen. Miljøvernavdelingen synes det er positivt at det legges til rette for en utfartsparkering like ved grensen til marka. Miljøvernavdelingen har ingen spesielle merknader til planforslaget.

Plan- og bygningsetatens kommentar:

Vest-Agder Fylkeskommune v/ regionalavdelingen, brev datert 12.11.07:

De fleste av våre tidligere merknader er fulgt opp, men vil likevel bemerke at rekkefølgebestemmelsene synes noe uklare når det gjelder krav til opparbeidelse av lekearealene. Fylkeskommunen gir faglig råd om at lekeplassen på 290 m² skal være ferdig opparbeidet før det gis byggetillatelse til 1. boenhet. Lekeplass i B3 bør vises i reguleringsplanen.

Plan- og bygningsetatens kommentar: Opparbeidelse av lekeplass bør skje parallelt med bygging av de første husene i planområdet. Dette er begrunnet med fremdriftslogistikken og økonomiske forhold. Kravet slår inn med boenhet nummer 10, og er i samsvar med kommunens praksis.

Kvartalslekeplasser bør lokaliseres i reguleringsplanen, men Plan- og bygningsetaten mener at det er tilfredsstillende å lokalisere sandlekeplassen i område B3 i arbeidet med bebyggelsesplanen for dette delområdet.

Statens vegvesen, brev datert 05.11.07:

Ingen merknad.

Plan- og bygningsetatens kommentar:

Helse- og sosialsektoren, Samfunnsmedisinsk enhet, brev datert 24.10.07.

Samfunnsmedisinsk enhet ved kommuneoverlegen ser positivt på de foreliggende planer og gir følgende uttalelse:

Det foreligger ingen støyanalyse for området. Vi ber om at det utarbeides en støyanalyse etter T-1442 for området for å avklare om boligene kan være utsatt for trafikk- eller jernbanestøy. Det forutsettes at evt tekniske installasjoner, f.eks ventilasjonsanlegg ol. på planlagte bygg, ikke blir til sjenanse/plage for eksisterende bebyggelse i området.

Plan- og bygningsetatens kommentar: Det er klarlagt i bestemmelsene at det skal foretas en støyanalyse før det kan gis byggetillatelse i området. Det er relativt lang avstanden til jernbanelinja. Forslagsstiller opplyser også at det bygges en støyskjerm i forbindelse med bygging av hus på andre siden av Gangdalsveien. Plan- og bygningsetatens vurdering er at støyproblematikken er begrenset, og at bygningstekniske tiltak løses i forbindelse med byggesaken, jf rekkefølgebestemmelsene.

Rådet for Funksjonshemmede, brev datert 28.10.07:

Rådet for Funksjonshemmede henviser til hva som står i planforslaget under Universell Utforming. Hva er korrekt antall boenheter som får universell utforming? Om planen blir i gjennomført med 40 boliger etter Universell Utforming er det en meget god plan.

Plan- og bygningsetatens kommentar:

Reguleringsbestemmelsene angir at 49 av de 67 boligene skal bygges ihht prinsippene for universell utforming. Dette utgjør 73 % og er ihht kommuneplanen.

Øystein Båslund, Gangdalsveien 28, brev datert 15.11.2007:

Jeg ønsker med dette å protestere på reguleringsplanforslaget. Innsigelsen gjelder usikkerhet omkring sikring/plassering av fremtidig fjellskjæring foran hele min eiendom, 18/126 (Gangdalsveien 28).

Som nabo, og småbarnsfar, har jeg mange betenkeligheter omkring en ca 10 meter høy fjellskjæring på ca 70 meters lengde i forkant av min eiendom. Jeg kontaktet derfor byggherre for å få en større forståelse av hva som er planlagt gjort for sikring av min eiendom.

Det vil være direkte uforsvarlig å plassere kun et gjerde som eneste sikring på tomtegrensen, ettersom min hage ligger ca 2 meter fra denne grensen i ca 2 meters høyde over den. Ved for eksempel store snøfall, som de to foregående vintrene, vil et gjerde på 1 – 1,5 meter være uten verdi dersom et barn kommer utenfor hekken på min eiendom. Dette gjør at jeg ser med stor bekymring på sikkerheten for mitt – og andres barn dersom det ikke sikres bedre enn det som er beskrevet i reguleringsplanen/opplyst av befaringen med utbygger.

Utelukkende ut fra sikkerhetsmessige hensyn anmodet utbygger om å lage en mur som ville forhøye tomtegrensen, med et gjerde oppå. Dette ville medføre at det ikke ville bli høydeforskjell mellom min plen (barnas lekeareal) og gjerdet. Ved en slik løsning ville jeg føle at barnas sikkerhet var ivaretatt, samtidig som utbygger ville få mulighet til en større utnyttelse av sin eiendom ved da å kunne sprengte seg ytterligere inn mot tomtegrensen dersom det var ønskelig for han.

Jeg anser det ikke som mitt ansvar å sikre egen eiendom fordi området nedenfor blir regulert, og et gjerde som utbygger foreslår som eneste sikring vil være en uholdbar løsning for meg med tanke på barns sikkerhet.

Jeg vil på det sterkeste anmode kommunen om å forlange store tiltak utover kun et enkelt gjerde for å godta denne reguleringsplanen.

Utover sikring av tomtegrensen har jeg ikke noe å utsette på oppsetting av en flermannsbolig i forkant av min eiendom, forutsatt at kotehøyde ikke overstiger den høyde som er angitt på 43,5 moh.

Det må også påpekes at Flatnes profilkart for bygg B7 som er vedlagt i reguleringsplanen ikke helt samsvarer med det faktiske terrenget på tomten. Jeg håper min innsigelse vil bli tatt til følge.

Plan- og bygningsetatens kommentar: Byggegrensen er satt ca. 6meter fra eiendomsgrensen. Det er ikke anledning til å sprengte ut byggegropen utover byggegrensen,

slik at det blir en viss avstand mellom plenen til Båslund og den nye skrenten. Det vil da være naturlig at det settes opp gjerde på toppen av skrenten og i kanten av plenen til Båslund. Utbyggerne må imidlertid forholde seg til plan- og bygningsloven og de gjeldende retningslinjer for sikring av skrenten. Forslagsstiller skriver at dette er de helt innforstått med, og at de er villige til å diskutere forskjellige løsninger med naboene når dette blir aktuelt.

Einar Høigaard, Gangdalsveien 6, brev journalført: 16.11.07

Brev signert av Einar Høigaard, Knut Tindslett, Reidar Kirkhus og Magne Wiik.

Planforslaget er ikke utarbeidet av alle grunneierne. Det har ikke vært personlig kontakt med grunneierne som ikke står bak planforslaget. Lekeparksen brukes av barn og unge. Det stemmer ikke det som står i planforslaget. Planforslaget er ikke i tråd med eldre reguleringsplan. Tidligere plan viser atkomst til boligene lengre øst, langs lekeparksen. Ønsker at forslagsstiller hadde tatt kontakt med beboerne i området for å finne en god løsning for hele området.

Foreslår at planforslaget endres. Atkomsten til området må følge tidligere plan. Dette vil ikke ødelegge for atkomst til boligene i det resterende område og dette vil være gunstig en senere utbygging av felt B3. Forslaget til ny atkomst vil medføre store problemer for atkomst til Gangdalsveien 6b og 6c med tanke på snøbrøyting og renovasjon.

Garasjekjeller til B4 må bygges under bakkenivå, og ikke som vist i planen over plenen. Dette vil resultere i at mønehøyden reduseres til kote 40,50. Dette vil gi beboerne i Gangdalsveien 6c mer sol og utsikt. Bebyggelsen i B4 må trekkes helt mot nord, 4 meter fra grensen. Også dette for at beboerne i Gangdalsveien 6c ikke skal miste så mye sol og utsikt.

Utnyttelsen er for stor, og står i sterk kontrast til omkringliggende område. Det må utarbeides en fordelingsnøkkel på kostnadene med opparbeidelse av kvartalslekeplassen.

Forslagsstiller skriver:

Det er en gruppering av tre grunneiere innen planområdet som har tatt initiativ til planen. Disse er eiere av 18/12, 18/221 og 18/269. Kommunen påla regulanten å utvide planområdet til slik det er i dag.

Alle grunneiere i området er blitt tilskrevet med informasjon om planarbeidet i tillegg til skriftlig kunngjøring av planoppstart. I tillegg har grupperingen hatt personlig kontakt med enkelte av beboerne. Det er ukjent for oss at det er etablert en lekeplass i området. Planens formål og intensjon er identisk vedrørende stengning av atkomster direkte til Gangdalsveien.

Noen har ønsket å selge sitt hus til utbyggerne. Tre hus er så langt oppkjøpt og det er ytterligere en til som er villig til å selge.

Til endringsforslagene:

Atkomst til 6 B og C er lagt på nøyaktig samme sted som i forrige plan. Den er videre regulert felles etter ønske fra Ingeniørvesenet. Området syd for enden av veien kan eventuelt benyttes til snølager.

Max mønehøyde ligger langt under hagenivå til de bakenforliggende naboer. Den er videre lik for B4 og B7 og det er viktig at disse estetisk sett ses i sammenheng.

Vi mener at feltet har en fornuftig utnyttelse sett i forhold til områdets øvrige struktur. Kostnadsfordelingen anser vi for et privatrettslig anliggende.

Plan- og bygningsetatens kommentar: Plan- og bygningsetaten viser til forslagsstiller tilsvar som er gjengitt over. Plan- og bygningsetaten vil i tillegg anføre at atkomsten har vært drøftet i internt i kommunens samarbeidsgruppe. Regulert kryss med Gangdalsveien er ikke flyttet, men atkomsten til B3 er endret. Den justerte atkomsten til B3 gir en hensiktsmessig tomtstruktur. Deler av atkomsten til B3 blir en del av en fellesløsning. Det betyr at grunneierne selv må stå for brøyting. Renovasjonsbilen vil ikke kjøre inn fellesatkomsten uten at det er tilfredsstillende snuplass. Ny snuplass må løses i bebyggelsesplanen for B3.

Plan- og bygningsetaten anbefaler på et prinsipielt grunnlag at parkeringsanlegg etableres under bakken. Mønehøyden til B4 vurderes ikke til å være urimelig. Bebyggelsen i B4 vil gi noe redusert kveldssol for eksisterende bolig i B3 (Gangdalsveien 6c). Terrenget på østsiden av Gangdalsveien 6c er på ca kote 38-39, mens forslag til mønehøyde for B4 er 43,5. I bebyggelsesplanen for B3 kan den fremtidige bebyggelsen trekkes noe mot sør slik at tap av sol reduseres. Plan- og bygningsetaten foreslår derfor å ikke senke bebyggelsen i felt B4. Plan- og bygningsetaten foreslår ikke å trekke bebyggelsen i B4 lenger mot nord på grunn av økte terrenginngrep og på grunn av bakenforliggende bebyggelse. Utnyttelsen er høyere enn tilstøtende områder, men planforslaget legger opp til et helhetlig grep innenfor planområdet.

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

Samarbeidsgruppen for bydelen

Diskusjon om rekkefølgekrav for sandlek og kvartalslek. Andre merknader er innarbeidet i saken.

4. PLAN- OG BYGNINGSETATENS SAMLEDE VURDERING

Planområdet egner seg godt til bebyggelse, og er i hovedsak i samsvar med kommuneplanens retningslinjer for arealbruk.

Plan- og bygningsetaten anbefaler planforslaget.

Jostein Akselsen, 04.11.07.

