

REFERAT |KRS| Byutviklingsstyret (2007-2011) d. 17-01-2008

Mødedato Torsdag d. 17. januar 2008 kl. 09:00

Mødested Formannskapssalen

Indholdsfortegnelse

Protokoll fra møte i byutviklingsstyret 20.12.07.....	3
Trafikksikkerhetsplanen - oversendelsesforslag fremsatt i byutviklingsstyret 06.12.07.....	5
KOMmunedelplan for sentrale deler av Vågsbygd, endring av arealbruk for Lumberområdet. Fastse	10
Rv 456 Hannevika - Lumber, reguleringsplan, klage.....	20
Reguleringsplan for Sørlandsparken felt F/K 16. Sluttbehandling.....	25
Forslag til reguleringsplan for Presteheia - 38/120 og 38/121 -Sluttbehandling.....	32
Forslag til reguleringsplan for Storebølgen på Egsjordene - Offentlig ettersyn.....	44
Reguleringsplan for Paulen 2/8 m.fl. - Flekkerøy. Klage på bystyrets vedtak.....	51
Fidjekilen båthavn og friområde - reguleringsvurdering etter PBE § 30. 1.ledd.....	56
Reguleringsplan for reguleringsplan for Sumatraveien 17. Klage på bystyrets vedtak.....	62
Forslag til reguleringsplan for Tykkelimoen - øst for Gangdalen. Sluttbehandling.....	67
99/48, 62, 63, Topdalsveien 106. Dispensasjon til fradeling av boligtomt - Klage på avslag.....	75
2/501, Paulen, Flekkerøy. Deling - Klage på avslag.....	80
Klage på tillatelse til oppføring av tilbygg - Bordalen 17 B.....	85
Klage på vedtak vedrørende støttemur mot Hamresanden i Grovikveien 85.....	89
Klage på avslag vedrørende søknad om oppføring av to stk sjøboder i Nedre Lundsvei 15A og 17...	94
200711861 Sørlandets sikkerhetssenter 115/6 - søknad om dispensasjon fra rekkefølgebestemmelse	99
Barstølveien 28A - 66/19 - lager - søknad om dispensasjon fra plankrav.....	102
Meldingssaker til møte i byutviklingsstyret 17.01.08.....	106
Referatsaker til møte i byutviklingsstyret 17.01.08.....	109
Forslag til reguleringsplan for Dyreparken. Offentlig ettersyn.....	111
Agder Energi Varme AS - Utvidelse av fjernvarmekonsesjon i K ristiansand kommune.....	122

Punkt 1/08: Protokoll fra møte i byutviklingsstyret 20.12.07



Dato: 02.01.08
Saksnr.: 200800007-1
Arkivkode E: 033
Saksbehandler: Thore Granheim

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
17.01.2008

Protokoll fra møte i byutviklingsstyret 20.12.07

Forslag til vedtak:

Byutviklingsstyret godkjenner protokollen fra møte i byutviklingsstyret 20.12.2007

Grete Skoland Kaspersen
Utvalgssekretær

**Punkt 2/08: Trafikksikkerhetsplanen - oversendelsesforslag fremsatt i
byutviklingsstyret 06.12.07**



Dato: 13.12.07
Saksnr.: 200712795-1
Arkivkode E: 033 Q80
Saksbehandler: Per Kjelsaas

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
17.01.2008

Trafikksikkerhetsplanen - oversendelsesforslag fremsatt i byutviklingsstyret 06.12.07

Byutviklingsstyret fattet på møte 06.12.2007 følgende oversendelsesforslag:

Byutviklingsstyret ber administrasjonen vurdere å fremme en sak som viser hvilken økonomisk underdekning fremdriften i trafikksikkerhetsplanen har pr. år, hvilke konsekvenser dette gir i risiko skader/ulykker/dødsfall samt en oversikt planstatus i forhold til de angitte prosjekter. (Enst)

Økonomi

Trafikksikkerhetsplanen omfatter fysiske tiltak langs riks-, fylkes- og kommunale veier for ca. 320 mill. kr. fram til 2022. Planen har fokus på trafikksikkerhetstiltak for skolebarn og myke trafikanter og omfatter ikke større veiprosjekter eller trafikkregulerende tiltak. I trafikksikkerhetsplanen er det angitt hvordan hvert enkelt prosjekt er forutsatt finansiert. Til og med 2008 vil de fleste tiltakene finansieres gjennom forlenget bompenggeordning, mens de videre fram til 2022 er stort sett forutsatt finansiert gjennom samferdselspakka for Kristiansandsregionen. Selv om det er store usikkerheter knyttet til kostnadsoverslag, regner vi med at finansiering og framdriftsplanen i store trekk vil kunne holdes.

Ulykkeskonsekvenser

Pr. i dag har kommunen redusert tilgang til vegvesenets ulykkesdatabase, slik at vi har begrensede muligheter for å lage detaljert ulykkesstatistikk og analyser av ulykkesituasjonen. Manuell gjennomgang av ulykkene er meget tidkrevende og inntil vi får tilgang til databasen, må vi foreta forholdsvis enkle analyser. Gjennomføring av teoretiske beregninger av ulykkesreducerende effekt for hvert enkelt tiltak i trafikksikkerhetsplanen vil være enda mer tidkrevende, og resultater av slike beregninger vil være forbundet med store usikkerheter.

Det som kjennetegner ulykkesituasjonen er at de fleste bilulykker skjer på E18, E39 og riksvei 9, mens fotgjenger- og sykkelulykkene i kommunen skjer på enkelte riks- og fylkesveier har strekninger med forholdsvis stor ulykkeskonsentrasjon. Dette gjelder følgende veier:

Veinavn	Strekning	Lengde	Ulykker
Marviksveien	Østernv. - Teglværksvn.	900	14
Østre ringvei	E18 - Marviksvn.	1000	13

Festningsgata	Tordenskioldsgt. - Dronningensgt.	500	12
Dronningensgate	Elvegata - Vestre Strandgt.	950	15
Vestre Strandgt.	Gyldenløvesgt. - Kr. IV gt.	220	6

For de øvrige veiene skjer fotgjenger- og sykkelulykkene mer spredt, dette gjelder spesielt de kommunale veiene.

I perioden 2000-2005 skjedde det 17 dødsulykker innenfor kommunens grenser, hvorav 12 på stamveinettet (E18, E39 og rv9), 3 på øvrige riksveier, 1 på fylkesvei og 1 på kommunal vei. Samtlige var bilulykker, bortsett fra 1 fotgjengerulykke på kommunal vei og en fotgjengerulykke på riksvei i Kvadraturen.

Planstatus

Planstatus for prosjekter fram til og med 2012 er vist i nedenstående tabell. For prosjekter lenger fram i tid vil det som regel være nødvendig å utarbeide reguleringsplaner og gjennomføre grunnerverv.

TILTAK	TIL 2008	2009-12	Planstatus	Prosjektering	Grunnerverv
Rv452 Ålefjærveien, gsv Fagerholt - Dalsveien	70		Godkjent reg.plan	Pågår	Utført
Tinnheiveien, gs-bru v. Sølveveien	3		Godkjent reg.plan	Utført	Utført
Gs-bru over Otra, separert	35		Godkjent reg.plan	Pågår	Utført
Fv 10, Dvergsnesveien, gsv Lianveien - Strømme skole øst	3,2		Godkjent reg.plan	Utført	Utført
Fv 8, Østerøya, gsv Nestemyrveien - Tyttebærheia	2		Godkjent reg.plan	Pågår	Utført
Steindalen, gsv Vågsbygdvn. - Skonnertvn.	5,5		Under regulering	Pågår	Ikke påbegynt
Øvre Ringvei, gs-kulvert Bossmyrveien/Karuss	4		Under regulering	Pågår	Ikke påbegynt
Tretjønnveien - Presteheia, gs-bru og gs-vei	4,5		Godkjent reg.plan	Pågår	Ikke påbegynt
Gimleveien, Arenfeldtsv. - Jegersb.vn. fartsdemping/miljøgate	1,1		Godkjent reg.plan	Pågår	Utført
St. Olavs vei, gsv Kongsgård Allé - Østerveien	3,9		Under regulering	Ikke påbegynt	Utført
Egsveien, gsv elveside, A. Kjærs vei syd - Sykehuset	3,5		Godkjent reg.plan	Utført	Utført
Andøyvn., busslommet v/Andøyfaret, Løvika og Andøysløyfen	1	1	Ikke påbegynt	Ikke påbegynt	Ikke påbegynt
Blåbærsvingen, fortau Vågsbygd ringv. - Nordtjønnvn.		2,5	Under regulering	Ikke påbegynt	Ikke påbegynt
Fv 1, Torridalsvn, Østervn.-Nedre Lunds v.		2,8	Godkjent reg.plan	Pågår	Utført
Rv9 Setesdalsvn, gs-kulvert v. Gangdalen		5	Godkjent reg.plan	Ikke påbegynt	Utført
Fv 8, Vesterøya, gsv Fløybakken - Skudeviga		4	Godkjent reg.plan	Ikke påbegynt	Ikke påbegynt
Fv 1, Torridalsvn, gsv Flaten - Gimlevn		1	Ikke påbegynt	Ikke påbegynt	Ikke påbegynt
Rv401 Høvågveien, gsv Dvergsnesvn. - Benestad		5	Under regulering	Ikke påbegynt	Ikke påbegynt
Rv452 Ålefjærveien, gsv Rv 452-Bedehuset		7	Ikke påbegynt	Ikke påbegynt	Ikke påbegynt
Rv41 Topdalsveien, gsv Ryen - Solsletta		9	Under regulering	Ikke påbegynt	Ikke påbegynt
Rv41 Topdalsveien, Grovika-Hamres., inkl.2 gs-kryssinger		9	Under regulering	Ikke påbegynt	Ikke påbegynt
Rv453 Småslettene, gsv Ryen - Brattvollsheia		5	Ikke påbegynt	Ikke påbegynt	Ikke påbegynt
Rv405 Venneslaveien, gsv Mosby skole-Kvarstein bru		9	Godkjent reg.plan	Ikke påbegynt	Delvis utført
Vågsbygd Ringvei, gs-bru Bosmyrveien-Vågsb.senter		2	Godkjent reg.plan	Ikke påbegynt	Ikke påbegynt
Rv41 Topdalsveien, underg. Ryenkrysset		4	Under regulering	Ikke påbegynt	Ikke påbegynt
Rv456 Vågsbygdveien, underg. Auglandsbukta		5	Ikke påbegynt	Ikke påbegynt	Ikke påbegynt
Slettheiveien, gsv Kartheia - Gislemyrveien		4	Ikke påbegynt	Ikke påbegynt	Ikke påbegynt
Rv41 Topdalsveien, Hånes/Hveteveien-Grovika		10	Under regulering	Ikke påbegynt	Ikke påbegynt
Havnegata, sykkelvei m. fortau, Vesterveien - Fergeterminal		3	Under regulering	Ikke påbegynt	Ikke påbegynt
Havnegata, gsv Fergeterminal - Rådhusgata		0,7	Under regulering	Ikke påbegynt	Ikke påbegynt
Fv 3, Sømavn., gsv og gangbru Margarinfabr. - Salbostadvn		5	Delvis regulert	Delvis	Utført
Fv 25, Østre Ringvei, miljøgate Marviksvn. - Torsgt.			Ikke påbegynt	Ikke påbegynt	Ikke påbegynt
Fv 23, Marviksveien, miljøgate v/Wilds Minne skole			Ikke påbegynt	Ikke påbegynt	Utført
Rv401 Høvågveien, gsv Gml. Strømmevei-Dvergsnesveien			Godkjent reg.plan	Ikke påbegynt	Utført
Havnegata, gsv Rådhusgata - Fiskebrygga			Ikke påbegynt	Ikke påbegynt	Utført
Rv41 Topdalsveien, Timeneskrysset-Hånes/Hveteveien			Godkjent reg.plan	Ikke påbegynt	Utført

Forslag til vedtak:

1. Byutviklingsstyret tar ovenstående redegjørelse til orientering.

Med hilsen

Terje Lilltvedt
byingeniør

Per Kjelsaas

Trykte vedlegg: ingen

Utrykte vedlegg: ingen

Bakgrunn for saken :

Punkt 3/08: KOMmunedelplan for sentrale deler av Vågsbygd, endring av arealbruk for Lumberområdet. Fastsetting av planprogram.

Bilag

Saksprotokoll

uttalelser høring

planprogram_rev051207



Dato: 05.12.07
Saksnr.: 200704003-21
Arkivkode O: PLAN:
Saksbehandler: Tone Iglebæk

Saksgang
Byutviklingsstyret
Formannskapet

Møtedato
17.01.2008
29.01.2008

Kommunedelplan for sentrale deler av Vågsbygd, endring av arealbruk for Lumberområdet. Fastsetting av planprogram.

Sammendrag:

Teknisk direktør fremmer planprogram for Lumber for fastsetting. Det er gjort enkelte tilføyelser i planprogrammet på temaene biologisk mangfold, bussmetro, næring, adkomstvei. Det er lagt inn krav om risiko- og sårbarhetsanalyse. Det kom innspill om utredning av forurensing i grunn og utfylling i sjø. Disse utredninger knyttes til reguleringsplanarbeidet, fordi det hører mer naturlig hjemme på det planstadiet. Arbeidet kan med fordel startes nå. Det stilles rekkefølgekrav knyttet til utfylling i kommunedelplanen.

Planprogrammets pkt3 (premisser) er justert noe fordi feil versjon av bestemmelser for kommunedelplanen var utlagt på internett. Dette har ikke betydning for planarbeidet.

Innspillene til planarbeidet handler i hovedsak om å sikre befolkningen de friluftskvaliteter som ligger i gjeldende plan. Beboere og velforeninger er skeptiske og negative til industriformål og finner det kritikkverdigg at kommunen endrer planen så raskt etter den ble vedtatt. Grunneier ønsker boliger, forretning og kontor.

Vi er i en god dialog med grunneier der vi diskuterer både næringsformål og ser på begrunnelsen for å beholde kaia. De friluftskvaliteter som gjeldende plan hjemler må forsøkes ivaretatt, men ikke nødvendigvis på samme måte. Når det gjelder boliger så skal konsekvenser utredes og det vurderes om deler av arealet kan benyttes til bolig. I såfall fremmes planen i flere alternativer.

Planprogrammet er rettet i henhold til foreslåtte endringer.

[Forslag til vedtak:](#)

1. Formannskapet fastsetter planprogram for kommunedelplan for sentrale deler av Vågsbygd, endring av arealbruk for Lumberområdet, datert 16.05.07 revidert 05.12.07.

Ragnar Evensen
Teknisk direktør

Hans Munksgaard
Leder Byutviklingsenheten

Trykte vedlegg: Planprogram, datert 16.05.07, revidert 05.12.07
Merknader til planprogram og til oppstart

Utrykte vedlegg: Ingen

Bakgrunn for saken :

Teknisk direktør fremmer planprogram for Lumber for fastsetting. Ved behandling av kommuneplanen vedtok bystyret at de ønsker en revurdering av arealdisponeringen for Lumberområdet. Lumberområdet inngår i kommunedelplan for sentrale deler av Vågsbygd.

Planarbeidet kommer inn under forskrift om konsekvensutredning, § 2 første ledd bokstav b: kommuneplanens arealdel og kommunedelplaner med områder for utbygging. Slike planer skal alltid behandles etter forskriften.

Arealet som skal vurderes endret er avsatt som bolig/næring i kommunedelplanen. Bystyret har sagt at nye formål bør være nærings- og offentlige formål. I kommunedelplanen er det lagt inn en ny småbåthavn i tilknytning til Lumber. Området for ny småbåthavn foreslås tatt med i oppstart av planarbeidet for å se disse i sammenheng med eventuell endring av arealbruken på land. Planområdet er utvidet for å se på muligheten av å beholde småbåthavn og dypvannskai intakt.

Forslag til planprogram ble vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn i formannskapetets møte 06.06.07 (sak 48/07).

Utredninger

Alternativene som skal utredes er endringen av arealbruk for Lumberområdet fra bolig og kontor til industri, kontor og offentlig formål. Småbåthavn skal vurderes i forhold til de ulike alternative arealbruksformål. Det er definert et analyseområde for å belyse problemstillingene rundt nye veiløsninger og overordnet struktur.

I bestemmelsene til kommunedelplanen er det sagt at det skal avsettes tomt for barnehage ved regulering av område B/K-2. Bystyret har bedt om en vurdering av bruk til offentlig formål. Det skal derfor vurderes om dette er den beste lokaliseringen og om deler av området avsettes til barnehage.

Følgende temaer vil bli utredet eller vurdert: næring, bolig, barnehage, kyststi og gangforbindelser, forholdet til Amalienborg som kulturminne, båthavn, kommunens overordnede strategier for arealbruk. Det vil bli gjennomført trafikkberegninger knyttet til trafikkskapning i to alternativer bolig/kontor og industri/kontor.

Referansealternativ

Referansealternativet er gjeldende kommunedelplan.

Prosess

Planarbeidet følger regelverk for behandling av planer med konsekvensutredninger. Berørte grunneiere, offentlige organer og organisasjoner blir kontaktet. Under høring vil planprogram og planforslag være tilgjengelig på internett. Det er avholdt møte med beboere i Lumberveien i høringsperioden for planprogrammet.

Det vil bli avholdt flere møter med grunneier (Lumber AS) og andre berørte i løpet av utarbeidelse av planendring. Ved offentlig ettersyn arrangeres det åpent møte.

Offentlig ettersyn

Programmet lå til høring i perioden 15.06.07 – 24.08.07. Det kom inn i alt 13 merknader. Hovedmomenter i merknadene er:

1. Krav til nye utredninger:

Biologisk mangfold i sjø

Fylkesmannen og fiskeridirektoratet ber om en kartlegging av biologisk mangfold i sjø, inkludert viktige gyte- og oppvekstområder for fisk og skalldyr.

Teknisk direktør sin vurdering: Det foretas en biologisk mangfold registrering av alle sjøområder i Kristiansand nå. Rapporten skal foreligge høsten 2009. Det er gjort en kartlegging i år. Resultatene skal kontrollsjekkes neste år. Så langt er det ingen spesielle forhold som må ivaretas i eller ved planområdet. Denne planendringen vil være godkjent før endelig rapport om biologisk mangfold foreligger. Usikkerhet knyttet til ev. funn må håndteres som rekkefølgekrav i planen.

Følgende tekst tilføyes i planprogrammet: *Det utføres en registrering av biologisk mangfold for alle sjøområder i kommunen som skal være ferdig høsten 2009. Foreløpige resultat skal synliggjøres og vurderes i planarbeidet.*

Bussmetro og næring

Fylkeskommunen ønsker at det skal utføres utredninger vedr. bussmetro. Utvikling av knutepunktet og avbøtende tiltak, type næring som er egnet i forhold til transport, arealutnyttelse (type næring, veiløsninger, p-krav). Lumber AS mener det bør utarbeides en tilstrekkelig analyse av type næring som passer inn i området.

Teknisk direktør sin vurdering: Arealbruk for Lumber påvirker kundegrunnlaget for bussmetro. Det er naturlig at dette forhold beskrives. I planprogrammet er det sagt følgende: "I arbeidet med endring av kommunedelplanen skal det beskrives hvilken betydning Lumberområdet har for næringsreserven og sett i forhold til kommuneplanens retningslinjer for arealbruk." Dette kan med fordel presiseres. Utredning knyttet til hva slags type næring som passer i området skal gjennomføres og må vurderes i forhold til omkringliggende boliger, naboskap til Elkem, behov for sjøkontakt og samordnet areal- og transportplanlegging.

Følgende tekst tilføyes i planprogrammet: *Det vurderes hva slags næring området er egnet for. Konsekvenser av ulike næringstyper beskrives i forhold til bussmetro og samordnet areal- og transportplanlegging, naboskap og områdets egnethet.*

Adkomstvei

Statens vegvesen ønsker at ev. ny veg fra Vågsbygdveien til planområdet bør vurderes.

Teknisk direktør sin vurdering: Ny adkomst til området er vist i kommunedelplan for sentrale deler av Vågsbygd. En annen løsning er vist i kommunedelplan for Rv 456 Vågsbygdveien, men ikke regulert. Disse forhold må avklares og legges inn i planprogrammet.

Følgende tekst tilføyes i planprogrammet: *Planarbeidet skal avklare adkomst til Lumberområdet. Resultat fra trafikkmodell og grunnlagsmateriale fra arbeid med kommunedelplan for RV 456 Vågsbygdveien benyttes i vurderingene.*

Forurensing i grunn

Fylkesmannen mener forurensing i grunn bør vurderes/kartlegges.

Teknisk direktør sin vurdering: Det er viktig at dette kartlegges før ny utbygging/utfylling skjer. Parallellt med endringen av kommunedelplanen arbeides det med reguleringsplan for Lumberområdet. Elkem har også planer om oppstart av planarbeid for sine arealer. Kartlegging av forurenset grunn hører mer naturlig hjemme i disse planprosessene.

ROS-analyse inkl. radon

Fylkesmannen ber om at det utføres en risiko og sårbarhetsanalyse for planarbeidet. Radon må vurderes i forhold til boliger.

Teknisk direktør sin vurdering: Temaet legges inn i utredningsprogrammet. Radon må kartlegges i reguleringsplanarbeidet, ikke i kommunedelplanen.

Følgende tekst tilføyes i planprogrammet: *Det skal utføres en enkel risiko- og sårbarhetsanalyse.*

Utfylling i sjø

Lumber AS mener utfylling i sjø må utredes.