Punkt 25/08: Agder Energi Varme AS - Utvidelse av fjernvarmekonsesjon i Kristiansand kommune

Bilag

Saksprotokoll

hør_debatten_sak25-08

Konsesjon

Vedtak



Dato: 08.01.08
Saksnr.: 200705169-29
Arkivkode E: S3
Saksbehandler: Bernt Enger

Saksgang
Byutviklingsstyret
Bystyret

Møtedato
17.01.08
23.01.2008

Tilknytningsplikt til fjernvarme. Utvidet konsesjonsområde. Vedtekt til plan-og bygningsloven § 66 a.

Sammendrag/ saksfremstilling :

I 2001 fattet bystyret flg. vedtak (vedtekt) vedrørende tilknytningsplikt til fjernvarmeanlegg:

"Kristiansand kommune kan kreve at byggetiltak innenfor et område i Kristiansand som omfattes av fjernvarmekonsesjon gitt til KEV Varme A/S etter Energiloven, tilknyttes fjernvarmeanlegget.

Tilknytningen skjer i samsvar med gjeldende retningslinjer vedtatt av bystyret".

Av plan – og bygningsloven § 66a fremgår det at vedtekt kan innføres etter at konsesjon er gitt i henhold til energiloven.

I vedtak av 05.10.2007 har Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) gitt Agder Energi Varme AS fjernvarmekonsesjon innen det området som fremgår av vedlagte trykte kart. Det vil si at området er utvidet i forhold til tidligere konsesjon (bl.a. Sørlandsparken). Videre er det altså nå ikke lenger KEV Varme A/S som innehar konsesjonen.

Nåværende vedtekt er i sin ordlyd generell. Men da NVE har opphevet konsesjonen for KEV Varme A/S og fordi pbl. § 66a sier at vedtekt kan innføres "etter" at konsesjon er gitt, bør bystyret vedta ny vedtekt.

Teknisk direktør kommer til å arbeide videre med denne sak med hensyn til bl.a. å se på muligheten for å tilknytte eksisterende bebyggelse (for eksempel blokkbebyggelse) til fjernvarmenettet. AE Varme AS har allerede bedt om møte med de aktuelle etatene om dette. Se for øvrig bystyrets oversendelsesforslag i vedtaket fra 2001. Om nødvendig vil også "retningslinjene" bli sett nærmere på.

Det er imidlertid nødvendig å fatte vedtak i denne saken allerede nå for å unngå eventuelle formelle problemer.

Til orientering kan også nevnes at slik tilknytningsplikt medfører at bygninger må utstyres med varmeanlegg slik at fjernvarme kan nyttes. Tilknytningsavgift og årlig avgift skal betales selv om de tilknytningspliktige ikke benytter seg av tilknytningen, jfr. energiloven § 5-5, siste ledd.

Forslag til vedtak:

1. Kristiansand kommune kan kreve at byggetiltak innenfor et område i Kristiansand som omfattes av fjernvarmekonsesjon gitt Agder Energi Varme AS etter energiloven, tilknyttes fjernvarmeanlegget.
2. Tilknytningen skjer i samsvar med gjeldende retningslinjer vedtatt av bystyret.

Ragnar Evensen
Teknisk direktør

Bernt Enger
adv.

Trykte vedlegg:
Tidligere bystyresak fra 07.03.2001/ med retningslinjer
Konsesjon / kart

Utrykte vedlegg: Ingen

Punkt 26/08: Reguleringsplan for Sørlandsparken felt F/K 16. Sluttbehandling.

Bilag

Saksprotokoll

Adresseliste, offentlig

Adresseliste, grunneiere

RB893

RegplanA3

Merknad fra KNAS

Avtale med Travparken om bruk av parkeringsplasser

Vedlegg planbeskrivelse

Planbeskrivelse 070907

Reguleringsbestemmelser 110907

Regplan 07-09-07

Situasjonskart

Oversiktskart



Dato: 02.01.2008
Saksnr.: 200601729-36
Arkivkode O: PLAN: 1059
Saksbehandler: Anne Sæther Lislevand

Saksgang
Byutviklingsstyret
Bystyret

Møtedato
17.01.2008
13.02.2008

Reguleringsplan for Sørlandsparken felt F/K 16. Sluttbehandling.

Sammendrag:

Arkitektkontoret Sør fremmer på vegne av Ånund Lunde AS reguleringsplan for Sørlandsparken felt F/K 16. Området inngår i reguleringsplan for Sørlandsparken, vedtatt 22.06.05. Planområdet er lokalisert i nordøstre del av Sørlandsparken, på østsiden av E18 og like nord for Sørlandshallen og Quality Hotell. Formålet og utnyttelsen for byggeområdet er endret i forhold til overordnet plan. Byggeområdet er delt i to. Del 1 består av travpark og kontor, og Del 2 vil være kombinert formål forretning, kontor og hotell. Planforslaget er et samarbeid med Travparken, og det er tenkt sambruk av lokaler for hotell og konferanseaktivitet.

Planforslaget avviker fra overordnet reguleringsplan ved at det gir en økt utnyttelse for området på T-BRA 6000 kvm, d.v.s. totalt T-BRA 11 000 kvm. Formålet for byggeområdet er også endret. I Del 1 er formålet endret til travpark og kontor, noe som samsvarer bedre med dagens bruk og i Del 2 åpnes det for å bygge hotell i tillegg til forretning/kontor.

Teknisk direktør mener at en økt utnyttelse i området kan aksepteres. Formålet hotell er i strid med overordnet reguleringsplan, men i tråd med kommuneplanen og den øvrige utviklingen i området. Det er ikke kommet merknader som går imot en endring av formål. Teknisk direktør anbefaler at planen vedtas.

Forslag til vedtak:

Bystyret vedtar reguleringsplan for Sørlandsparken felt F/K 16, sist datert 07.09.07, med bestemmelser sist datert 11.09.07.

Ragnar Evensen
Teknisk direktør

Gunnar Stavrum
Plan- og bygnings sjef

Trykte vedlegg

1. Oversiktskart over planområdet 1:8000.
2. Situasjonsskart 1:2500
3. Forslag til reguleringsplan for Sørlandsparken felt F/K 16, datert 07.09.07.
4. Forslag til reguleringsbestemmelser for for Sørlandsparken felt F/K 16, datert 11.09.07.
5. Planbeskrivelse, datert 07.09.07, med vedlegg (ROS, skisser m.m.)
6. Avtale om rett til bruk av p-plasser, datert 30.04.07
7. Merknad fra KNAS vedr. hotellformål, datert 20.03.07
8. Reguleringsplan med bestemmelser for Sørlandsparken, vedtatt 22.06.05

Utrykte vedlegg: Sakspermen

BAKGRUNN FOR SAKEN

Arkitektkontoret Sør fremmer på vegne av Ånund Lunde AS reguleringsplan for Sørlandsparken felt F/K 16. Området inngår i reguleringsplan for Sørlandsparken, vedtatt 22.06.05. Reguleringsplanen har plankrav for alle delfelt. Utnyttelsesgraden på feltet i overordnet reguleringsplan er utbygd av Travparken. Planen tar dermed ikke høyde for en utnytting av Lundes tomt. Forslagstiller ønsker derfor å øke utnyttelsen på feltet. Forslagstiller ønsker også å endre formålet på feltet til også å innholde hotell.

Tidligere saksgang, offentlig ettersyn

Planen lå ute til offentlig ettersyn i perioden 19.10.07-19.11.07. Det kom inn fem merknader. Disse er referert og kommentert senere i saksfremlegget.

Planstatus

I gjeldende kommuneplan er planområdet avsatt til eksisterende bebygd område. I retningslinjene står det; "Sørlandsparken utvikles i samsvar med ny reguleringsplan". Gjeldende reguleringsplan er Sørlandsparken, vedtatt 22.06.2005, og området er regulert til byggeområde for kombinert formål forretning/kontor samt felles, privat trafikkområde.

Kort resymé av planens innhold

Planområdet er lokalisert i nordøstre del av Sørlandsparken, på østsiden av E18 og like nord for Sørlandshallen og Quality Hotell. Eksisterende tribunebygg til travparken og felles privat parkeringsplass er med i planforslaget. Formålet og utnyttelsen for byggeområdet er endret i forhold til overordnet plan. Byggeområdet er delt i to. Del 1 består av travpark og kontor, og er gitt en T-BRA på 5000 kvm. Del 2 vil være kombinert formål forretning, kontor og hotell med T-BRA på 6000 kvm. Bestemmelsene gir nærmere definisjon av omfanget for de ulike formål. Det meste av parkering vil bli i parkeringskjeller. Planforslaget er et samarbeid med Travparken, og det er tenkt sambruk av lokaler for hotell og konferanseaktivitet.

Konsekvensutredning / Planprogram

Planforslaget hjemler under 15 000 kvm næringsareal, og planen utløser derfor ikke automatisk KU-plikt. Området inngår som en del av Sørlandsparken og det er gjennomført en samlet konsekvensutredning med supplerende utredninger for hele parken. Et viktig tema i arbeidet med KU for Sørlandsparken er handel. Planforslaget hjemler ikke mer forretningareal enn i overordnet reguleringsplan, og plan- og bygningsetaten mener derfor at planforslaget er dekket innenfor den konsekvensutredningen som er utført.

KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET

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

Forholdet til arealpolitikken i kommuneplan

Planforslaget er i tråd med kommuneplanen og bygger opp under retningslinjene for næringsarealer ved at områdene rundt Kristiansand Dyrepark forbeholdes næringsutvikling knyttet til opplevelse og turisme. Å legge inn et formål som hotell er derfor i tråd med føringene i kommuneplanen.

Forholdet til andre planer og/eller utredninger

Planområdet inngår i reguleringsplan for Sørlandsparken, vedtatt 22.06.05. Planforslaget gir en økt utnyttelse for området på T-BRA 6000 kvm, d.v.s. totalt T-BRA 11 000 kvm for området. Formålet for byggeområdet er endret i forhold til overordnet plan. I del 1 er formålet endret til travpark og kontor, noe som samsvarer bedre med dagens bruk. I del 2 er forretning/kontor beholdt, men det er i tillegg gitt hjemmel for å bygge hotell.

En felles utbyggingsavtale for Sørlandsparken er under forhandling. Dette området bør inngå i denne.

Barn og unges interesser

Området fremstår i dag som en åpen asfaltert plass, og planforslaget foreslår derfor ikke ytterligere nedbygging av eksisterende grøntarealer. Forslagsstiller har tanker om å etablere lekeplass innenfor området, som et tilbud til hotellets gjester. Dette vil bli et lekeareal av privat karakter og er ikke sikret i planforslaget. Det er et overordnet gang/-og sykkelveinett i området.

Miljø- og helse konsekvenser

- Støy. Det er ikke gjort støyberegninger, men en utbygging vil være utsatt for trafikkstøy fra E18. Planen bygger på en nylig vedtatt reguleringsplan og bebyggelsen ligger innenfor avsatte byggeområder i overordnet plan. Formålet hotell vil være mest støyfølsomt. Det er et hotell lokalisert like i nærheten, og forholdene vil bli tilnærmet like når det gjelder trafikkstøy. Støy ivaretas i byggesaken.
- Det er ikke spesielle forhold knyttet til forurensing eller energi.

Grønnstruktur

Planforslaget vil ikke berøre biologisk mangfold eller friluftsinnteresser, da utbyggingen ikke vil gå utover formåls grensene i overordnet reguleringsplan.

Estetikk

Det er gitt noen bestemmelser for å sikre at bebyggelsen står i stil til eksisterende bebyggelse (høyde, flatt tak). Bestemmelsene gir også føringer for opparbeidelse av fyllinger/skjæringer i området.

Universell utforming

Det er i bestemmelsene gitt at all bebyggelse og tilhørende utearealer innenfor planområdet skal utformes etter prinsippene om universell utforming.

Risiko- og sårbarhetsvurdering

Det er utarbeidet en risiko- og sårbarhetsundersøkelse. Det fremkommer ikke spesielle forhold i denne.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Det antas at det ikke er behov for kommunale investeringer i området.

Samarbeidsgruppen for bydelen

Saken er behandlet i samarbeidsgruppa for teknisk sektor, bydel øst. Gruppas merknader er innarbeidet i planen.

Offentlig ettersyn

Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 19.10.07-19.11.07. Det kom inn 5 merknader. Under følger sammendrag av hver enkelt uttalelse og plan- og bygningsetatens vurdering:

Fylkesmannen v/ miljøvernavdelingen, brev datert 07.11.07:

Positive til økt utnyttelse. Ingen merknad til endring av formål. Gir råd om at det settes krav til støyreducerende tiltak.

Plan- og bygningsetatens kommentar:

Evt. tiltak mot støy ivaretas i byggesaken.

Vest-Agder Fylkeskommune v/ regionalavdelingen, brev datert 14.11.07:

Økt utnyttelse kan aksepteres. Kommunen bør gjøre en vurdering av om det er hotell som

bør plasseres her eller annen næring/kontor. Anbefaler at uteareler vises i planforslaget. Det anbefales også å regulere inn noe grønne arealer for å gjøre området mer tiltalende.

Plan- og bygningsetatens kommentar:

Vi er av den oppfatning at det er gjort en vurdering i forhold til type næring ved at lokalisering av hotell her er i tråd med kommuneplanen og omkringliggende aktiviteter. Det er også i tråd med KNAS sin visjon for området og i harmoni med utviklingen. Det er samtidig ikke gitt hjemmel for å øke forretningsandelen, da dette ikke er ønskelig. Det er ikke ønskelig å regulere inn utearealer, da dette vil bli for hotellets brukere og ikke av offentlig karakter. Plan- og bygningsetaten ser at slik området fremstår nå er det en stor åpen asfalt-flate som kunne ha tjent på å gjøres mer tiltalende ved for eksempel å legge inn grøntarealer. Vi mener likevel at det ikke er ønskelig å binde opp dette i reguleringsplanen, men at det må være i tiltakshavers egen interesse.

Statens vegvesen, brev datert 08.11.07:

Ingen merknader til planforslaget

RFF, brev datert 28.10.07:

Ingen merknader til planforslaget.

Samfunnsmedisinsk enhet, brev datert 24.10.07:

Ber om støyberegninger og målinger for å iverksette tiltak. Det må legges til rette for myke trafikanter på det interne veisystemet. Tilgjengelighet og universell utforming må ivaretas.

Plan- og bygningsetatens kommentar:

Evt. tiltak mot støy ivaretas i byggesaken. Det er kun privat parkeringsplass og ikke annet internt veisystem i området. Universell utforming av bebyggelse og tilhørende uteareal er sikret i bestemmelsene.

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

Plan- og bygningsetatens vurdering

Planforslaget gir en mer enn fordobling av utnyttelsen for området. Forslagsstillers tomt (F/K 16, Del 2) hadde i realiteten ingen utbyggingshjemmel i overordnet reguleringsplan, da hjemmelen var utbygd av travparken. Sett i forhold til knapphet på næringsarealer i kommunen kan det være fornuftig med en høy utnyttelse av arealene i Sørlandsparken. Dette området er svært eksponert mot E18, og en utbygging må skje med varsomhet. Forslagsstiller mener at den aktuelle tomta hele tiden har vært tiltenkt hotell. Plan- og bygningsetaten forholder seg til vedtatt reguleringsplan der planområdet ikke er gitt noe hotellformål, men der formålet hotell er lokalisert like vest for dette området. Kristiansand næringssselskap er positive til hotell-formålet, da det vil styrke områdets profil som opplevelse- turisme- og fritidsområde. Tiltakshaver har et samarbeid med Travparken med tanke på sambruk av arealer. I tillegg til eksisterende Quality Hotell like vest for planområdet er det et hotell ved Dyreparken. Det arbeides med planer for nye overnattingstilbud både i forbindelse med utvidelsen av Dyreparken og med utbygging av Sørlandsparken øst. Plan og bygningsetaten mener at skal det plasseres et nytt hotell i Sørlandsparken, er det aktuelle planområdet et av de mer egnede stedene. Reguleringsbestemmelsene gir føringer for fordelingen av formål i byggeområdet. Et alternativ kunne være å ikke sette føringer for dette, men åpne opp slik at formålet i bygget kan tilpasses markedets behov, for eksempel rent hotell eller rent kontorbygg. Planforslaget fremmes likevel med den fordelingen forslagstiller legger opp til.

Parkeringskapasitet er en utfordring i området og har vært et viktig tema i planprosessen. Forslagsstiller har en avtale om bruk av et visst antall av Sørlandets Travparks p-plasser. Dyreparken har også en avtale om bruk av parkeringsplassen og i høysesongen er det kjent at kapasiteten på området er sprengt. Det kan bli vanskelig for et evt. hotell/næringsbygg på Del 2 å gjøre seg nytte av de p-plassene de har avtale på. Forslagsstiller har derfor dekket nødvendig parkeringskapasitet innenfor egen tomt. Det pågår planarbeid for nye arealer for

dyreparken, slik at presset på denne aktuelle parkeringsplassen antas å avta når disse planene blir iverksatt.

Anne Sæther Lislevand, 02.01.2008

Punkt 27/08: Forslag til reguleringsplan for Narviga/Varen - kanal og småbåthavn. Sluttbehandling.

Bilag

Saksprotokoll

situasjonskart

planbeskrivelse

skisse-10-10-2007

Reguleringsbestemmelser

Plankart-10-10-07

oversiktskart



Dato: 10.01.2008
Saksnr.: 200607885-22
Arkivkode O: PLAN:
Saksbehandler: Jøran Syversen

Saksgang
Byutviklingsstyret
Bystyret

Møtedato
31.01.2008
13.02.2008

Forslag til reguleringsplan for Narviga/Varen - småbåthavn med kanal. Sluttbehandling.

Sammendrag

Planforslaget legger til rette for en utvidelse av eksisterende småbåthavn i Narviga med ca 38 offentlige båtplasser med tilhørende parkering/vinterlagring, med en bredde på ca. 2,5 meter pr. båtplass. I eksisterende del av båthavna er det i dag ca 220 plasser. Det legges også til rette for 10 båtplasser til privat bruk som en oppfyllelse av avtalen med avståelse av grunn til kryssløsning ved E 18, Kongsgård – Vige industrihavn.

Etter noe omlegging av trasè for kryssløsning ved E 18 i forhold til gjeldende reg.plan, har dette arealet ligget igjen som et restområde. Forslaget viser en fornuftig formålsløsning i forslag til reguleringsplan, i et område som egner seg til småbåthavn med tilhørende anlegg. I gjeldende kommuneplan er planområdet avsatt til fremtidig veiareal, LNF – område med spesielle naturvern – og friluftsinnteresser og fremtidig kyststi. I kommunedelplan for Lund (vedtatt 27.04.2005), er planområdet avsatt til trafikkområde i sjø/småbåthavn, fremtidig hovedvei og fremtidig kyststi.

Det vil være begrensede ulemper for nabo i nord som vil få en båthavn i nærområde. Det er viktig at det anlegges en trase hvor det er mulig å passere gjennom området for de myke trafikkantene.

Forslag til vedtak:

- 1 Bystyret vedtar reguleringsplan for Narviga/Varen, småbåthavn med kanal, sist datert 10.10.2007, med bestemmelser sist datert 10.10.2007

Ragnar Evensen
Teknisk direktør

Gunnar Stavrum
Plan- og bygningssjef

Trykte vedlegg

1. Oversiktskart over planområdet Målestokk: 1:10.000
2. Situasjonsskart Målestokk:: 1:2000
3. Forslag til reguleringsplan for Narviga/Varen, del av småbåthavn med kanal, datert 10.10.2007
4. Forslag til reguleringsbestemmelser Narviga/Varen, del av småbåthavn med kanal, datert 10.10.2007
5. Planbeskrivelse, datert 10.10.2007
6. Illustrasjon, datert 10.10.2007

Utrykte vedlegg: Sakspermen

1. BAKGRUNN FOR SAKEN

Statens vegvesen og Kristiansand Eiendom fremmer forslag til reg.plan for Narviga/Varen, del av småbåthavn med kanal.

Tiltakshavere ønsker å rydde opp etter bygging av veikryss ved E18. Reg.planen legger til rette for en utvidelse av eksisterende småbåthavn med parkering/båtopplag ved Narviga, i et marked som har underskudd av tilbud på båtplasser. Planen legger også til rette for 10 private småbåtplasser med parkering, for å oppfylle en avtale om avståelse av grunn ved utvidelse av E 18 med kryssløsning. En eksisterende kanal er også med i reg.planen, da denne er bygd litt annerledes enn hva gjeldende plan tilsier, og er nå regulert slik den er anlagt i terrenget.

Tidligere saksgang,

Planområdet ble i sin tid innlemmet i reg.planen for Narviga, med formål - relokalisering av tre båtbedrifter. Etter en befaring ved byutviklingsstyret ble det sendt et oversendelsesforslag til administrasjonen, hvor det ble anbefalt å finne en annen lokalisering da området syntes uegnet til formålet.

Planens innhold

Planforslaget legger til rette for en utvidelse av eksisterende småbåthavn med ca 38 plasser, med en bredde på ca, 2.5 meter. I eksisterende del av båthavna er det i dag ca 220 plasser. Det skal i tillegg etableres parkeringsareal som kan benyttes til båtopplag om vinteren. På eiendommen 46/10 skal det etableres 10 båtplasser med parkering tilrettelagt på land. Det skal etableres gangforbindelse langs småbåtanlegget som opprettholder en forbindelse mellom Varodden og friområdet i Narviga.

Planen skal bevare eksisterende kolle mellom offentlig og privat småbåthavn i mest mulig grad,

Dagens situasjon

Området er i dag et restareal etter utbyggingen av planfri kryssløsning i Narviga.

2. TEMATISK VURDERING AV PLANFORSLAGET

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

Forhold til kommuneplanen

Behovet for nye båt plasser er stort i kommunen, men det er ikke satt av noen ny områder i kommuneplanen utover de som er regulert men ikke bygget i Ronsbukta og Hånesbukta. Det vil være en oppfølgende planoppgave å utarbeide forslag til politikk for småbåthavner, bade plasser og atkomster til skjærgården.

Grønnstruktur

Det heter på side 54 i kommuneplanen under overskriften friluftsområder og strandsonen:

- *Strandsonen skal bevares som verdifullt natur- og friluftsområde og sikres god tilgjengelighet for allmennheten. Allmennhetens tilgang til strandsonen sikres gjennom løpende arealplanlegging, erverv av arealer og avtaler. Det rettes fokus på landfaste områder og sikring av friområder.*
- *God tilgang til bade plasser på land prioriteres foran behovet for småbåtplasser.*
- *Kyststien innarbeides i løpende arealforvaltning, planarbeid og tiltaksarbeid slik at den sikres og opparbeides fortløpende og gjennomgående i kommunen*

For biologisk mangfold registreringen på Lund er det avmerket et område som nasjonalt viktig med referanse nr. 760. Her heter det; *"Registrert i viltområdekartleggingen som hekkeplass for fiskemåke og beiteområde for våtmarksfugl, bl.a. vader på trekket. Hekkeholmene for fiskemåke er delvis ødelagt ved utvidelse av E 18, måkene fortsetter delvis å hekke i området også etterpå", Asbjørn Lie 2005.*

Etter oppdrag fra Kristiansand Eiendom er denne registreringen sjekket på nytt i rapport av 29.09.2007 fra Agder naturmuseum, hvor det heter i konklusjonen: *"Område slik det foreligger i dag mindre(liten) verdi for biologisk mangfold. En utvidelse av båthavn, som blant annet innebærer en fjerning av en nyere fylling vil derfor få liten konsekvens for det biologiske mangfoldet. Likevel er det viktig å beholde mest mulig av grunne mudderområder og svaberg med naturlig vegetasjon i området."*

Slik området fremstår i dag etter utbyggingen av E 18 krysset, er ikke området mye brukt som et friområde, men strandarealene lenger mot nord i Narviga er det området som er mest benyttet av allmennheten.