Teknisk direktør sin vurdering: I vedtatt kommunedelplan er det hjemlet utfylling i sjø. Konsekvenser av hjemlet utfylling er ikke utredet tilstrekkelig i kommunedelplanen, da denne ikke hadde krav om konsekvensutredning. Det er mer naturlig å utrede i forbindelse med reguleringsplan. Lumber AS ønsker å vurdere ytterligere utfylling i sjø. Utfyllingen vil være konsekvensutredningspliktig i henhold til forskrift om konsekvensutredninger (§§3e) og 4g). Den nye forskriften om konsekvensutredninger stiller krav om KU til endring av byggeområder og nye byggeområder i kommunedelplan. KU'en skal være tilpasset det plannivået. Det er derfor mer uklart hvor mye som skal utredes i en kommunedelplan. Vi kan ikke se for oss at kommunen kan ta kostnader og ansvar for denne typen utredninger. I dette tilfellet skal kommunen kun vurdere endring av arealbruken i planen, ikke videre utfylling. Dette foreslås løst på denne måte: Utfylling i sjø og forurensing i grunnen skal utredes i forbindelse med reguleringsplanarbeidet. Det stilles rekkefølgebestemmelser om dette.

Det er foreligger et omfattende kartleggingsarbeid knyttet til forurensing i sjø, og fra dette vet vi at sjøområdene utenfor Lumber og Elkem er forurenset. Det foreligger ikke nok kunnskap om bunnforhold. For å vurdere utfylling må det derfor gjøres grunnundersøkelser og det må gjøres en geoteknisk vurdering av grunnforhold, forurensing, mulig spredning av forurensing og kostnadmessig vurdering av utfylling. Grunneier er innstilt på å starte dette arbeidet. Dersom det foreligger resultater før planforslag legges ut til offentlig ettersyn, og man finner det forsvarlig å hjemle ytterligere utfylling legges dette inn i endring av kommunedelplanen. Det stilles rekkefølgekrav knyttet til utfylling i kommunedelplanen.

2. Innspill til planarbeidet:

Vågsbygd velforening kritiserer kommunen for å tilsidesette en tidligere demokratisk prosess som munnet ut i en bindende plan.

Teknisk direktør sin kommentar: På det tidspunkt som kommunedelplanen ble utarbeidet hadde man vært gjennom en lang periode der kommunen kunne imøtekomme etterspørselen etter næringsstomter. De siste årene har det skjedd en sterk økning i omsetting av tomter og etablering av bedrifter. Dette har medført at kommunens næringsreserve er vesentlig redusert, og man har et fått et mye større fokus på næringsarealer og viktigheten av de arealene vi har.

Næring

Fylkeskommunen mener det bør vurderes å etablere et teknologisenter. Lumber AS ønsker at området defineres som et forretnings- og byutviklingsområde med forretning, kontor, lager og bolig. Ønsker ikke tungindustri på grunn av nærhet til boliger og fordi det vil være i strid med ønsket grønnstruktur (kyststi, Amalienborg). Ønsker ikke havnerettet virksomhet og viser til at kaia er i dårlig forfatning. Mener det ikke er havnefaglig behov for dypvannskai, og at denne type industri ikke er forenlig med boliger.

Jaktodden vel positive til handel. Skeptiske til industri på grunn av kyststi, mulig forringelse av kystarealene og tilgang til kyst, estetikk, støy og forringelse av utstikt. Beboere i Lumberveien ønsker ikke utfylling i sjø mot syd, men holde seg til tidligere planer. Område mot nord beholdes som småindustri som i dag.

Forbrukersamvirket ønsker å bygge nye lokaler for kontor og utvikle dagens bygg til boliger. Ønsker høyere bygg.

Teknisk direktør sin kommentar: Vi er i en god dialog med grunneier der vi diskuterer både næringsformål og ser på begrunnelsen for å beholde kaia. De friluftskvaliteter som gjeldende plan hjemler må forsøkes ivaretatt, men ikke nødvendigvis på samme måte.

Grøntdrag

Fylkeskommunen påpeker viktigheten av grønndrag. Jaktodden og Vågsbygd vel viser til Skyllingsheia som et viktig grøntområde (lekeplasser og utsiktspunkter). Boliger må ikke krysse gml. Tyskerveien, påpeker viktigheten av Amalienborg og tilpasning av bebyggelse til denne. Vågsbygd vel ønsker bade plass på tuppen av Lumberområdet. Har også innspill til stitraséer. Beboere i Lumberveien ønsker å beholde grønndrag mot næringsområdet, og påpeker at plangrensa bør flyttes. De har egen brygge som ønskes opprettholdt, ev. kompensert kostnadsfritt. Ønsker ny bade plass med god gangforbindelse.

Teknisk direktør sin kommentar: Vurderes under planarbeidet.

Vei

Vegkontoret varslar rekkefølgebestemmelser knyttet til utbyggingen. Beboeren i Lumberveien sier noe likelydende. Lumber AS varslar at de ikke ønsker å være med på finansiering av vei. Vågsbygd vel mener ny vei fra Lumber via K11 og K12 til Fiskåkrysset må konsekvensutredes og realitetsbehandles. Forbrukersamvirket ønsker ikke ny veiforbindelse mellom eiendommene. Beboere i Lumberveien har merknader til trafikksituasjonen på Lumberområdet.

Teknisk direktør sin kommentar: se håndtering av temaet under analyser.

Bolig

Lumber AS ønsker å etablere boliger. Beboere i Lumberveien ønsker at boliger etableres som buffer mot eksisterende boligområde mot syd og øst. Høyde må ikke overstige 3 og 4 etasjer og struktur må opprettholdes for å ivareta utsikt til sjøen.

Teknisk direktør sin kommentar: Når det gjelder boliger så skal konsekvenser utredes og det vurderes om deler av arealet kan benyttes til bolig. I såfall fremmes planen i flere alternativer.

Buffersone

Samfunnsmedisinsk enhet mener man må ha en buffersone mellom bolig og industri for håndtering av støy.

Teknisk direktør sin kommentar: Vurderes under planarbeidet.

Høyder

Lumber AS ønsker høy utnyttelse og viser til nærhet til bussmetro. etg. struktur på bebyggelse, rekkefølgebestemmelser

Teknisk direktør sin kommentar: Vurderes under planarbeidet.

Offentlig formål

Hvis barnehage er aktuelt ønsker Lumber AS at dette blir allmennyttig formål.

Teknisk direktør sin kommentar: Som et mulig alternativ søkes nå barnehagebehovet løst som en større barnehage som lokiseres i senterområdet i nærheten av bydelsparken ved kirken.

Småbåthavn

Lumber AS er positive. Jaktodden vel mener båthavna trenger bølgebrytere og blir dermed svært dominerende. Er skeptiske til å skyve båthavn utover.

Teknisk direktør sin kommentar: Må vurderes i forbindelse med arealbruk på land og grunneiers ønske om mer utfylling.

Oppsummerte merknader

1. Fiskeridirektoratet, 08.08.07

Båthavn: påvirkning av planforslaget på naturmiljø i sjø. Virkningen etablering av småbåthavn har for viktige fiskeplasser, gyte- og oppvekstområder for fisk og skalldyr. Naturtyper og viktige naturverdier i sjøen kartlegges. Dette må vurderes i forhold til etablering av båthavn. Biologisk mangfold: også i sjø.

2. Vest-Agder fylkeskommune, 22.08.07

Analyseområdet bør utvides i nord og syd/sydvest.

Vurdere forholdet til kundegrunnlaget for kollektivtransporten (selve grunnlaget og forutsetningene for bussmetro må vurderes nøye). Dette bør inngå:

- Påvirkning på utvikling av knutepunktene, herunder bedring/svekking av kundegrunnlag for bussmetro som følge av endringen. Avbøtende tiltak.
- Utrede hvilken type næringsvirksomhet som kan legges til området. Arbeids/kundeintensive næringer bør vurderes.
- Arealutnyttelse, type næring, veiløsninger, p-krav må belyses

Påpeker viktigheten av grøntdrag, tilgang til sjøen og godt gs-nett. Vurdere om det bør tilrettelegges arealer for et teknologisenter. Fornminner må avklares på reguleringsplan.. Kriterier for vurdering av konsekvenser bør ta med at endret arealbruk skal ha en økt positiv effekt for å styrke kollektivtrafikken/metroen og gi en bedre bærekraftig utvikling enn dagens arealbruk.

3. Statens vegvesen, 21.08.07

Ev. ny veg fra Vågsbygdveien til planområdet (som ikke er avklart i reg.plan for Vågsbygdveien) bør vurderes. Varsler rekkefølgebestemmelser for reguleringsplan på Lumber.

4. Fylkesmannen i Vest-Agder, 16.08.07

Båthavn – biologisk undersøkelse av sjøområdet.

Barn – og unge og funksjonshemmede må selv delta i planlegginge og hensyntas i planutforming. Bør kartlegge/vurdere om det er områder som kan være forurenset. Minner om at mudring/utfylling er forbudt og at det må søkes om unntak. Støy må følge regelverk. Risiko- og sårbarhetsanalyse må utarbeides. Radon må vurderes for boliger.

5. Kystverket Sørøst, 14.08.07

Ingen merknader til planprogrammet.

6. Samfunnsmedisinsk enhet, 10.07.07

Positive til småbåthavn. Buffersone mellom bolig/næring viktig på grunn av støy.

7. Rådet for funksjonshemmede, 20.06.07

Ingen merknader. Forutsetter at universell utforming legges til grunn for planleggingen.

8. Lumber AS, 23.08.07

Lumber ønsker selv å utarbeide planer for området og vil arbeide aktivt for at Lumberområdet blir et forretnings- og byutviklingsområde i samarbeid med kommunen og herunder aktivt medvirke til å nå overordnede målsettinger for Kristiansand. Byutviklingen må være til beste for lokalbefolkningen, miljøet og byen for øvrig!

Eier ønsker god dialog med berørte parter. Ønsker aktiv medvirkning med kommunen.

Ønsker høy utnyttelse og viser til nærhet til bussmetro. Dette tilsier høyere utnyttelse og fortetting av boliger i området. Må foretas en tilstrekkelig analyse av hvilken type næring som passer inn i området. Ønsker ikke tungindustri på grunn av nærhet til boliger og at det er i strid med målsettinger om grønnstruktur ved Amalienborg, kyststi, strandpromenade og allmennhetens adkomstmuligheter til sjøen. Ønsker forretning og lager/kontorvirksomhet. Påpeker at kommunen burde sendt grunnlagsmateriale for næring til grunneier. Samtaler mellom Lumber AS og Elkem Solar at de ikke har behov for arealer utover egne arealer. Havnerettets virksomhet er ikke ønskelig. Viser til at kaia er i dårlig forfatning. Viser til manglende havnefaglig behov for dypvannskai. Havnerettet industri er heller ikke forenlig med boliger. Har hatt møte med havnevesenet som ikke ser behov for lasting/lagring av last i området. Området inngår ikke i Kristiansand havn.

Positiv til boliger. Ønsker å være med å definere områdene. Mener leiligheter er riktig boligtype. Elkem Solar har vist interesse for boliger for ansatte på Lumberområdet.