Miljø- og helse konsekvenser

Området ligger ved innfartsåren til Kristiansand og er svært utsatt for støy. Gjennomføringen av tiltaket vil føre til noe mer støy fra båtmotorer, men vil være begrenset i forhold til eksisterende støykilde fra biltrafikk. Lokalt kan det oppleves noe mer støy for nærmeste bolig som grenser inntil planområdet på sommerstid.

Prøver tatt tidligere ved mudring inne i den midtre pollen tilsier at det ikke er store forekomster av forurensende masser. Det vil i forbindelse med tiltaket søkes om egen tillatelse til mudring/utfylling.

Universell utforming

En forlengelse av kyststien gjennom området må opparbeides slik at den ivaretar kravene i forhold til universell utforming.

Forhold til andre gjeldende planer og/eller utredninger:

I gjeldende kommuneplan er planområdet avsatt til fremtidig veiareal, LNF – område med spesielle naturvern – og friluftsinnteresser og fremtidig kyststi. I kommunedelplan for Lund (vedtatt 27.04.2005), er planområdet avsatt til trafikkområde i sjø/småbåthavn, fremtidig hovedvei og fremtidig kyststi.

Gjeldende reguleringsplan er:

Narviga båthavn, vedtatt 30.04.1968 og der området er regulert til båthavnformål Kongsgård/Vige, havne og industri område, veiforbindelse til E 18, vedtatt 16.09.1998, og er regulert til kjørevei, sideareal/rabatter og veiserviceanlegg.

Narviga/Varen, kanal, vedtatt 30.03.2005 og der området er regulert til kanalløp.

Risiko- og sårbarhetsvurdering

- Det foreligger ikke undersøkelser vedrørende fare for snø-/ steinskred. Terrengets beskaffenhet med hensyn til topografi, tilsier at det er liten risiko for snø og steinskred.
- Det er ikke utført geotekniske undersøkelser eller vurderinger av terrenget.
- Ettersom småbåthavna ligger ved havet, er det en potensiell fare for springflo kan ramme planområdet. Det er totalt 3 utløp til sjøen, og dermed ingen fare for oppstuvning av sjøvann, enn ellers hva sjøen kan stige ved en eventuell springflo. Det er ingen stor risiko for personlig fare. For å minske eventuelle materielle skade ved springflo, anbefales det at parkering legges på et høyere nivå enn selve bryggefronten.
- Havneområdet har utløp sørover gjennom en kulvert under E18 ut til havet. Her må en gå ut fra at den tidligere er dimensjonert for store nedbørsmengder og springflo på kort tid. Det anses dermed ikke som et reelt faremoment
- Planområde ligger ved sjøen, og det er dermed tilstrekkelig brannvannforsyning.

Barn og unges interesser

Området er i dag ikke tiltalende til bruk for barn og unge. Det er støyutsatt og det er begrenset med boliger i nærheten. Kyststien blir mer tilrettelagt ved gjennomføring av tiltaket.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Bystyret har vedtatt at småbåthavnene skal være selvfinansierende, det vil si verken inntekter eller utgifter for bykassa. Småbåthavnene har eget budsjett og handlingsprogram, hvor utvidelsen av Narviga er finansiert for 2007 og 2008.

Når det gjelder de 10 private båtplassene for grunneierne av 46/10, skal kommunen bekoste opparbeidelsen av disse som en del av avtalen om grunnerverv i forbindelse med byggingen av toplanskrysset i Narviga.

3. INNSPILL TIL PLANARBEIDET

Offentlig ettersyn

Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 16.11 – 17.12.2007. Det kom inn 5 merknader. Under følger sammendrag av hver enkelt uttalelse og plan- og bygningsetatens vurdering:

Fylkesmannen v/ miljøvernavdelingen, brev datert 10.12.2007

Fylkesmannen ser det som viktig at kyststien realiseres og anbefaler at det stilles rekkefølgekrav til opparbeiding.

Plan- og bygningsetatens kommentar: Rekkefølgekrav er innarbeidet i planforslaget.

Vest-Agder Fylkeskommune v/ regionalavdelingen, brev datert 10.12.2007:

Fylkeskommunen har ingen merknader.

Kystverket sørøst, brev datert 04.12.2007

Kystverket har ingen spesielle merknader, men gjør oppmerksom på at tiltaket er søknadspliktig etter havne - og farvannsloven.

Helse – og sosialenheten, samfunnsmedisinsk enhet, notat datert 04.12.2007

Forutsetter at støy fra båthavna ikke blir ulempe for omliggende boliger. Det anbefales å legge kyststien i bro over de sund der dette er nødvendig for å få en sammenhengende stitrase i sjøfronten fra Varodden til Topdalstø.

Plan- og bygningsetatens kommentar: Støy ra E18 med inntil 30.000 biler pr.døgn vil være den største ulempen, og båtstøy vil ikke kunne overgå dette. Bro over sund vil være kostbart og vanskelig å få til med tanke på båter som skal inn i området.

Rådet for funksjonshemmede, brev datert 28.11.2007

Rådet savner at noen plasser tilrettelegges for alle, og dette gjelder også for serviceanlegg.

Plan- og bygningsetatens kommentar: Etter samtale med rådet er det ikke denne havnen som bør prioriteres i forhold til tilgjengelighet. Båtplassene tilsier bare små plasser for opptil skjærgårdsjeeps størrelse, pga. bro som må passeres, og denne type båter har dårlige vilkår for rullestolbrukere. Serviceanlegg skal ikke anlegges utover det som er på eksisterende bryggeanlegg, hvor det er en utsettingsrampe for båter.

Reidar Hægeland, brev datert 10.12.2007

Merknadshaver er bekymret for parkeringsmuligheter for hytte eiere hvor de har tilgang til hytta via båthavna.

Plan- og bygningsetatens kommentar: Reg.planen forandrer ikke status for gjeldene havneområde og det nye område tilrettelegges for parkering. Det er ikke innkreving av avgift for parkering på disse områdene i følge Kristiansand eiendom.

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

Samarbeidsgruppen for bydelen

Tilbakemeldinger fra samarbeidsgruppen er innarbeidet i planforslaget.

4. PLAN- OG BYGNINGSETATENS SAMLEDE VURDERING

Reg.planen legger til rette for en utvidelse av småbåthavn i et område som tidligere delvis var regulert til veiformål. Renoveringen av området til dette formålet må sees på som et positivt tiltak, hvor kommunen kan tilby flere båtplasser i et marked som har stor etterspørsel. Småbåthavn i dette området vil også være et godt arealbruksformål hvor det er lite friluftaktiviteter. Støy fra E 18 setter begrensninger til annen arealbruk. Tiltaket ligger i et område som forøvrig er preget av stor utbygging, men det ligger også som en buffer mot Varodden som er et landskapselement som bør bevares. Den private småbåthavna blir liggende inntil eksisterende kolle i syd, og summen av tiltak i denne planen er redusert i forhold til grensende naboskap på Varodden, sammenlignet med gjeldende reg.plan hvor kryssløsningen av E 18 hadde kommet ut i pollen. De private småbåtplassene, må sees i lys av en avtale for å sikre veiareal uten å måtte gå veien om ekspropriasjon, samtidig som de også bidrar til å tilby tiltrengte båtplasser.

Jøran Syversen, 10.01.2008

Punkt 28/08: Reguleringsplan for St. Olavs vei 45-49. Plan nr. 1071 - Sluttbehandling

Bilag

Saksprotokoll

hør_debatten_sak28-08

St. Olavsveien 45-49, Adresseliste, offentlig

St. Olavsveien 45-49, adresseliste, grunneiere

15. Innspill fra sameiets advokat med vedlegg

14. Oppsummering av høringsuttalelser

13. Saksprotokoll, BUS - 18.10.07

12. ROS

11. Sol-skygge

10. Perspektiver

9. Fotomontasjer

8. Snitt-og fasader

7. Situasjonsplan

6. Planbeskrivelse

5. Reguleringsbestemmelser

4. Reguleringsplan under terreng

3. Reguleringsplan

2. Situasjonkart

1. Oversiktskart



Dato: 15.01.08
Saksnr.: 200602634-57
Arkivkode O: PLAN: 1071
Saksbehandler: Heidi Johannessen

Saksgang
Byutviklingsstyret
Bystyret

Møtedato
31.01.2008
12.03.2008

REGULERINGSPLAN FOR ST. OLAVS VEI 45-49. PLAN NR. 1071 - SLUTTBEHANDLING

Sammendrag

Planområdet ligger på Oddemarka i bydelen Lund. I gjeldende kommunedelplan for Lund går den vestre grensen for senterområde Oddemarka – S2 gjennom planområdet. St. Olavs vei 45 og 49 ligger innenfor senterområdet, og St. Olavs vei 47, med eksisterende 9.etasjes boligblokk, ligger i område regulert til boligområde. Planen består av to felt med kombinert formål "Bolig/forretning/kontor" og et felt med formål "Blokkbebyggelse". Det er foreslått to bygningskropper med 4 etasjer og tilbaketrukket 5 etasje innenfor felt BFK1 og BFK2. Eksisterende boligblokk i felt B-1 beholdes i sin nåværende form.

Etasjeantall:

Kommunedelplanen for Lund tillater byggehøyder på opptil 4 etasjer. Forslagsstiller mener at en ekstra etasje gir gode samfunnsøkonomiske gevinster, og at det ikke vil medføre redusert visuell kvalitet, verken i fjern- eller nærvirkning. Byutviklingsstyret vedtok å legge planen ut til høring med 5 etasjer, (sak 331/07 den 18.10.07).

Parkering og avkjørsel:

Det planlegges felles garasjeanlegg under bakken. Felt FG-1 under felt BFK-1 og BFK-2 er felles for disse feltene og er vist på egen plan. I reguleringsbestemmelsene settes det krav til opparbeidelse av parkering under bakken i felt B-1. Denne bestemmelsen trer ikraft ved endring av dagens bygningsmasse.

Forslagsstiller har forsøkt å komme til enighet med Sameiet St. Olavs vei 47 om felles avkjørsel og parkeringsanlegg, men sameiet vil ikke akseptere forslaget. En har også forsøkt å komme til enighet om erverv av rettighet til grunn under eksisterende avkjørsel til B-1, for å få til en forbindelse mellom anlegg under BFK-1 og BFK-2. Hensikten er å redusere antall avkjørsler, og sikre en tryggere trafiksituasjon. Byutviklingsstyret vedtok å legge planen ut til

høring med 2 avkjørsler. Dersom reguleringsplanen vedtas som foreslått må den underjordiske koblingen opparbeides. Sameiet St. Olavs vei 47 er imot dette, og det vil bli nødvendig med privat ekspropriasjon

Dersom Sameiet St. Olavs vei 47 på et senere tidspunkt ønsker å opparbeide parkering under bakken, vil det være mulig å få til en kobling mellom FG-1 og dette anlegget. Da kan antallet avkjørsler reduseres til én.

Sameiet St. Olavs vei 47 har en tinglyst avtale om veirett over nr.45. Denne avkjørselen brukes i dag som snarvei for gående og syklende og plan- og bygningsetaten mener at denne veien bør reguleres til gang/sykkelvei, og at det ikke skal tillates at biler benytter denne som adkomst. Det synes dessuten unødvendig å ha to avkjørsler til eiendommen St. Olavs vei 47.