Grønn profil viktig: bærekraftig utvikling, tilgjengelighet for allmennheten, fungerende kretsløp. Boliger ved bussmetro og arbeidsplasser i nærheten.

Mener kommunen må omdefinere offentlig formål til allmennyttig hvis barnehage er eneste "offentlige formål".

Påpeker at utfylling i sjø uterdes i planarbeidet.

Positive til småbåthavn i området., og det forutsettes at dette blir tillegg til Auglandsbukta.

Trafikk må sees i sammenheng med tilgrensende områder. Ønsker ikke å bidra til finansiering av vei.

9. Jaktodden velforening, 23.08.07

Negativt med tap av Lumber som område for plasskrevende handelsvirksomhet.

Ev. industri som etableres må ikke være til ulempe i form av støy, manglende estetisk utforming, forringelse av utsikt. Viktig at gjenværende kyststrekninger ikke blokkeres av industri. Ikke sikkert promenaden ved sjøen er attraktiv med industribygg. Negativ til at kommunens manglende næringsreserve skal gå ut over Lumber (kyststrøk og tett befolkede områder).

Tilsidesettelse av tidligere demokratisk prosess: Viser til arbeid med kommunedelplan, at dette er en bindende plan med langsiktig perspektiv. Opplever kommunens vedtak om å ta området opp til endring som lite demokratisk og kritikkverdig.

Flytting av småbåthavn og grenselinje ut i sjøen: Mener småbåthavn trenger molo/bølgebrytere og mener dette vil være dominerende. Er skeptiske til utvidelse.

Grøntområder: Skyllingsheia er viktig lekeområde og har utsiktspunkter. Ønsker ikke ytterligere bebyggelse på samme side som den gamle Tyskerveien. Har en presisering vedr. Amalienborg og tilpasning av bebyggelse. Vedlegger tidligere uttalelser til kommunedelplanen.

10. Vågsbygd vel, 23.08.07

Ny veitrasé: Ny vei fra Lumber via K12 og 13 til krysset i Fiskådalen må konsekvensutredes og realitetsbehandles.

Grøntområder og stier: Ønsker ordlyd vedr. Amalienborg endret fra bør til skal. Skyllingsheia samme kommentar som Jaktodden vel. Ønsker badeplass på tuppen av Lumberområdet.

Kyststien bør legges gjennom Amalienborgparken og egen sti ved sjøen som kobles til?? Sti mellom Lumber og Jaktodden bør gjenåpnes.

Konklusjon: Bolig, næring og handel med følgende forutsetninger:

- Adkomst til Lumber kobles til Fiskåkrysset
- Kvaliteten på grøntområder i planområdet og tilgrensende sikres og styrkes. Landskapsprofil opprettholdes
- Strandpromenade og stiforbindelse/korridorer sikres.

11. Beboere i Lumberveien 50-102, 22.08.07

- Areal foran østre del av Lumberveien opprettholdes som boligområde jfr. Tidligere vedtatt plan. Gjelder også område mot syd. Dette vil være buffer mot eksisterende boligområde.
- Høyde på ny bebyggelse må ikke overstige 3etg. ytterst mot sjøen(øst), 4 etg. mot eksisterende boligområde (max. Cote 14). Nye bygg må ligge parallellt med boliger i Lumberveien for å ivareta utsikt mot sjøen.
- Buffer mot planareal beholdes som grøntareal/lekeplass (øst for veien, mot plangrense)
- Utfylling i sjøen begrenses/droppes slik at strandlinje og tilhørende arealer beholdes slik som forutsatt i tidligere planer. Siktlinje fra Auglandsbukta opprettholdes.
- Område nord (mot Elkem) beholdes som småindustri slik det er i dag uten forurensende utslipp og støy.
- Ved økt trafikk fra Lumberområdet, må det legges til rette for enkel utkjøring fra "deres" del av Lumberveien , ev. med rundkjøring el. Nederst i bakken i Lumberområdet.
- Bygging kan ikke skje før nytt Lumberkryss er ferdig.
- Har egen brygge som er vedlikeholdt m.m. Hvis brygg fjerne må dette kompenseres i ny båthavn kostnadsfritt. Ny båthavn må ha slipp.
- Ny badeplass må lages. Ønsker enkel tilgang med ny gangsti.

12. Forbrukersamvirket Sør BA, 03.08.07

Benytter eiendommene Lumberveien 5 og 9 til butikk og kontor i dag. Ønsker ikke ny veiforbindelse mellom eiendommene. Mener veien er unødvendig og umuliggjør nåværende virksomheter. Ønsker å bygge nye lokaler for Multiconsult og utvikle bygget der de er i dag til boliger i ytterligere en etasje.

13. Arvid Brastad, 22.06.07

Bor i eiendommen Lumberveien 102. Ber om at eiendommen opprettholdes til bolig og påpeker at plangrensa bør flyttes.

Tone Iglebæk, 05.12.07

Punkt 4/08: Rv 456 Hannevika - Lumber, reguleringsplan, klage

Bilag

Rv 456 Hannevika - Lumber, reguleringsplan, klage

Saksframstilling uten vedlegg

Saksprotokoll

Regulerings situasjon før denne planen

Vedlegg 5 - Reguleringsbestemmelser

Vedlegg 4 -Reguleringskart

Vedlegg 3.3 - Kartvedlegg til klage

Vedlegg 3.2 - Følg brev for vedlegg til klage

Vedlegg 3.1 - Klage

Situasjonskart

Oversiktskart, ortofoto



Dato: 06.12.07
Saksnr.: 200701605-36
Arkivkode O: PLAN: 1134
Saksbehandler: Hilde Gulbrandsen

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
17.01.2008

Rv 456 Vågsbygdveien, Hannevika - Lumber, reguleringsplan, klage på bystyrets vedtak

Sammendrag:

Bystyret har vedtatt reguleringsplan for Rv 456 Vågsbygdveien, Hannevika – Lumber i møte den 26.09.07. I etterkant har det kommet inn en klage på vedtaket fra Elkem AS, ført i pennen av Simonsen Advokatfirma.

Klagen omhandler:

- Ny tomt for Blåkors – ligger uheldig, bør flyttes
- Adkomst til Æskefabrikken – ligger uheldig, adkomst bør skje via Fiskåtangen
- Formålsgrænse for Æskefabrikken – protesterer på at areal eid av Elkem tillegges Æskefabrikken.

Plan- og bygningsetatens vurdering:

Saken var redegjort for og opplyst da den ble behandlet av byutviklingsstyret og bystyret. Plan- og bygningsetaten kan ikke se at det i klagen er fremkommet nye vesentlige opplysninger eller argumentasjon, og finner ikke grunnlag for å anbefale at reguleringsvedtaket skal endres. Det anbefales derfor at byutviklingsstyret opprettholder bystyrets tidligere vedtak.

Nærmere omtale av de enkelte punktene finnes i saksframstillingen.

[Forslag til vedtak:](#)

[Klage på bystyrets vedtak tas ikke til følge. Saken sendes fylkesmannen for endelig avgjørelse.](#)

Gunnar Stavrum
Plan- og bygningssjef

Hilde Gulbrandsen
Saksbehandler

Trykte vedlegg.	Vedlegg 1: Oversiktskart Vedlegg 2: Situasjonsskart Vedlegg 3: Klage Vedlegg 4: Reguleringsplan datert Vedlegg 5: Reguleringsbestemmelser datert Vedlegg 6: Reguleringssituasjon før denne planen Vedlegg 7: Kopi av saksprotokollen Vedlegg 8: Kopi av saksfremstillingen uten vedlegg
Utrykte vedlegg	Sakspermen med sakens øvrige dokumenter.

Bakgrunn for saken:

Bystyret har vedtatt reguleringsplan for Rv 456 Vågsbygdveien, Hannevika – Lumber i møte den 26.09.07. I etterkant har det kommet inn en klage på vedtaket fra Elkem AS, ført i pennen av Simonsen Advokatfirma.

Klagen omhandler:

- Ny tomt for Blåkors
- Adkomst til Æskefabrikken
- Formålsgrense for Æskefabrikken

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

Klager forstår det er vanskelig å finne tomt til Blåkors og er positiv til at dette løses innenfor planområdet, og foreslår en plassering inn mot industriområdet på Fiskåtangen.

Klager argumenterer med at den vedtatte planen kommer i konflikt med oppsatt brakkerigg.

Den foreslåtte, nye plasseringen av Blåkors, jfr. vedlegg til klagen, ligger imidlertid delvis utenfor plangrensen for denne reguleringsplanen, og i konflikt med regulert tursti mellom Industriområdet på Fiskåtangen og Elkem.

Klager tilfører ikke saken ny kunnskap eller nye argumenter når det gjelder tomt for rusomsorgen. Plan- og bygningssjefen vurderer derfor at det ikke er grunnlag for å imøtekomme denne delen av klagen.

Brakkeriggen er meldt som et midlertidig tiltak etter plan- og bygningslovens § 85. Tiltaket er søkt om og godkjent for to år, slik at tiltaket skal være fjernet og tomten ryddet før 01.06.2009.

Likevel vil plan- og bygningssjefen signalisere at administrasjonen vil bidra til en forsvarlig framdrift på en eventuell reguleringsendring forutsatt at både grønnstruktur, allmennyttig formål og veiformål ivaretas på en tilfredsstillende måte. Plan- og bygningssjefen ser det som naturlig at Elkem sammen med Vegvesenet og Blåkors i tilfellet står for et slikt planarbeid.

Når det gjelder det andre punktet i klagen, adkomstvei til Æskefabrikken, var to varianter utlagt til offentlig ettersyn, sammen med to alternative løsninger for tomt til rusmiddelomsorg. Æskefabrikken ønsket adkomst via rundkjøringen, og uttalte at vei via Fiskåtangen ga stor omvei. Forholdet er også omtalt i saksfremstillingen. Plan- og bygningssjefen vurderer at det heller ikke er grunnlag for å imøtekomme dette punktet i klagen.

Formålsgrensen ved Æskefabrikken sammenfaller med plangrensen (med unntak av en smal korridor for turvei) og er satt slik for å erstatte tidligere reguleringsplan for ny Svanedamsvei. Dette er i tråd med vedtak i forbindelse med kommunedelplan for Vågsbygdveien. Det er ikke tatt stilling til eierforhold. Plan- og bygningssjefen tolker klagen slik at plangrensen ønskes trukket inn til eiendomsgrensen mellom Æskefabrikken og Elkem, se vedlegg 3 til klagen. Dette vil i såfall medføre at underliggende plan ikke erstattes og at veiformålet videreføres.

Plan- og bygningssjefen kan ikke se at dette er en heldig løsning og anbefaler at klagen ikke imøtekommes.

Plan- og bygningsetatens samlede vurderinger

Plan- og bygningsetaten kan ikke se at det er fremsatt nye opplysninger i saken, eller at klagen fremsetter argumentasjon som danner grunnlag for å omgjøre vedtaket. Plan- og bygningsetaten viser til at de påklagde forhold er vurdert i planarbeidet, og kan ikke se at det foreligger grunnlag for å ta klagen til følge.

13.12.07

Punkt 5/08: 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/ miljøvern avdelingen, 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 området 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 6/08: 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 allmenntilrettelagt 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 bebyggt 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. Bygget 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 tomta, 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 7/08: Forslag til reguleringsplan for Storebølgen på Egsjordene - Offentlig ettersyn.

Bilag

Storebølgen, vedtak

Storebølgen div. vedlegg

Storebølgen, beskrivelse

Storebølgen, bestemmesler

Storebølgen, plankart

Storebølgen situasjonskart

Storebølgen oversiktskart



Dato: 02.01.2008
Saksnr.: 200602000-23
Arkivkode O: PLAN: 1058
Saksbehandler: Margrete Havstad

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
17.01.2008

Forslag til reguleringsplan for Storebølgen på Egsjordene - Offentlig ettersyn.

Sammendrag

Planforslaget fremmes av Egerdahl & Nordbø sivilarkitekter på vegne av Boligselskapet i Kristiansand kommune.

Planområdet grenser mot Baneheia og kjærlighetsstien i sørvest og Andreas Kjærsvai mot nordvest. Området er en del av kulturlandskapet, Bølgane, på Eg. Området er solfylt mot nord og øst. Det går en snarvei over tomta.

Formålet med planarbeidet er å etablere et bofellesskap for unge voksne med store cerebrale skader, til sammen 8 boenheter. Tomta er valgt pga. nærhet til sykehuset og Lillebølgen med mulighet for faglig samarbeid og et fortsatt samhold med foreldre og pårørende der.

Planområdet er på 5,8 daa. Dette arealet er fordelt på formålene offentlig bebyggelse, friområde og turvei. Alleen mot Andreas Kjærsvai holdes urørt. Det er kun eksisterende avkjørsel til Lillebølgen som er tenkt brukt. Nye parkeringsplasser er foreslått plassert mot Lillebølgen. Parkeringen ligger på det mest skyggefulle arealet. Snarveiforbindelsen opp til kjærlighetsstien er bevart. Området skal utformes med god tilgjengelighet for alle. Bygning med tilhørende uteareal skal tilpasses funksjonshemmede.

I kommuneplanen er området avsatt til byggeområde. Gjeldende reguleringsplan er Vest-Agder sykehus med tilstøtende områder, vedtatt 02.04.2003. Areal avsatt til spesialområde, friluftsområde med formål; bevaring av landskap og vegetasjon.

Spørsmål om omregulering av dette området ble behandlet som en § 30, 1 ledd sak i Byutviklingsstyret den 04.05.2006. Byutviklingsstyret ga da sitt samtykke til omregulering av del av Egsjordene til byggeområde for institusjon for multihandikappede voksne.

Plan- og bygningsetaten synes planforslaget er godt gjennomarbeida, og at føringene gitt i vedtaket fattet av byutviklingsstyret den 04.05.2006, er ivaretatt. Det er så langt som mulig tatt hensyn til kulturlandskapet, alleen langs Andreas Kjærsvai og forbindelsen til Baneheia.

Saksframstilling Byutviklingsstyret

Plan- og bygningsetaten kan anbefale at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn.

Forslag til vedtak:

- 1 Byutviklingsstyret legger forslag til reguleringsplan for Storebølgen, Eg datert 16.03.07, sist revidert 25.09.07 med bestemmelser datert 28.11.07 ut til offentlig ettersyn.

Gunnar Stavrum
Plan- og bygningssjef

Margrete Havstad
Saksbehandler

Trykte vedlegg

1. Oversiktskart over planområdet. Målestokk 1:10000
2. Situasjonsskart. Målestokk 1:1500
3. Forslag til reguleringsplan for Storebølgen, Eg, datert 16.03.07, sist rev. 25.09.07.
4. Forslag til reguleringsbestemmelser for Storebølgen, Eg, datert 28.11.07.
5. Planbeskrivelse
6. Illustrasjonsplan, snitt og sol/skyggeanalyse
7. Tidligere politiske vedtak i denne saken, § 30, 1. ledd, sak i møte 04.05.06.

Utrykte vedlegg: Sakspermen med blant anna merknadene til oppstart, støyrapport og geoteknisk vurdering av området.

BAKGRUNN FOR SAKEN

Forslaget legges frem av Egerdahl & Nordbø sivilarkitekter på vegne av Boligselskapet i Kristiansand kommune.

Formålet med planarbeidet er å etablere et bofellesskap for unge voksne med store cerebrale skader. Tomta er valgt pga. nærhet til sykehuset og Lillebølgen med mulighet for faglig samarbeid og et fortsatt samhold med foreldre og pårørende der.

Tidligere saksgang

Spørsmål om omregulering av dette området ble behandlet som en § 30, 1 ledd sak i Byutviklingsstyret den 04.05.2006. Byutviklingsstyret ga da sitt samtykke til omregulering av del av Egsjordene til byggeområde for institusjon for multihandikappede voksne. Følgende vedtak ble fattet:

- 1. Byutviklingsstyret samtykker i å sette i gang arbeid med omregulering av del av kulturlandskapet på Egsjordene til byggeområde for institusjon for multihandikappede voksne.*
- 2. I planen må det vises omsyn til kulturlandskapsverdiene og friluftsliv. Alleen langs Andreas Kjærs vei må ivaretas og bygningen må stenge minst mulig for turgåeres oppleving av kulturlandskapet. (Enst)*

Planforslaget

Planområdet er på 5,8 daa. Dette arealet er fordelt på formålene offentlig bebyggelse, friområde og turvei.

Det skal legges til rette for 8 beboere i Storebølgen. TU - graden satt til 50 %, til sammen 1400 m². Det gis mulighet for at deler av bygget kan brukes utover en etasje.

Det er foreslått kjøreveg parallelt med alleen. Dette gir mulighet for gjennomkjøring på tomta. Alleen mot Andreas Kjærs vei holdes urørt. Det er kun eksisterende avkjørsel til Lillebølgen som er tenkt brukt.

Nye parkeringsplasser er foreslått plassert mot Lillebølgen. Parkeringen ligger på den delen av området som får noe skygge fra trærne langs turveien ved Baneheia. Behovet for parkering er vurdert i forhold til ansatte, beboere og pårørende/besøkende.

Snarveiforbindelsen opp til eksisterende turvei, kjærlighetsstien, er regulert til friområde, turvei.

Området skal utformes med god tilgjengelighet for alle. Bygning med tilhørende uteareal skal tilpasses funksjonshemmede.

Planområdet; dagens situasjon

Området er en del av kulturlandskapet på Eg. Terrengformasjonene som har gitt navn til området; Bølgane, vises tydelig i landskapet nord for planområdet. Selve planområdet blir i dag brukt til mellomagring av masser.

Planområdet grenser mot kjærlighetsstien og Baneheia i sørvest og Andreas Kjærsvei mot nordvest.

Andreas Kjærs vei er en kommunal vei med øvre tillatte fartsgrense 30 km/t. Det er en allé langs Andreas Kjærs vei. Trærne i denne alleen er vernet i gjeldende reguleringsplan for området.

Saksframstilling Byutviklingsstyret

Området er solfylt mot nord og øst. Det er en del skygge fra trærne på grensa til Baneheia nærmest turstien. Det går en snarvei over tomta. Denne snarveien går fra kjærlighetsstien i Baneheia til gangveien ved Lillebølgen.

Det ligger en stor vanntilførselsledning tvers over området. Bygningen er planlagt plassert utenom denne. Ifølge opplysninger fra Teknisk sektor i Kristiansand kommune kan det ikke bygges nærmere denne vannledningen enn 5 m.

Multiconsult har utarbeida en geoteknisk vurdering av området. Der vises det til at området ligger i god avstand fra skråningene mot Otra. De globale stabilitetsforholdene er tilfredsstillende for tomta og den planlagte bebyggelsen. Grunnforholdene er vurdert til å ligge til rette for et lett bygg uten kjeller.

Den ligger i nærheten av Baneheia som gir gode turmuligheter. Den ligger også tett opptil et rolig og etablert boligområde.

1. 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:

Levekår og livskvalitet: Det er en god løsning å samlokalisere Lillebølgen som er et botilbud for multihandikappede barn, og Storebølgen som er et botilbud for multihandikappede unge voksne. Det vil gi mulighet for faglig samarbeid og samhold med foreldre og pårørende. Det er også nærhet til sykehuset.

Bærekraftig utvikling: Inngrepene i kulturlandskapet er gjort så små som mulig. Alleen er bevart og tilgangen til store friområder er god. Det er også relativt god kollektivdekning i området. Det legges tilrette for fjernvarme i prosjektet.

Arealdelen:

Grønnstrukturutredningen: Området er en liten del av naturlandskapet langs Otra som går inn i grønnstrukturplanen for Kristiansand.

Friluftsinnteresser: Snarveiforbindelsen mellom Andreas Kjærsvei og kjærlighetsstien i Baneheia er opprettholdt og regulert til friområde, turvei. Tilgangen til Baneheia og store friluftsområder er svært god.

Biologisk mangfold og naturvern: Det er ikke registrert noen spesielle forekomster av biologisk mangfold innenfor planområdet.

Landbruk og kulturlandskap: I en landskapsvurdering som ble gjort på Egsområdet av landskapsarkitektene Huvestad & Fuller-Gee i 1987 ble det anbefalt at denne delen kunne bygges videre ut uten at det gikk utover helheten i kultur- og naturlandskapet, men det ble anbefalt å holde god avstand til trærne i alleen langs Andreas Kjærs vei. Disse trærne er verdifulle i landskapet på Egsjordene.

Miljøvern: Støy: Det er utarbeida en støyrapport for Andreas Kjærsvæi. Rapporten viser at det kun er områdene tett inntil Andreas Kjærsvæi som er støyutsatt. Denne delen av tomta vil ikke bli bebygd, men ligger som en buffer mot alleen og veien.

Kulturminner: Kulturminnevernplan legger vekt på å ta vare på landskapskapsvernområdene. Planene nevner at estetikk i landskapet og miljøer som er vernet, skal tas vare på. Det er foretatt arkeologiske utgravninger i området og planområdet har blitt frigitt.

Estetikk: Det er stilt krav i bestemmelsene om bygningenes utforming: Bygget skal deles opp i mindre volumer for å unngå lange monotone fasader. Bygningens utforming og materialvalg skal forholde seg til omkringliggende bygninger med tanke på volumer og materialvalg. Det skal også forholde seg til kulturlandskapet på en helhetlig måte.

Universell utforming: Det er stilt krav i bestemmelsene om at all bebyggelse i O1 med tilhørende utearealer innenfor planområdet skal utformes etter prinsippene om universell utforming.

Transport, infrastruktur: Det er bussforbindelse fra Andreas Kjærsvæi.

Forhold til andre gjeldende planer og/eller utredninger:

I gjeldende kommuneplan er planområdet avsatt til byggeområde.