Forretning i 1.etg:

Kommunedelplanen for Lund legger som sagt føringer for sentrumsutvikling på Oddemarka, og lokaler langs gaterom skal forbeholdes publikumsrettet virksomhet. I det foreliggende planforslaget for St. Olavs vei 45-49 går det frem at en ser for seg næring som trenger små lokaler henvendt mot St. Olavs vei, og det åpnes for boligformål imot utearealene på "baksiden" av byggene. Plan- og bygningsetaten anser dette som en god løsning som er forenlig med intensjonene i kommunedelplanen.

Arkeologiske registreringer:

Det er avtalt befaring med fylkets arkeolog i planområdet i begynnelsen av februar. Dersom tiltakene berører områder med tilfredsstillende bevaringsforhold, må det fortas en arkeologisk registrering i henhold til kulturminneloven § 9, før planen kan godkjennes av bystyret.

Med unntak av etasjøkningen er planforslaget hovedsaklig i tråd med kommunedelplanens føringer for utvikling av senterområdet på Lund. Privatrettslige forhold med hensyn til veirett og eiendomsforhold må løses ved ekspropriasjon.

Forslag til vedtak:

1. Bystyret vedtar reguleringsplan for St. Olavs vei 45-47, sist datert 17.12.07, med bestemmelser sist datert 23.10.07.
2. Bystyret viser til retningslinjer for kommunens utbyggings- og boligpolitikk og anmoder teknisk direktør om å fremlegge en utbyggingsavtale.

Ragnar Evensen
Teknisk direktør

Gunnar Stavrum
Plan- og bygningssjef

Trykte vedlegg

1. Oversiktskart over planområdet, målestokk: 1:5000
2. Situasjonsskart, målestokk 1:750
3. Forslag til reguleringsplan for St. Olavs vei 45-49, datert 21.04.06, sist revidert 17.12.07
4. Forslag til reguleringsplan under bakken for St. Olavs vei 45-49, datert 21.04.06, sist revidert 23.10.07.
5. Forslag til reguleringsbestemmelser for St. Olavs vei 45-49, datert 21.09.07, sist revidert 23.10.07
6. Planbeskrivelse, datert 21.09.07
7. Situasjonsplan
8. Snitt og fasader
9. Fotomontasjer
10. Perspektiver
11. Sol/skygge
12. Risiko- og sårbarhetsanalyse
13. Saksprotokoll – BUS sak 331/07, 18.10.07
14. Oppsummering av høringsuttalelser
15. Innspill fra sameiets advokat, mottatt 09.01.08. Med vedlegg.

Utrykte vedlegg: Sakspermen

1. BAKGRUNN FOR SAKEN

Reguleringsplanen for St. Olavs vei 45-49 fremmes av AROS Arkitekter AS på vegne av Otium AS og Johan Carsten Weisser. Otium AS eier St. Olavs vei 45 og Weisser eier St. Olavs vei 49. St. Olavs vei 47 med eksisterende 9.etg boligblokk inngår også i planen.

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for utbygging i samsvar med kommunedelplanens retningslinjer for utvikling av Oddemarka til senterområde med blandet formål bolig, forretning, kontor. En har også til hensikt å rydde opp i parkerings- og trafikksituasjonen innenfor området.

Tidligere saksgang, melding om oppstart:

Planarbeidet ble meldt igangsatt 02.04.06, med frist for uttalelse 19.05.06. Otium AS har holdt flere møter med beboerne i St. Olavs vei 47, for å informere om utbyggingsplanene og forsøke å komme til enighet om avkjørsel- og parkeringsproblematikk. Sameiets innvendinger til planforslaget er oppsummert under Punkt 2 - Innspill til planarbeidet.

Planforslaget ble behandlet av byutviklingsstyret i møte den 18.10.07, og lå ute til offentlig ettersyn i perioden 02.11.07 til 03.12.07.

Planens innhold:

Planforslaget:

Planen består i hovedtrekk av to felt BFK-1 og BFK-2, med kombinert formål "Bolig/kontor/forretning" og et felt B-1 med formål "Blokkbebyggelse". Det er lagt opp til en høy utnyttingsgrad innenfor felt BFK-1 og BFK-2. Eksisterende boligblokk i felt B-1 beholdes i sin nåværende form.

Det går en gangveg mellom St. Olavs vei og Østerveien. Denne reguleres til offentlig gangveg. Sør for denne gangvegen reguleres det inn et friområde FR-1, som opparbeides jfr. kommunens vedtekter. I bestemmelsene sikres også et lekeareal på 135m² for felt BFK-2.

Det planlegges felles garasjeanlegg under bakken. Felt FG-1 under felt BFK-1 og BFK-2 er felles for disse feltene og er vist på egen plan. I reguleringsbestemmelsene settes det krav til at det opparbeides parkering under bakken i felt B-1. Denne bestemmelsen trer i kraft ved endring av dagens bygningsmasse på eiendommen.

Bebyggelsen:

Det er foreslått to bygningskropper med 4 etasjer og tilbaketrukket 5 etasje innenfor felt BFK-1 og BFK-2. Bebyggelsen vil fremstå med flate tak, og det legges vekt på god arkitektonisk utforming. Publikumsrettede funksjoner i 1.etg skal ha henvendes mot St. Olavs vei.

Vesentlige nøkkeltall:

Planområdet omfatter 5040m² og fordeler seg på de ulike formålene:

| | | |
|---------------------------|-------------------------------------|--|
| Byggeområder | - blokkbebyggelse, | B-1 – 2270m ² |
| Kombinerte formål | - bolig/kontor/forretning | BFK-1 – 1286m ² BFK-2 – 1013m ² |
| Offentlige trafikkområder | - gang-/sykkelvei, | 310m ² |
| Friområder | - anlegg for lek | FR-1 – 165m ² |
| Fellesområder | - felles garasjeanlegg under bakken | FG-1 – 2682m ² |

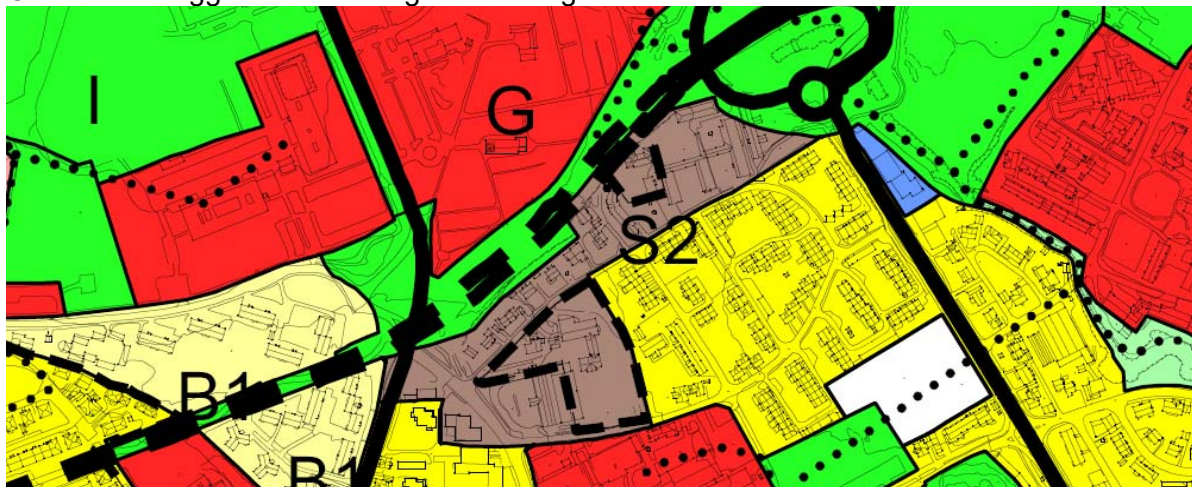
Planstatus:

Kommuneplanens arealdel:

I gjeldende kommuneplan er planområdet avsatt til bebygd område.

Kommunedelplanen for Lund:

I gjeldende kommunedelplan for Lund går den vestre grensen for senterområde Oddemarka – S2 gjennom planområdet. St. Olavs vei 45 og 49 ligger innenfor senterområdet og St. Olavs vei 47 ligger i område regulert til boligområde.



Kommunedelplanen legger klare føringer for utnyttingsgraden i retningslinjene for senterområde Oddemarka – S2. Det tillates et bebygd areal (BYA) på inntil 25 % av netto tomt, og tillatt utnyttelse (TU) skal ikke overstige 100 %. Det tillates byggehøyde inntil 4 etasjer.

Del av reguleringsplan for E18, Bjørndalssletta – Gartnerløkka:

St. Olavs vei nr. 49 er regulert til "Annet vegareal – rabatter" i reguleringsplan for E18, Bjørndalssletta – Gartnerløkka, plan nr. 701, vedtatt 24.09.97. Her sto en bensinstasjon, og etter den ble nedlagt har tomten blitt benyttet som lagerområde for Tobienborg Plantemarked AS.

Del av reguleringsplan for Kjempegravane:

St. Olavs vei nr. 47 og nr. 45 ligger innenfor reguleringsplan for Kjempegravane, plan nr. 98, vedtatt 08.06.59.

- St. Olavs vei nr. 47 ligger i område B i reguleringsplan for Kjempegravane, og eksisterende boligblokk er oppført i tråd med planens bestemmelser.
- St. Olavs vei nr. 45 omfatter område K og F i reguleringsplan for Kjempegravane. Område K er regulert til bygg med butikker i 1. etasje og kontorer eller leiligheter i 2. etasje. Område F er regulert til offentlig park med lekeplasser. Område K er utbygd i tråd med planen fra 1959, men område F er en åpen asfaltert flate som brukes til parkering.

Planen forholder seg til reguleringsplan for Oddemarka – Kryssområde, vedtatt 31.05.06. Det er også relevant å nevne at plan for Tobienborg er under utarbeidelse. Bebyggelsen på eiendommen hvor Tobienborg Plantemarked ligger i dag, vil sammen med bebyggelsen på St. Olavs vei 45-49, bidra til å stramme opp og forme gateløpet der St. Olavs vei møter den planlagte rundkjøringen på Oddemarka.

Konsekvenser av planforslaget:

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

Forholdet til arealpolitikken i kommuneplanen:

Spesielt relevante retningslinjer for denne planen er følgende:

- At det finnes arenaer for fysisk aktivitet og sosiale møteplasser i alle nærområder.
- At arealforbruket og transportbehovet begrenses gjennom byutvikling og fortetting i sentrale bystrøk
- Det søkes en høy utnyttelse i utbyggingsområder i og rundt bydels- og områdesentrene, langs bussmetroaksen og i knutepunkt.

Disse punktene er imøtekommet ved at planarbeidet har vært rettet mot fortetting i sentrumsnært strøk, nær metroholdeplass, og at det er regulert inn 2 lekeplasser innenfor området. Det er også satt krav til at kommunens vedtekter for etablering av kvartalslekeplass skal oppfylles.

Forholdet til arealpolitikken i kommunedelplanen for Lund:

Kommunedelplanen legger klare føringer for utvikling av senterområdet på Oddemarka. Området skal ha en forholdsvis høy utnyttelsesgrad (BYA 25 %) og det skal legges til rette for publikumsrettet virksomhet langs gaterommene. Planforslaget må i hovedsak sies å være i tråd med retningslinjene i kommunedelplanen.

Barn og unges interesser:

Det er satt av 300m² til sandlekeplass. Dette er i samsvar med kommunens vedtekter og sikrer godt tilbud til små barn i området.

Det er satt krav til at kommunens vedtekter for etablering av kvartalslekeplass skal oppfylles. Dette vil løses utenfor planområdet, ved at kvartalslekeplassen i Kjempegravane oppgraderes. Denne ligger ca. 100m fra planområdet, og er et godt tilbud til større barn i området.

Den foreslåtte utbyggingen vil ikke innebære omdisponering av arealer som i dag benyttes av barn og unge.

Miljø- og helse konsekvenser:

- Støy

Det er utarbeidet en støyanalyse for planområdet, men denne er basert på et tidligere utkast til plassering av bebyggelsen. En har på grunnlag av denne analysen lagt inn støyskjerm mot kryssområdet og deler av Østerveien. Det er også satt krav i bestemmelsene om at leiligheter vendt mot nord, nordøst eller sterkt trafikkert gate ikke skal være ensidige. Dette sikrer at man har mulighet for lufting og lignende mot støyfri side av bygg. Det er satt krav til utarbeidelse av dokumentasjon vedrørende vegtrafikkstøy i forbindelse med søknad om rammetillatelse.

St. Olavs vei skal opparbeides til miljøgate, og støy fra denne veien vil med dette reduseres.

- Forurensing

Det er antagelig forurensning i grunnen etter bensinstasjonsdriften på St. Olavs vei 45. Bestemmelsene sikrer at eventuelle forurensende masser blir forsvarlig fjernet før igangsetting at tiltak.

- Energi

Planområdet ligger innen konsesjonsområdet for fjernvarme, med varmerørene beliggende nært inntil tomte. Oppvarming av bebyggelsen vil derfor kunne basere seg på vannbåren varme fra fjernvarmenettet.

Grønnstruktur:

Planområdet har lite eller ingen naturlig vegetasjon, men nyter godt av nærhet til det flotte landskapsrommet som er blitt tilgjengelig etter E-18 ble lagt i tunnel. Det er også kort vei til Jegersberg og marka.

Estetikk:

Planen legger opp til at nye bygninger i BFK-1 og BFK-2 skal forholde seg til hverandre og eksisterende bebyggelse på en god måte, både når det gjelder material- og fargebruk. Oddernes Kirke har en viktig rolle i det flotte landskapsrommet som har åpnet seg etter omreguleringen av E-18. En bør unngå dominerende bebyggelse som kan endre dette områdets karakter. Den planlagte bebyggelsen vil bidra til å skape rammer for dette landskapsrommet.

Universell utforming:

Bestemmelsene sikrer at alle publikumsrettede arealer og minimum 70 % av boenhetene, samt alle utearealer og lekeplasser innenfor planområdet utformes etter prinsippene om

universell utforming. For boenheter mindre enn 45 m² BRA kan det lempes på kravet dersom 70 % av boenhetene er utformet etter prinsippene om universell utforming.

Risiko- og sårbarhetsvurdering:

Forruten mulige forurensede masser etter bensinstasjonsdrift på St. Olavs vei 45, påviser ikke fremlagt risiko- og sårbarhetsanalyse spesielle farer knyttet til planområdet.

Skolesituasjonen og barnehagesituasjonen:

Alle skoletilbud fra småbarnstrinnet til universitetsnivå finnes i umiddelbar nærhet. Både barne- og ungdomskoler i området har kapasitet til å ta imot flere elever.

Barnehagebehovsplanen 2007-10 viser en overkapasitet på Lund, men barnehagekapasiteten er i dag ikke god nok jfr. barnehageopptaket i 2007. Dette skyldes at mange ønsker barnehageplass på Lund framfor sitt eget nærområde, på grunn av nærhet til arbeidssted eller skole (f.eks. UiA).

Økonomiske konsekvenser for kommunen:

Ingeniørvesenet planlegger å opparbeide St. Olavs vei til miljøgate. Dette tiltaket vil føre til en kvalitetsheving som også gagnar planområdet, men kommunen har ikke fremlagt krav om bidrag til opparbeidelsen.

Under arbeidet med reguleringsplanen for kryssområdet på Oddemarka ble det nødvendig å justere eiendomsgrensene mot St. Olavs vei 49 (bensinstasjonstomt). Grunneier har en avtale med Statens Vegvesen og kommunen om makeskifte av areal. Reguleringsplanen for St. Olavsvei 45-49 legger til rette for tilbakeføring av deler av arealet.

2. INNSPILL TIL PLANARBEIDET

Offentlig ettersyn

Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 02.11.07 til 03.12.07. Under følger sammendrag av hver enkelt uttalelse og plan- og bygningsetatens vurdering:

Fylkesmannen v/ miljøvernavdelingen, brev datert 30.11.07:

- Merknader til melding om oppstart er tatt inn i planarbeidet, og miljøvernavdelingen har ingen nye merknader.

Vest-Agder Fylkeskommune v/ regionalavdelingen, brev datert 21.11.07:

- Lekeområde i BFK-2 bør vises på planen.
- Det bør reguleres inn byggegrense mot Østerveien i felt B1
- Det må foretas arkeologiske registreringer i planområdet for å avklare om tiltak i planområdet vil være i konflikt med automatisk fredete kulturminner, jfr. kulturminnelovens § 9. Planen kan ikke godkjennes før forholdet til kulturminneloven er avklart.

Plan- og bygningsetatens kommentar:

- *Lekeområde i BFK-2 skal ikke ha formål "fellesområde" ettersom den ikke er felles for flere eiendommer. Dette medfører at den faller inn under formål "bolig/foretning/kontor", men lekeplassen er sikret i bestemmelsene, og byggegrensen i kombinasjon med størrelseskravet gir plasseringen.*
- *B1 har byggegrense. Den ligger under linjen for eksisterende bebyggelse.*
- *Forslagsstiller har tatt kontakt med fylkeskonservator for å avklare om tiltak i planområdet vil være i konflikt med automatisk fredete kulturminner. Befaring vil gjennomføres i begynnelsen av februar.*

Statens vegvesen, brev datert 30.11.07:

- *Av hensyn til mulige tiltak i tilknytning til Østerveien, riksveg 471, bør byggegrense på vestre del av område BFK-2 inntegnes ca. 11 m fra senterlinje i reguleringsplan for Oddemarka kryssområde.*

Plan- og bygningsetatens kommentar:

- *Forslagsstiller har justert plankartet jfr. statens vegvesens innspill.*

Rådet for funksjonshemmede i Kristiansand, brev datert 08.11.07:

- *RFF er godt fornøyd med planen*

Studensamskipnaden i Agder, brev datert 05.11.07:

- *Ser positivt på etableringen, og vil anbefale at det legges opp til et større antall mindre leiligheter, og med dette bidra til et variert botilbud for studenter.*

Plan- og bygningsetatens kommentar:

- *Det er lagt opp til både store og små leiligheter i planforslaget. Dette sikrer at man har mulighet til å legge til rette for et tilbud til studenter. Plan- og bygningsetaten vurderer at det er positivt med et variert tilbud som ikke rettes mot kun én brukergruppe.*

Sameiet og beboerne i St. Olavs vei 47 har sendt inn en rekke merknader. Disse er sammenfattet i det følgende:

| Merknader | Plan- og bygningsetatens kommentar: |
|---|--|
| Kommunedelplanen sier at bebygd areal ikke skal være mer enn 25 % av netto tomt. Etterspør tilfredsstillende løsninger for parkering og utearealer | <i>Et overslag basert på foreliggende planforslag viser at utnyttingsgraden i BFK-1 er noe lavere, og i BFK-2 noe høyere, enn 25 %. Plan- og bygningsetaten mener at dette kan aksepteres ettersom bestemmelsene sikrer høy kvalitet på utearealene. Planforslaget sikrer at kommunens vedtekter for både sandlekeplasser og kvartalslekeplasser overholdes.</i> |
| Kommunedelplanen tillater byggehøyde på inntil 4 etg. Det bør ikke tillates mer enn 3 etg fordi også 4 | <i>Det er viktig å merke seg at det kommunedelplanen for Lund sier om etasjeantall og utnyttingsgrad for senterområdet på Oddemarka er retningslinjer, og</i> |

| | |
|---|--|
| <p>etg vil ødelegge strukturen som er i området med veksling mellom høy og lav bebyggelse.</p> | <p><i>ikke bindende bestemmelser. Byutviklingsstyret har anledning til å gjøre vedtak som går på tvers av retningslinjene dersom de vurderer at det finnes gode grunner til å fravike det overordnede styringsverktøyet. Forslagsstiller har argumentert med at en ekstra etasje gir gode samfunnsøkonomiske gevinster, og at det ikke vil medføre dramatisk reduksjon av visuelle kvaliteter, verken i fjern- eller nærvirkning. Byutviklingsstyret vedtok å legge planforslaget ut til offentlig ettersyn med fem etasjer fremfor fire.</i></p> |
| <p>§ 4.1 i kommunedelplanens bestemmelser sier at det skal utarbeides samlet plan for senterområde S2. Kommunen må påse at denne bestemmelsen blir fulgt.</p> | <p><i>Kristiansand kommune er avhengig av at private utbyggere fremmer planforslag. Når det gjelder senterområdet på Oddemarka er utviklingen knyttet til initiativ fra flere eiere og interessenter. Intensjonen om samlet planlegging er derfor søkt ivaretatt ved at plan- og bygningsetaten legger de samme krav til grunn for hver delplan.</i></p> |
| <p>St. Olavs vei 47 er ikke en del av Senterområde – S2 i kommunedelplanen for Lund, og bør derfor tas ut av reguleringsplanen.</p> <p>St. Olavs vei 47 er en del av reguleringsplanen for Kjempegravane, som er gjennomført ut ifra en klar idé og hensikt med veksling mellom lave rekkehus og høyblokker. Ny regulering er ikke nødvendig.</p> | <p><i>St. Olavs vei 47 deler utbyggingsområdet i to, og det er ikke hensiktsmessig med to små planer som ikke tar stilling til helheten i området. Det går også en gangvei på sørsiden av eiendommen. Denne mener vi bør tas med og sikres i den nye reguleringsplanen. Dette fører til at St. Olavs vei 47 blir liggende fraskilt fra den gamle reguleringsplanen for Kjempegravane. Det er ikke foreslått andre endringer for St. Olavs vei 47, enn at de må overholde kommunens vedtekter til parkeringskrav ved endring av bygningsmassen. Vi vil for øvrig påpeke at verken kommunedelplanen eller lovverket sier noe om at områder med forskjellig formål i kommunedelplaner ikke kan tas med i samme reguleringsplan.</i></p> <p><i>Plan- og bygningsetaten mener at St. Olavs vei 47 ikke bør tas ut av reguleringsplanen. Det er et godt grep å sikre at fremtidig utvikling av eiendommen gjøres i tråd med de standarder vi setter i dag, særlig med tanke på å løse parkeringsbehov under bakken. Ut ifra det vi kan lese i Sameiets merknader kan vi ikke se at rammene som legges for felt B-1 i planforslaget kommer i konflikt med det Sameiet hevder at reguleringsplanen fra 1959 hjemler.</i></p> |
| <p>Planlagt lekeplass ved sykkelsti blir uttrygg fordi denne brukes til inn- og utkjørsel for biler</p> <p>Planlagt lekeplass i nord blir liggende i skyggen fra eksisterende høyblokk.</p> | <p><i>Plan- og bygningsetaten mener at denne sykkelveien bør sikres ved at den reguleres til gang/sykkelvei, og at det ikke tillates at biler benytter denne som adkomst. Lekeplassen i nord vil få en del skygge fra høyblokka deler av formiddagen. Dette er ikke ideelt, men solforholdene er ikke så dårlige at arealet er uegnet som lekeplass.</i></p> |

| | |
|--|--|
| <p>Byggegrensene viser at det blir liten avstand mellom nybygg og St. Olavs vei 47. Dette fører til konsekvenser for lys, luft og utsyn</p> <p>Byggegrensen bør justeres ved eksisterende utkjørsel, og trekkes 1m tilbake i vest.</p> | <p><i>Av hensyn til brannsikkerhet og solforhold skal bygg plasseres minst fire meter fra eiendomsgrense, eller i en avstand som tilsvarer byggets halve høyde. Det er mulig å gjøre unntak fra denne normen, og dette fører til krav om ekstra brannsikring. Sol/skyggeanalyse viser at de nye blokkene ikke vil ha uakseptabel påvirkning på solforholdene til eksisterte blokk, ettersom denne ligger sør og sørvest for planlagt bebyggelse. Når det gjelder byggegrensen mot utkjørselen har ikke justering av denne konsekvenser for verken solforhold eller brannsikkerhet.</i></p> |
| <p>Utbyggers planer er i strid med tinglyst veirett som St. Olavs vei 47 har på St. Olavs vei 45 (Weissers eiendom).</p> | <p><i>Plan- og bygningsetaten mener som sagt at denne sykkelveien bør sikres ved at den reguleres til gang/sykkelvei, og at det ikke tillates at biler benytter denne som adkomst. Privatrettslige avtaler har for øvrig ikke direkte konsekvenser for selve reguleringsplanen, men vil skape vanskeligheter ved gjennomføring. Plan- og bygningsetaten mener det vil være svært uheldig dersom en ikke kan få sikret en bilfri gang/sykkelvei, og det synes dessuten unødvendig å ha to avkjørsler til eiendommen St. Olavs vei 47.</i></p> |
| <p>Planer om underjordisk parkering eller adkomst er en krenkelse av St. Olavs vei 47s eiendomsrett.</p> | <p><i>Utbyggerne har etter kommunens ønske lagt inn forlag om en underjordisk forbindelse mellom parkeringskjellerne under sine bygg. Hensikten er å redusere antall avkjørsler, og sikre en tryggere trafikksituasjon. Det vil også være mulig å få til en kobling mellom dette anlegget og eventuelt fremtidig anlegg under bakken ved St. Olavs vei 47. Da kan også antallet avkjørsler reduseres til én.</i></p> |