Gjeldende reguleringsplan: er Vest-Agder sykehus med tilstøtende områder, vedtatt 02.04.2003. Areal avsatt til spesialområde, friluftsområde med formål; bevaring av landskap og vegetasjon.

Risiko- og sårbarhetsvurdering: Det ligger en stor vanntilførselsledning tvers over området. Bygningen er plassert i anbefalt avstand til denne.

Skråningen ned mot Otra kan være ustabil. Det har derfor blitt foretatt en geoteknisk vurdering av området. Der vises det til at tomta ligger i god avstand fra skråningen, og at de globale stabilitetsforholdene er tilfredsstillende for et lett bygg uten kjeller.

Utbyggingsavtale/utbyggingsprogram: Det vil ikke bli utarbeida utbyggingsavtale.

Konsekvensutredning / Planprogram

Planforslaget utløser ikke krav om å utarbeide planprogram og konsekvensutredning.

Barn og unges interesser

Barn og unges bruk av planområdet i dag, dreier seg i hovedsak om snarveiforbindelsen fra Kjærlighetsstien i Baneheia til Andreas Kjærsvæi. Denne snarveien blir opprettholdt i planforslaget.

Siden området i dag ligger ubebygd, er det muligheter for at området blir brukt til fri lek og rekreasjon. Denne funksjonen vil forsvinne med omreguleringen som er foreslått. Siden området foreslås regulert for offentlig bebyggelse, blir ikke området privatisert.

Storebølgen skal være et botilbud for handikappede unge voksne. I tillegg skal dette nybygget inneholde en velværeavdeling som også skal brukes av beboerne på Lillebølgen, som er et botilbud for handikappede barn. Utearealene ved Storebølgen vil også kunne være til glede for beboere på Lillebølgen

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Kommunen vil stå for bygging og drift av Storebølgen. Tomta må kjøpes av Sørlandets sykehus.

INNSPILL TIL PLANARBEIDET

Melding om oppstart

Melding om oppstart ble varslet av forslagsstiller den 02.10.2006. Det kom inn 6 merknader. Disse er oppsummert og kommentert av forslagstiller i planbeskrivelsen.

Merknadene går særlig på at:

- Det må vises varsomhet med omregulering av kulturlandskapet, Bølgane, på Eg.
- Alleen langs Andreas Kjærsvæi må bevares, og avkjørsler begrenses.
- Barn- og unges interesser og tilgjengelighet for alle må ivaretas.
- Sørlandets sykehus ønsker barnehage i tilknytning til tomte, som erstatning for Trollhaugen barnehage.

Merknadene er ivaretatt i planforslaget. Merknaden angående barnehage, er ikke ivaretatt fordi kommunen ikke ønsker å omregulere mer kulturlandskap på Eg.

Samarbeidsgruppen for bydelen

Planforslaget er lagt fram for Teknisk sektors samarbeidsgruppe i sentrum ved flere anledninger: 01.02.06, 18.04.07 og 24.10.07. Samarbeidsgruppas merknader er innarbeida i planforslaget.

PLAN- OG BYGNINGSETATENS SAMLEDE VURDERING

Plan- og bygningsetaten synes planforslaget er godt gjennomarbeida, og at føringene gitt i vedtaket fattet av byutviklingsstyret den 04.05.2006, er ivaretatt.

Det er så langt som mulig tatt hensyn til kulturlandskapet, alleen langs Andreas Kjærsvæi og forbindelsen til Baneheia. Eksisterende avkjørsel til Lillebølgen vil bli benytta og eksisterende snarvei mot kjærlighetsstien og Baneheia er sikra i planen.

Tomte har noen begrensninger med tanke på hvor bygget kan plasseres på grunn av en stor vannledning som går gjennom området. Bygget er derfor trekt ut mot Andreas Kjærsvæi. Mulig dette kan virke noe avstengende for opplevelsen fra Andreas Kjærsvæi, men det gir et godt, skjerma uteareal for beboerne. Parkeringsplassen er lagt på det området med minst sol. Det er satt krav i bestemmelsene om at bygget skal forholde seg til Lillebølgen på en helhetlig måte med tanke på arkitektonisk utforming.

Plan- og bygningsetaten kan anbefale at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn.

Margrete Havstad, dato 02.01.2008

Punkt 8/08: Reguleringsplan for Paulen 2/8 m.fl. - Flekkerøy. Klage på bystyrets vedtak.

Bilag

Vedlegg 11: Bystyrets saksprotokoll og saksfremstilling - 10.09.03

Vedlegg 10: Byutviklingsstyrets klagebehandling, 04.03.04

Vedlegg 9: Fylkesmannens behandling av klagene

Vedlegg 8: Saksfremstilling, vedtak (uten vedlegg)

Vedlegg 7: Saksprotokoll, Bystyret 30.05.07

Vedlegg 6: Snitt som viser silhuettvirkning

Vedlegg 5: Reguleringsbestemmelser sist revidert 17.11.06

Vedlegg 4: Reguleringsplan sist revidert 17.12.07

Vedlegg 3h: Klage fra Sagedal

Vedlegg 3g: Klage fra Nilsen

Vedlegg 3f: Klage fra Johnsen

Vedlegg 3e: Klage fra Grøtnes

Vedlegg 3d: Klage fra Kristiansen, vedlegg

Vedlegg 3c: Klage fra Kristiansen

Vedlegg 3b: Klage fra Mathiassen

Vedlegg 3a: Klage fra Emmelthun

Vedlegg 2: Situasjonsskart

Vedlegg 1: Oversiktskart



Dato: 20.12.07
Saksnr.: 200605251-23
Arkivkode O: PLAN: 867
Saksbehandler: Alf Petter Mollestad

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
17.01.2008

Reguleringsplan for Paulen 2/8 m.fl. - Flekkerøy. Klage på bystyrets vedtak.

Sammendrag:

Bystyret i Kristiansand har vedtatt reguleringsplan for Paulen 2/8 m.fl. - Flekkerøy i møte den 30.05.07. I etterkant har det kommet inn sju klager på vedtaket.

Klagene omhandler i hovedsak:

- Flytting av gjesteparkeringsplasser; klage fra Emmelthun.
- Offentlige trafikkområder og friområder er regulert inn på klagers eiendommer, som endrer bruken og verdien av eiendommene.
- Plassering av kommunalteknisk anlegg; slamavskiller.
- Plassering av bebyggelse som medfører hindret utsikt og silhuettvirkning.

Flytting av gjesteparkeringsplasser, i klage fra Emmelthun, foreslås endret i en mindre vesentlig reguleringsendring. Grunneier og forslagstiller av gnr. 2, bnr. 8 har sagt seg enig i endringen, og momentet i klagen anses som tatt til følge. Når det gjelder andre klager var saken redegjort for og opplyst da den ble behandlet av byutviklingsstyret og bystyret. Plan- og bygningsetaten kan ikke se at det i klagen er fremkommet nye vesentlige opplysninger eller argumentasjon, og finner derfor ikke grunnlag for å anbefale at reguleringsvedtaket skal endres. Det anbefales derfor at byutviklingsstyret opprettholder bystyrets tidligere vedtak.

Forslag til vedtak:

- 1 Klage på bystyrets vedtak tas ikke til følge. Saken sendes fylkesmannen for endelig avgjørelse.
- 2 Byutviklingsstyret vedtar at momentet i klagen til Emmelthun foretas som en mindre vesentlig reguleringsendring.

Gunnar Stavrum
Plan- og bygningssjef

Alf Petter Mollestad
Saksbehandler

- Trykte vedlegg.
- Vedlegg 1: Oversiktskart
 - Vedlegg 2: Situasjonsskart
 - Vedlegg 3: Klage
 - Vedlegg 4: Reguleringsplan datert 28.06.04, sist revidert 17.12.07.
 - Vedlegg 5: Reguleringsbestemmelser datert 30.05.02, sist revidert 17.11.06.
 - Vedlegg 6: Snitt som viser silhuettvirkning ifm klage fra eier av Paulen 9.
 - Vedlegg 7: Kopi av saksprotokollen, bystyrets møte 30.05.07.
 - Vedlegg 8: Kopi av saksfremstillingen uten vedlegg
 - Vedlegg 9: Fylkesmannens behandling av tidligere klager ifm reguleringsplan for Paulen 2/8, datert 12.04.04.
 - Vedlegg 10: Byutviklingsstyrets saksprotokoll og saksfremstilling – klagebehandling, møte 04.03.04.
 - Vedlegg 11: Bystyrets saksprotokoll og saksfremstilling (uten vedlegg) – vedtak av plan, møte 10.09.03.
- Utrykte vedlegg
- Sakspermen med sakens øvrige dokumenter.

Bakgrunn for saken:

Bystyret i Kristiansand har vedtatt reguleringsplan for Paulen 2/8 m.fl. - Flekkerøy i møte den 30.05.07. I etterkant har det kommet inn sju klager på vedtaket. Følgende har påklaget bystyrets vedtak:

- Jan Henrik og Kari Gunn Emmelthun
- Egil Mathiassen
- Einar Kristiansen, på vegne av Ragnvald Kristiansen
- Erik og Liv Ingrid Grøtnes
- Jan Rune Johnsen
- Heidi og Svein Nilsen
- Endre Sagedal

Klagen:

Klagene omhandler følgende forhold:

Jan Henrik og Kari Gunn Emmelthun, Paulen 48, brev datert 08.10.07:

- Utbygger har lagt gjesteparkering på deres eiendom 2/136. Det vil utenfor sitt eget område. Denne gjesteparkeringen må flyttes til utbyggers område.

Plan- og bygningsetatens kommentarer:

Gjesteparkeringen foreslås flyttet. Utbygger er enig i flyttingen, og det vises til endret reguleringsplan sist revidert 17.12.07. Endringen foretas som en mindre vesentlig reguleringsendring.

Egil Mathiassen, Paulen 50, brev datert 11.10.07:

- Det klages over at det ikke er tatt hensyn til hvor farlig krysset er fra Pauleveien og inn området ved eiendommen. Videre klages det over at deler av hans tomt reguleres offentlig for å gjøre fremkommeligheten og sikten i krysset bedre.

Plan- og bygningsetatens kommentarer:

Krysset er tilstrekkelig oversiktlig med tanke på bl.a. frisiktsoner. Momentene som anføres er ikke nye opplysninger i saken, og klagen tas ikke til følge. Momentet ble også vurdert i tidligere klage fra Mathiassen.

Einar Kristiansen, på vegne av Ragnvald Kristiansen, eier av gnr. 2, bnr. 3, brev datert 12.10.07:

- Det bes om at kommunen fremlegger dokumentasjon på at Ragnvald er varslet om de endringer som er gjort underveis i planarbeidet.
- Det føles dypt urettferdig at Ragnvald skal bidra med grøntområde til reguleringsplanen uten å få en eneste tomt regulert inn på sin eiendom.
- Det protesteres på at ikke hele Ragnvalds eiendom er tatt med i reguleringsplanen.

Plan- og bygningsetatens kommentarer:

Ragnvald Kristiansen ble varslet da planarbeidet startet. Enhver grunneier innenfor planområdet, og også naboer til planområdet, blir tilskrevet i forbindelse med offentlig ettersyn og vedtak. Når det gjelder friområdet F6 så har det vært inne som friområde siden planen ble utvidet til også å gjelde Storeheia og dens omkringliggende arealer. Storeheia er avsatt som utsiktpunkt i Flekkerøyplanen. Det er tidligere vurdert arealavgrensning og arealbruken innenfor planområdet. Momentene som anføres er ikke nye opplysninger i saken, og klagen tas ikke til følge.

Erik og Liv Ingrid Grøtnes, Paulen 24, brev datert 22.10.07:

- Det klages over at veien er lagt over deler av deres eiendom. Noe som vil medføre en vesentlig verdiforringelse av tomten.

Plan- og bygningsetatens kommentarer:

Momentet som anføres har vært vurdert tidligere, og regulert vei utgjør en arealmessig liten del av eiendommen. Samfunnsmessige årsaker, som en offentlig veg er med og løser, er vurdert som viktigere i dette tilfellet. Klagen tas ikke til følge.

Jan Rune Johnsen, Paulen 31, e-post datert 22.10.07:

- Det klages over plassering av slamavskiller. Foreslått plassering hevdes å gi store verdiforringelser på hans eiendom.

Plan- og bygningsetatens kommentarer:

Momentet er vurdert i forbindelse med begrenset høring og i sak fremmet til bystyrets møte 30.05.07. Det vises til vedlegg 7 og 8. Klagen tas ikke til følge.

Heidi og Svein Nilsen, Paulen 42, brev datert 09.10.07:

- Det klages over at det er tenkt ny vei til deres eiendom på motsatt side av huset. Samtidig klages det over at det er regulert til friområde over deres bilvei og deler av deres eiendom. Nilsen overtok eiendom i 2003, og fikk da grunneiers tillatelse til å utbedre veien slik at de fikk kjørevei helt frem til huset. I og med at de overtok i 2003, har de dermed ikke mottatt noen revidert reguleringsplan.

Plan- og bygningsetatens kommentarer:

Momentet som anføres har vært vurdert tidligere i saken, og det har vært viktig å ivareta "fuglefjellene" (friområde F3). På bakgrunn av disse reguleres "fuglefjellene" og tilhørende arealer til friområde. Klagen tas ikke til følge.

Endre Sagedal, eier av gnr. 2, bnr. 42, e-post datert 06.10.07:

- Det klages over at veikrysset rett syd for F1 er trukket for nærme deres eiendomsgrense.
- Videre anføres det at innregulert tomt rett nord for lekeplass F7 må utgå, på grunn av at dette huset vil gi kraftig silhuettvirkning sett fra deres stuevindu.

Plan- og bygningsetatens kommentarer:

Det vises til vedlegg 6 som viser silhuettvirkningen for eiendommen. Den viser at ny bebyggelse har minimal innvirkning for gnr. 2, bnr. 42. Klagen er vurdert og er ikke tatt til følge.

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

Plan- og bygningsetatens vurderinger:

Når det gjelder klage fremsatt av Emmelthun foreslås det at momentet det klages over løses i en mindre vesentlig reguleringsendring. Da blir gjesteparkeringen i reguleringsplanen flyttet over til gnr. 2, bnr. 8 (se vedlegg 4). Forslagstiller Else Henriksen har sagt seg enig i endringen, og dermed anses momentet i klagen til Emmelthun som tatt til følge. Formelt sett er det kun disse to grunneierne som blir berørt av endringen, og dermed trengs det en skriftlig erklæring fra begge parter at endringen godtas. Endringen foretas som en mindre vesentlig reguleringsendring.

Når det gjelder de andre klagen kan ikke plan- og bygningsetaten se at det er fremsatt nye opplysninger i saken, eller at klagen fremsetter argumentasjon som danner grunnlag for å omgjøre vedtaket. Plan- og bygningsetaten viser til at de påklagde forhold er vurdert i planarbeidet, og kan ikke se at det foreligger grunnlag for å ta klagen til følge.

Alf Petter Mollestad
21.12.07.

Punkt 9/08: Fidjekilen båthavn og friområde - reguleringsvurdering etter PBE § 30. 1.ledd.

Bilag

Vedlegg 9: Tidligere saksprotokoll

Vedlegg 8: Sammendrag av innkomne merknader

Vedlegg 7: Notat parkvesenet

Vedlegg 6: Illustrasjonsplan alt2

Vedlegg 5: Illustrasjonsplan alt1

Vedlegg 4: Gjeldende bestemmelser

Vedlegg 3: Utsnitt gjeldende reguleringsplaner

Vedlegg 2: Flyfoto

Vedlegg 1: Oversiktskart



Dato: 21.12.07
Saksnr.: 200705628-9
Arkivkode O: PLAN: 1167
Saksbehandler: Eirik Martens Svensen

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
19.01.2008

Fidjekilen båthavn og friområde - reguleringsvurdering etter PBE § 30. 1.ledd.

Sammendrag

Kommuneplanen sier at "Det regulerte friområdet ved Fidjekilen og Trandleholmen bør sikres og opparbeides som bystrand for Randesund". Kristiansand kommune ved parkvesenet og Kristiansand eiendom har gjennomført forhandlinger med grunneier med sikte på å innløse friområdene for å kunne tilrettelegge og opparbeide badeplass. Grunneier har et ønske om å utvide båthavna og setter dette som en forutsetning for avtaleinngåelse. Parkvesenet ønsker derfor nå å utarbeide ny reguleringsplan for å utvide og arealeffektivisere båthavna og hjemle utfylling i sjø for å etablere større friområder med badestrand, plenarealer etc. Byutviklingsstyret bes nå ta stilling til om det skal utarbeides ny reguleringsplan.

Tilsvarende spørsmål ble behandlet av byutviklingsstyret i 2004. Etter administrasjonens innstilling ble det da vedtatt at endring av reguleringsplan ikke kunne anbefales og at området burde utvikles i tråd med gjeldende plan. Spørsmålet reises nå på nytt da forhandlinger med grunneier viser dette som eneste løsning, samt at man nå tar sikte på å anlegge en større badestrand og friområder som krever mer utfylling i sjø enn gjeldende plan hjemler.

Ny regulering legger opp til at båthavna utvides og sjøarealer fylles opp for å etablere badestrand, plenarealer og sandvolleyballbaner. Tankene for utvikling av området er vist på en illustrasjonsplan som foreligger i to utgaver. Grunneier og parkvesenet anbefaler alternativ 1 som har en ekstra rekke med båtplasser og noe mindre friarealer enn i alternativ 2 som anbefales av Plan- og bygningsetaten.

Etter plan- og bygningsetatens skjønn kan det forsvares en utvidelse av båthavna da det i dag er mangel på båtplasser samt at planen legger opp til at det blir større friarealer enn i gjeldende plan ved at det fylles ut i sjø. Plan- og bygningsetaten kan anbefale at reguleringsarbeidet videreføres.

Forslag til vedtak:

Byutviklingsstyret kan anbefale at det arbeides videre med reguleringsplan for Fidjekilen båthavn og friområde. Illustrasjonsplan alternativ 2 legges til grunn for det videre planarbeidet.

Gunnar Stavrum
Plan- og bygningssjef

Eirik Martens Svensen
Saksbehandler

Trykte vedlegg

1. Oversiktskart over planområdet.
2. Flyfoto.
3. Utsnitt av gjeldende reguleringsplan for "Fidjekilen mellom Fidjekilen og Lamholmen", vedtatt 28.02.90
4. Gjeldende reguleringsbestemmelser for "Fidjekilen mellom Fidjekilen og Lamholmen."
5. Illustrasjonsplan alternativ 1.
6. Illustrasjonsplan alternativ 2.
7. Notat fra parkvesenet dat. 18.10.07
8. Sammendrag av innkomne merknader.
9. Protokoll fra behandling i byutviklingsstyret 18.03 04.

Utrykte vedlegg: Saksmappen

1. BAKGRUNN FOR SAKEN

Kommuneplanen sier at "Det regulerte friområdet ved Fidjekilen og Trandleholmen bør sikres og opparbeides som bystrand for Randesund". Området er regulert til friområde i dag. Kristiansand kommune ved parkvesenet og Kristiansand eiendom har gjennomført forhandlinger med grunneier av området med sikte på å innløse friområdene for å kunne tilrettelegge og opparbeide badeplass. Grunneier har et ønske om å få tillatelse til å utvide båthavna og setter dette som en forutsetning for avtaleinngåelse. Parkvesenet fremmer derfor forslag til ny reguleringsplan for å utvide og arealeffektivisere båthavna og hjemle utfylling i sjø før å etablere større friområder med badestrand, plenarealer etc.

Tidligere saksgang

Tilsvarende spørsmål ble behandlet av byutviklingsstyret 13.03.04. De vedtok da at endring av reguleringsplan ikke kunne avbales og at området burde utvikles i tråd med gjeldende plan. Se vedlagt protokoll. Denne behandlingen gjaldt kun utvidelse av båthavna. Utfylling i sjø for å etablere større friområder var da ikke foreslått.

Spørsmål om omregulering skal igangsettes fremlegges nå for Byutviklingsstyret da de tidligere har frarådet dette. Det er derfor nødvendig med en politisk avklaring om arbeid med regulering bør videreføres.

Planens innhold

Vedlagte illustrasjonsplaner gir et innblikk i hva som er grunnlaget for en eventuell ny reguleringsplan. Eksisterende båthavn utvides noe sørover i regulert friområde samt nord- og vestover i sjø. Båthavnas brygger omorganiseres slik at det blir plass til flere. Til sammen vil dette bety ca. 210 – 230 båtplasser mot 170 i dag. Det er tenkt oppfylling mellom fastlandet og Trandleholmen slik at det etableres nye friområder som kan tas i bruk som badestrand med bakenforliggende plenarealer. Se for øvrig vedlagt notat fra parkvesenet.

Illustrasjonsplanene foreligger i to alternativer. Det som skiller de er at alternativ 1 har en ekstra rekke med 23 båtplasser i syd. Denne går på bekostning av friarealet som i dette alternativet er redusert. Grunneier ønsker dette og parkvesenet anbefaler denne løsningen. Planen og bygningsetaten har bedt om at det utarbeides et alternativ 2 uten denne båtrekka. Plan- og bygningsetaten mener at alternativ 2 bør velges da hensynet til badestrand er den viktigste forutsetningen for å starte planarbeid samt at alternativ 2 også legger opp til en betydelig økning av antall båtplasser, men ikke så mange som i alternativ 1.

Dagens situasjon

Deler av området er båthavn med parkerings- og opplagsareal. Trandleholmen og en tange syd for båthavna består av svaberg og buskvegetasjon. Disse er regulert til friområder men det er ikke gjort tilretteleggingstiltak eller opparbeidelser. På Trandleholmen er det en eksisterende hytte. Gjeldende reguleringsplan hjemler noe utfylling i sjø for å etablere nye friområder. Denne utfyllingen er ikke foretatt.