Sameiet St. Olavs vei 47 har via sin advokat sendt et utdypende innspill, i tillegg til merknadene som ble sendt innen høringsfristen den 03.12.07. Dette innspillet ble mottatt 09.01.08, og dreier seg i korte trekk om følgende:

| Merknader | Plan- og bygningsetatens kommentar: |
|---|---|
| <p>Utdypende informasjon om tinglyst veirett</p> <ul style="list-style-type: none"> - kartskisse som viser adkomsten - kommunens godkjenning av adkomstveien, datert 11.09.81 | <p><i>Problemstillingen er drøftet tidligere i dokumentet.</i></p> |
| <p>Henvising til uttalelse fra sivilombudsmannen angående kommunens ansvar i forhold til å bidra til gjennomføring av rettstridige tiltak.</p> | <p><i>Dette punktet gjelder både i forhold til den tinglyste adkomstretten på gang/sykkelveien, og koblingen mellom garasjeanleggene. Dersom reguleringsplanen vedtas som foreslått vil det bli nødvendig med privat ekspropriasjon, ettersom Sameiet St. Olavs vei 47 ønsker å beholde</i></p> |

| | |
|--|--|
| | <i>adkomstretten, og ikke aksepterer at det anlegges en forbindelse under deres avkjørsel.</i> |
| Henvising til kommunens korrespondanse med regulant angående utnyttingsgraden. | <i>Problemstillingen er drøftet tidligere i dokumentet.</i> |

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

3. PLAN- OG BYGNINGSETATENS SAMLEDE VURDERING

Kommunedelplanen legger klare føringer for utnyttingsgraden og høyde på bygg i retningslinjene for senterområde Oddemarka – S2. Det tillates et bebygd areal (BYA) på inntil 25 % av netto tomt, og tillatt utnyttelse (TU) skal ikke overstige 100 %. Det tillates byggehøyde på inntil 4 etasjer.

Utnyttingsgrad:

Plan- og bygningsetaten deler forslagstillers oppfatning om at høy utnyttelse er viktig med tanke på områdets sentrale beliggenhet i forhold til offentlig og privat service, og offentlig kommunikasjon. Et overslag basert på foreliggende planforslag viser at utnyttingsgraden i BFK-1 er noe lavere, og i BFK-2 noe høyere, enn 25 %. Plan- og bygningsetaten mener at dette kan aksepteres ettersom en har sikret høy kvalitet på uteareal i bestemmelsene, og synliggjort mulig løsning i situasjonsplan. Planforslaget sikrer også at kommunens vedtekter for både sandlekeplasser og kvartalslekeplasser overholdes.

Høyder:

Forslagsstiller har vurdert høyden som hensiktsmessig i forhold til å oppnå høy utnyttelse langs Metroaksen, og argumenterer med at forslaget er i tråd med både politisk engasjement for flere sentrumsnære leiligheter på Lund, og nasjonale mål for bærekraftig utvikling. Forslagsstiller mener at den ekstra etasjen ikke medfører redusert visuell kvalitet verken i fjern- eller nærvirkning, men at den gir gode samfunnsøkonomiske gevinster gjennom å gi 12 ekstra leiligheter i et pressområde. Byutviklingsstyret vedtok å legge planforslaget ut til offentlig ettersyn med fem etasjer fremfor fire i sak 331/07 den 18.10.07.

Parkering og avkjørsel:

Det planlegges felles garasjeanlegg under bakken. Felt FG-1 under felt BFK-1 og BFK-2 er felles for disse feltene og er vist på egen plan. I reguleringsbestemmelsene settes det krav til opparbeidelse av parkering under bakken i felt B-1. Denne bestemmelsen trer ikraft ved endring av dagens bygningsmasse.

Forslagsstiller har forsøkt å komme til enighet med Sameiet St. Olavs vei 47 om felles avkjørsel og parkeringsanlegg, ettersom den optimale løsningen vil være å få én avkjørsel til et parkeringsanlegg under hele området. Areal på terreng vil da frigis og dette vil føre til et bilfritt miljø mellom bygningene. Sameiet aksepterte ikke forslaget og forslagsstiller forsøkte å komme til enighet om erverv av rettighet til grunn under eksisterende avkjørsel til B-1, for å få til en forbindelse mellom anlegg under BFK-1 og BFK-2. Hensikten er å redusere antall avkjørsler, og sikre en tryggere trafikksituasjon. Byutviklingsstyret vedtok å legge planen ut til høring med 2 avkjørsler. Dersom reguleringsplanen vedtas som foreslått må den underjordiske koblingen opparbeides. Sameiet St. Olavs vei 47 er imot dette, og det vil bli nødvendig med privat ekspropriasjon.

Dersom Sameiet St. Olavs vei 47 på et senere tidspunkt ønsker å opparbeide parkering under bakken, vil det være mulig å få til en kobling mellom FG-1 og dette anlegget. Da kan antallet avkjørsler reduseres til én.

Sameiet St. Olavs vei 47 har en tinglyst avtale om veirett over nr.45. Denne avkjørselen brukes i dag som snarvei for gående og syklende og plan- og bygningsetaten mener at denne veien bør sikres ved at den reguleres til gang/sykkelvei, og at det ikke tillates at biler benytter denne som adkomst. Det synes dessuten nødvendig å ha to avkjørsler til eiendommen St. Olavs vei 47.

Arbeidet med det nye kryssområdet på Oddemarka kan forventes igangsatt i tidsperioden 2013-2022. Det ikke forbindelse mellom St. Olavs vei og Østerveien i dag, og det er opparbeidet en midlertidig snumulighet og gangforbindelse i enden av St. Olavs vei. Disse må videreføres inntil planlagt forbindelse mellom St. Olavs vei og Østerveien er opparbeidet.

Forretning i 1.etg:

Kommunedelplanen for Lund legger som sagt føringer for sentrumsutvikling på Oddemarka, og lokaler langs gaterom skal forbeholdes publikumsrettet virksomhet. I det foreliggende planforslaget for St. Olavs vei 45-49 går det frem at en ser for seg næring som trenger små lokaler henvendt mot St. Olavs vei, og det åpnes for boligformål imot utearealene på "baksiden" av byggene. Plan- og bygningsetaten anser dette som en god løsning som er forenlig med intensjonene i kommunedelplanen.

Arkeologiske registreringer:

Det er avtalt befarings med fylkets arkeolog i planområdet i begynnelsen av februar. Dersom tiltakene berører områder med tilfredsstillende bevaringsforhold, må det fortas en arkeologisk registrering i henhold til kulturminneloven § 9, før planen kan godkjennes av bystyret.

Med unntak av etasjeøkningen er planforslaget hovedsaklig i tråd med kommunedelplanens føringer for utvikling av sentrerområdet på Lund. Privatrettslige forhold med hensyn til veirett og eiendomsforhold må løses ved ekspropriasjon.

Heidi Johannessen, 15.01.08

Punkt 29/08: Utbyggingsprogram 2008 - 2011

Bilag

Saksprotokoll

Utbyggingsprogram 2008- 2011



Dato: 21.01.2008
Saksnr.: 200801410-2
Arkivkode E: 145
Saksbehandler: Harald Karlsen

Saksgang
Formannskapet
Bystyret

Møtedato
06.02.2008
13.02.2008

Utbyggingsprogram 2008 - 2011

Utbyggingsprogrammet utgjør en del av kommunens handlingsprogram. Programmet skal ivareta de intensjoner og mål gjeldende kommuneplan og politikk legger til grunn.

Forslag til program skulle vært fremmet ifm. den ordinære handlingsprogrambehandlingen i kommunen. Teknisk direktør har orientert formannskapet om at programmet er forsinket, og at et forenklet program skal fremlegges for Bystyret i februar 2008.

Utbyggernes forventninger til byggeaktivitet i kommunen er oversendt rådmannen som underlag til den ordinære handlingsprogrambehandlingen. Fremlagte forslag er derfor et sammendrag / oppfølging av forutsetninger i handlingsprogrammet og utbyggernes forventninger til byggeaktivitet for perioden.

Sentrale emner programmet skal vektlegge er ivaretagelse av befolkningsvekst, bidra til en bærekraftig utvikling, etablere et kjøpers marked, bidra til variasjon av boligtyper og kartlegge behov for infrastruktur / tjenestetilbud.

Programmet åpner opp for bygging av ca 1000 enheter per år.

Forslag til vedtak:

1. Utbyggingsprogram for perioden 2008 – 2011 vedtas.
2. Utbyggingsområder angitt i utbyggingsprogrammet tabellverk skal tilbys inngåelse av utbyggingsavtale innen de igangsettes

Tor Sommerseth
Rådmann

Ragnar Evensen
Teknisk direktør

Trykte vedlegg: Utbyggingsprogram 2008 – 2011
Uttrykte vedlegg: Ingen

Bakgrunn for saken :

Forslag til program skulle vært fremmet for Bystyret i desember. Teknisk direktør har orientert formannskapet om at programmet er forsinket, og at et forenklet program vil fremlegges for Bystyret i februar.

Utbyggingsprogrammet er forutsatt fremmet som egen sak, og skal samordnes med rådmannens forslag til handlingsprogram 2008 – 2011.

Utbyggerens innspill mht forventet byggeaktivitet er formidlet til rådmannen og har vært et underlag ifm den ordinære handlingsprogrambehandlingen i kommunen.

Generelt:

Vedtatt kommuneplan med satsningsområder og retningslinjer som berører programmet skal søkes innarbeidet ifm utarbeidelse av utbyggingsprogrammet. Utover dette skal programmet søke å videreføre gjeldende program og tilhørende vedtak.

Utbyggingsprogrammet er et gjennomføringsprogram og som sådan et direkte resultat av kommuneplanen. Programmet er forutsatt å videreføre de intensjoner og mål som ligger i kommuneplanen.

Av sentrale emner programmet skal vektlegge er:

- Gjennom planlegging og tilrettelegging av infrastruktur bidra til å ivareta en bærekraftig utvikling og et kjøpers marked.
- Prioritere planlegging og utbygging i sentrale bystrøk, langs metroakse og i sentre
- Det skal tilrettelegges for et tilfredsstillende og variert boligtilbud innenfor alle bydeler
- Programmet skal kartlegge og samkjøre behov for infrastruktur og tjenestetilbud.