2. VURDERING

Forhold til overordnede planer

I kommuneplanens arealdel er båthavna avsatt til "eksisterende bebygd område" og friområdene til LNF. I gjeldende kommunedelplan "kystsoneplanen" er båthavna avsatt til "offentlig og allmennyttig formål" og friområdene til LNF. Endringer i forslag til ny reguleringsplan omfatter i hovedsak sjøarealene. Da de overordnede planene ikke angir arealformål på sjøarealene anser ikke plan- og bygningsetaten endringen for å være i strid med planene. Kommuneplanens tekstdel sier at det aktuelle arealet bør sikres og opparbeides som bystrand for Randesund. Tekstdelen sier også at "god tilgang til badeplasser på land skal prioriteres foran behovet for småbåtplasser".

Forhold til andre gjeldende reguleringsplan

Gjeldende reguleringsplan er "Fidjekilen mellom Fidjebroa og Lammeholmen" vedtatt i bystyret 28.02.1990. Se vedlegg. Arealet der småbåthavna ønskes utvidet i sør er i gjeldende plan regulert til en bryggeforbindelse mellom fastland og Trandleholmen som er avsatt som friområde. Ny plan vil hjemle øvrig utvidelse av båthavn og utfylling til friområder på arealer vist som sjøområder i gjeldende plan

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Prosjektet er i kommunal regi og må bekostes av kommunen

Melding om oppstart

Melding om oppstart ble varslet av Multiconsult på vegne av parkvesenet den 04.07.07. Det kom inn 15 merknader. Disse er oppsummert i vedlegg.

Generelt går de fleste innspillene ut på at folk er positive til etablering av friområde/badestrand, men negative til utvidelser av småbåthavn. En del andre forhold blir også påpekt. Se vedlegg.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering

Randesund er en bydel i sterk vekst. Tilgangen til sjøen for de mange nye innbyggerne i bydelen er dårlig. Velforeningene og beboere i området har ved flere anledninger henvendt seg til kommunen med ønske om å få tilrettelagt badeplasser. Sist ved melding om oppstart av reguleringsarbeid. Plan- og bygningsetaten mener det er viktig å få realisert bystrand på arealet. Dette krever reguleringsmessig hjemmel til utfylling i sjø for å etablere badestrand og avtale med grunneier om overtakelse av friområdene. Sistnevnte er knyttet opp mot grunnieres ønske om å utvide båthava. Siden et liknende spørsmål ble avslått av byutviklingsstyret i 2004 er det nå viktig for administrasjonen å få signaler om det er ønskelig å utarbeide ny reguleringsplan.

I gjeldende reguleringsplan for "Fidjekilen mellom Fidjebroa og Lammeholmen" er grensa mellom friområde og småbåthavn blitt fastsatt. Denne ønskes nå endret. Administrasjonen kunne ikke anbefale dette i 2004. Tangen sør for båthavna er utmark og kan fritt benyttes til bading i h.h.t. friluftsløven. Dersom området skal opparbeides som forutsatt i kommuneplanen, må kommunen få til en avtale med grunneier. Grunneier har i den forbindelse krevd utvidelse av båthavnen.

Plan- og bygningsetaten mener isolert sett det ikke er ønskelig å utvide båthavna i forhold til gjeldende plan, men i ny plan er det foreslått at sjøarealer kan fylles opp og nye friområder bli etablert. Da blir det samlede arealet med friområder større enn i gjeldende plan. Etter plan- og bygningsetatens skjønn kan det derfor forsvares at båthavna utvides i særlig retning. Utvidelse av båthavna i nordlig og vestlig retning medfører at farleden inn i Fidjekilen minskes, noe som kan ha innvirkning på båttrafikken og omgivelsene. Da det i dag er mangel på båtplasser i kommunen anser plan- og bygningsetaten dette for å være et tungtveiende argument for å forsvare en utvidelse. Det kan være fordeler med å utvide eksisterende båthavner fremfor å etablere nye.

Plan- og bygningsetaten anser sammenbindingen av Trandleholmen og fastlandet som svært viktig for å skape et godt friområde. Deler av holmen vil da gjøres tilgjengelig som en del av friområdet. Forbindelse ut til Trandleholmen er også regulert i gjeldende reguleringsplan. Det er en forutsetning at denne videreføres i ny plan.

Det er en eksisterende hytte på Trandleholmen som i gjeldende plan er avsatt som friområde. Plan- og bygningsetaten mener ny plan må videreføre dette formålet. Utvidelse av båthavna gjør hyttebruk mindre attraktivt. Parkvesenet viser i sitt notat til at det vil forhandles om innløsning av denne, og at kommunen er tilført midler til slike formål.

Planprosessen må på ordinær måte avklare en rekke forhold knyttet til blant annet: naboer/berørte, forurensning, biologisk mangfold, parkeringskapasitet, fornminneregistrering i sjø etc. Det kan være aktuelt å utarbeide planen enten som en ny reguleringsplan eller som en endring av gjeldende plan.

Plan- og bygningsetaten kan etter en samlet vurdering anbefale reguleringsendring der båthavna utvides og sjøarealer fylles opp for å anlegge nye friområder som foreslått i notat fra parkvesenet. Det er viktig at man i planprosessen vurderer bruk av rekkefølgebestemmelser som sikrer muligheten for opparbeidelse av friområdene før båthavna kan utvides. Plan- og bygningsetaten anbefaler at illustrasjonsplan i alternativ 2 legges til grunn som prinsipp for utforming av ny reguleringsplan.

Eirik Martens Svensen, 21.12.07

Punkt 10/08: Reguleringsplan for reguleringsplan for Sumatraveien 17. Klage på bystyrets vedtak.

Bilag

snitt

Brev Flatnes consult 101207

Saksfremstilling

protokoll

bestemmelser

reguleringsplan datert 10 august

klagen

situasjonskart A4 500

situasjonskart A3 1500

oversikt



Dato: 03.11.2007
Saksnr.: 200602870-33
Arkivkode O: PLAN:
Saksbehandler: Jostein Akselsen

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
17.01.2008

Reguleringsplan for reguleringsplan for Sumatraveien 17. Klage på
bystyrets vedtak.

Sammendrag:

Bystyret har vedtatt reguleringsplan for Sumatraveien 17 i møte den 26.09.07. I etterkant har det kommet inn en klage på vedtaket.

Klagen omhandler i hovedsak:

- Utnyttelsen av eiendommen
- Tap av sol og utsikt
- Trafikksikkerhet

Den planlagte nye bebyggelsen vil kunne være til ulempe for Sjøveien 4 ved at det kan bli noe innsyn og tap av utsikt, men ulempene vurderes ikke å være urimelige. Den nye atkomsten er i samsvar med kommunale krav.

Saken var redegjort for og opplyst da den ble behandlet av byutviklingsstyret og bystyret. Plan- og bygningsetaten kan ikke se at det i klagen er fremkommet nye vesentlige opplysninger eller argumentasjon, og finner derfor ikke grunnlag for å anbefale at reguleringsvedtaket skal endres. Det anbefales derfor at byutviklingsstyret opprettholder bystyrets tidligere vedtak.

Forslag til vedtak:

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

Gunnar Stavrum
Plan- og bygningssjef

Jostein Akselsen
saksbehandler

Trykte vedlegg. Vedlegg 1: Oversiktskart
 Vedlegg 2: Situasjonkart
 Vedlegg 3: Klagen
 Vedlegg 4: Reguleringsplan datert 10. august 07
 Vedlegg 5: Reguleringsbestemmelser datert 20. februar 07
 Vedlegg 6: Kopi av saksprotokollen
 Vedlegg 7: Kopi av saksfremstillingen uten vedlegg datert
 Vedlegg 8: Brev fra Flantes byggconsult AS, datert 10.12.07
 Vedlegg 9: Snitt, datert 13.12.07

Utrykte vedlegg Sakspermen med sakens øvrige dokumenter.

Oversiktskart over planområdet
2. Utsnitt av gjeldende regulering
3. Forslag til reguleringsplan datert
4. Forslag til reguleringsbestemmelser

Bakgrunn for saken:

Bystyret i Kristiansand har vedtatt reguleringsplan for Sumatraveien 17 i møte den 26.09.07. I etterkant har det kommet inn en klage på vedtaket. Følgende har påklaget bystyrets vedtak.

Klagen:

Multiconsult for Otto J. Hennig-Olsen, Sjøveien 4 klager i brev av 9. november 2007 på vedtaket. Klagen omhandler følgende forhold:

- Gjeldende reguleringsplan fra 1963 viser kun en bolig på eiendommen Sumatraveien 17.
- Et stort/høyt bygg like inntil tomtegrensen vil få vesentlig negativ innvirkning når det gjelder innsyn, sol og utsikt i forhold til hans bolig og uteareal.
- Planlagt avkjørsel til Sumatraveien 17 er tidligere avvist av fylkesmannen 3 ganger.
- En ny bolig vil ytterligere forverre trafikkforholdene i Sumatraveien.
- Mange barn ferdes i Sumatraveien til/fra friområde, badestrand og brygge.
- Det har vært flere kollisjoner og nestenulykker på denne veien.

Primær klage:

Basert på de forholdene Hennig-Olsen har påpekt tidligere, og som er oppsummert ovenfor, vil han påklage planendringen i sin helhet, altså slik at gjeldende reguleringsplan fra 1963 blir opprettholdt.

Dersom hovedklagen ikke når frem så påklager han følgende:

1. Byggegrensen settes til 7.0 meter fra hans tomtegrense, ikke 5.0 meter slik planen viser nå.
2. T-bra reduseres fra 260 m² til 200 m² (som også er en stor enebolig).
3. Kotehøyden på topp møne settes til kote 12.0.
4. Det fastsettes i planbestemmelsene at eksisterende hekk og tre på hans eiendom, langs grensen til Sumatraveien 17, skal stå. Anleggsarbeidet for ny bolig skal utføres slik at beplantningen ikke skades.

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

Plan- og bygningsetatens vurderinger:

Bebyggelsens plassering

Den planlagte bebyggelsen er i reguleringsplanen styrt med en byggegrense og med reguleringsbestemmelser. Forslagsstiller har utarbeidet et snitt som viser plasseringen av det planlagte nye huset i forhold til naboeiendommen. Plan- og bygningsetatens vurdering er at det nye huset er godt tilpasset terrenget. Det ligger ikke for nærme nabotomten, og det ligger vesentlig lavere i terrenget enn Sjøveien 4. Det vil bare være takkonstruksjonen som stikker opp over terrenget til Sjøveien 4. Det vil være relativt enkelt å skjerme seg mot innsyn fra den nye bebyggelsen.

Reguleringsbestemmelsene angir ikke en bestemt kote for maksimal mønehøyde, men i illustrasjonen som følger denne saken er mønen vist med en høyde under kote 15,0. Plan- og bygningsetaten legger til grunn at dette følges opp i byggesaken.

Sol og utsikt