Prisutviklingen på brukte boliger i Kristiansand siste 12 mnd viser en vekst på 18 %. Utviklingen er høyere enn for landet, men på nivå med andre større byer/vekstkommuner.

Befolkningsprognosene tilsier en forventet årlig vekst på ca 1%. Reelle veksten er på over 1%. Dette nødvendiggjør en boligproduksjon tilsvarende ca 400 - 500 enheter pr år. Nylig vedtatt utbyggingspolitikk legger til grunn at utbyggingsprogrammet skal søke å tilrettelegge for en boligproduksjon tilsvarende 700-800 enheter.

I programmet som er vedlagt er det åpnet opp for et mulig byggevolum tilsvarende 1000 enheter. Dersom volumet realiseres vil dette bidra til å sikre kjøpers marked. Erfaringer tilsier at en ikke får realisert det volumet som programmet åpner opp for.

De siste års boligproduksjon har gitt en igangsetting på ca 550 enheter per år. De større fortettingsprosjektene knyttet til Kvadraturen og Lund utgjør en vesentlig andel av dette volumet.

Forutsetningene for at angitt antall boliger kan realiseres, er at kommunen behandler planer/utbyggingsavtaler ihht framdrift, og at kommunen evt. staten tilrettelegger nødvendig infrastruktur.

Ny utbyggingspolitikk har forutsatt et større kommunalt engasjement i eiendoms- og utbyggingsmarkedet. Innenfor de private utbyggingsområdene er det lagt til grunn at 10% av boenhetene skal kunne disponeres av kommunen. Boenhetene skal være uten byggeklausul. Dette for å ivareta eget boligbehov evt. for å kunne ivareta selvbyggere. Kommunalt engasjement innenfor utbyggingsområder / forutsetninger for utbygging av private utbyggingsområder vil fortløpende vurderes i forbindelse med revisjon av utbyggingsprogrammet.

Kommunen og byen Kristiansand utgjør i dag en del av et felles bo- og arbeidsmarked. Vi registrerer bl.a økt pendling til Kristiansand. Innenfor utbyggingsområdene i Kristiansand

legges det opp til økt tetthet og høy utnyttelse. Tilbud innenfor enkelte boligtyper eks eneboliger, vil som følge av dette være begrenset.

Variasjon i boligtilbudet er et ønske. Dette søkes best ivaretatt ved at det er åpnet opp for bygging både i de sentrumsnære og i de mer perifere områder.

Beskrivelsen stemmer ikke fullt ut for bydel Vågsbygd. Her setter kapasitet på eksisterende Vågsbygdvei begrensninger på hva som kan realiseres (Spesielt større prosjekter med mer enn 40 enheter) .

Kommunen og vegkontoret har anbefalt at en i en periode kan anbefale en utbyggingstakt på ca 70 – 100 enheter per år. Siste års statistikk (uten anvendelse av rekkefølgekrav) viser en realisering godt under anbefalte nivå(46 i 2005, 76 i 2006 og 56 i 2007). Imidlertid er det nå planer om gjennomføring av større utbyggingsprosjekter som krever ytterligere samordning i forhold til kapasitet/tiltak på Vågsbygdveien.

Vegkontoret og kommunen har derfor igangsatt et arbeid for å få kartlagt behovet for strakstiltak langsmed strekningen.

Skolesituasjonen er fortsatt i en viss ubalanse i forhold til ønsker/forutsatt utbyggingstakt. Dette omfatter områdene Flekkerøy, Ytre Vågsbygd, Østre del av Randesund og på Justvik. Innenfor handlingsprogramperioden er situasjonen løst.

Forutsetningen om full barnehagedekning skal også søkes ivaretatt i programmet. Ønsker og behov for barnehage innenfor eksisterende områder kan være vanskelig å ivareta ut fra arealkrav og reguleringsprosesser. Dette omfatter bl.a områdene Flekkerøy, og Marvika/Lund.

Signalisert ønske kan ikke alltid imøtekommes ut fra at planprosesser først må gjennomføres (Marika), og ved at området først må tilrettelegges med annen infrastruktur(Lauvåsen).

Til selve planforslaget:

Programmet ivaretar oppstart av de nye store feltområdene Lauvåsen, Justnes og Benestad.

Lauvåsen:

Videreføring av Hånesveien, g/s vei Hamresanden, nytt høytrykksbasseng etablering av skole/oppvekstsenter er bidrag kommunen har ifm realisering av utbyggingsområdet. Etablering av skole/oppvekstsenter vil fortløpende vurderes når boligbygging igangsettes.

Justnes:

Boligsalg og utbyggingen innenfor delfelt er igangsatt. På Justnes skal det innhentes tilbud for bygging av ny Ålefjærvei. Den videre utbyggingen i området vil vurderes når tilbud er mottatt dvs sommeren 2008.

Benestad er angitt med oppstart i perioden, men er fortsatt i en tidlig planfase. Planprosess skal sikre etablering av skole, barnehage, fjerning av skytebane. Ytterligere tiltak utbyggingen utløser vil en måtte komme tilbake til.

Dvergsnes felt B er under utbygging. Det gjenstår planlegging av flere delfelt. Utbyggerne har signalisert ønske om høy utbyggingstakt. Realiseringen av boligprosjektene i området har gått noe senere enn forutsatt. I første rekke skyldes det en lang planbehandling (klagebehandling).

Flere fortettings/transformasjonsområder er under realisering/planlegging. Bl. a nevnes Elvebredden, Tangen, Nybyen, Euroterminalen, Silokaia og SS6 Vågsbygd senterområde.

Prosjektene bidra med vesentlige boligvolumer. Et viktig element ifm realisering av disse prosjektene er å sikre variasjon i boligstørrelse,. Et forhold som bør sikres gjennom plan- / evt avtaleprosess.

Næring

I kommuneplanen er det gitt føringer om at en skal være varsom med å tillate omdisponering av eksisterende næringsareal til annen bebyggelse, og omregulere arealer fra industri til butikk og boligformål. Høy utnyttelse skal tilstrebes langsmed metro, i sørlandsparken og nye områder.

Det er for et par år siden utarbeidet en oversikt over næringsarealer i kommunen. Oversikten viser antall regulert areal, forventet forbruk og reserve. Tilbakemeldingen fra markedet er at forbruket er langt høyere enn antatt. Reserven er som følge av dette lavere enn forventet.

Erfaringene og videre arbeid med aktørene i markedet vil gi innspill til senere revisjon av utbyggingsprogram og kommuneplan med vurdering av nye retningslinjer for næringsarealer og næringsutvikling.

Punkt 30/08: Interpellasjon fra repr. Odd A. Salvesen, PP, vedr. "Krefsyke barn".

Bilag

hør_debatten_sak30-08



Dato: 16.01.08
Saksnr.: 200801095-2
Arkivkode E: G2
Saksbehandler: Per Sigurd Sørensen

Saksgang
Bystyret

Møtedato
23.01.2008

Interpellasjon fra repr. Odd A. Salvesen, PP, vedr. "Kreftsyke barn".

Ordfører.

Pensjonistpartiet er en av flere partier som har fått en henvendelse fra foreldre til kreftsyke barn, (Blodkreft) uten at konkrete tiltak er kommet.

Pensjonistpartiet tillater derfor å anmode Ordføreren, og andre partier til å støtte opp om et tiltak for disse foreldrene og barna.

Det finnes et vedlegg som gir mer fyldig informasjon om saken, men i korte trekk tenker jeg et tverrfaglig utvalg med 5 personer fra flg. fagnivå: Fritidsetaten, Helse- og sosialetaten, Barnehageetaten, Sykehuset, foreldre representant.

Nevnte utvalg kan koordineres av Rådmannens etat, og får i oppdrag å legge opp et tilbud til disse barna for 2008. I samtaler med foreldrene vil man være svært takknemlig for om det eksempelvis er mulig med 2 aktivitetsdager i uken? Utvalget får i oppdrag å komme med forslag innen 1. april, med kostnadsoverslag som forelegges bystyret 16. april 2008. Det er for tiden 6 kreftsyke barn i Kristiansand, 9 i Vest-Agder, og man har en oversikt som viser at ca. 4 barn på Agder får denne sykdommen pr. år, dvs at det til enhver tid vil være ca. 12 barn under behandling på Agder.

Forslag:

Kan ordføreren tenke seg å ta et initiativ til at nevnte utvalg blir opprettet snarest mulig?

Odd A. Salvesen
Gruppeleder Pensjonistpartiet i kristiansand

Punkt 31/08: Interpellasjon fra repr. Tor S. Utsogn, FRP, vedr. "Eneboliger i Kristiansand".

Bilag

hør_debatten_sak31-08



Dato: 17.01.08
Saksnr.: 200801150-2
Arkivkode E: L71
Saksbehandler: Per Sigurd Sørensen

Saksgang
Bystyret

Møtedato
23.01.2008

Interpellasjon fra repr. Tor S. Utsogn, FRP, vedr. "Eneboliger i Kristiansand".

Ordfører,

Varaordfører Mette Gundersen uttaler til NRK Sørlandet 15.01.2008 om bygging av eneboliger i Kristiansand at folk som vil bygge enebolig vil måtte gjøre det i andre kommuner enn Kristiansand fordi det ikke er plass her i kommunen.

Jeg mener denne uttalelsen er oppsiktsvekkende, også fordi den kommer fra byens varaordfører.

I stedet for å be folk bosette seg i nabokommunene etterlyser jeg heller initiativ til samarbeid mellom kommunen, grunneiere og utbyggere for å finne frem til nye områder som er aktuelle for utbygging, og at dette arbeidet prioriteres høyt. Dette vil bidra til flere boliger og lavere boligpriser. Å be folk bosette seg i andre kommuner er nytteløst fordi folk selv vil bestemme hvor de skal bo. Det er heller ikke klokt transportmessig.

Kristiansand kommune har flere store områder som det kan bygges boliger på. Spørsmålet er om områdene til slutt legges ut for boligsalg. Det er her kommunen aktivt kan påvirke.

Eksempler på kommende utbyggingsområder:

- Lauvåsen: 200-300 eneboligtomter, starter ca februar 2008
- Dvergsnestangen: ca 200 eneboligtomter
- Strømme: ca 200 eneboligtomter
- + noen flere

Dette viser at Justneshalvøya ikke er siste utbyggingsområde slik det ble hevdet i NRK-reportasjen. Men flere områder må fremskaffes, og der kan kommunen ta et attraktivt initiativ for å tilrettelegge for boligtomter til kommunens innbyggere.

Kristiansand er en attraktiv by, og mange vil bo her. Med en boligpolitikk som struper nybygging av eneboliger fører til enda større kamp om eksisterende boliger. Dette fører til at prisnivået på eneboliger vil bli enda verre enn i dag, og kan komme helt ut av kontroll. Som vanlig vil det gå verst ut over unge og førstegangsetablerere, men det kan også føre til høyere priser i utleiemarkedet.

Markedet styrer boligprisene. Men for at markedet skal fungere må politikerne sørge for at det finnes boliger tilgjengelig. Hvis det er for få boliger vil prisene stige, og vil ytterligere forverres med en restriktiv byggepolitikk.

I tillegg snakker vi om store inntektstap for Kristiansand kommune, og forverring for ansatte i byggebransjen i Kristiansand dersom en slik boligpolitikk gjennomføres.

Spørsmål til ordføreren:

- Vil ordføreren ta initiativ til sterkere samarbeid mellom kommunen, grunneiere og eventuelt utbyggere for å tilrettelegge for flere eneboligtomter, og for å bidra til å bremse boligprisutviklingen?

Interpellasjon til Bystyret 23.01.2008:

Tor Sigbjørn Utsogn, gruppeleder Kristiansand FrP: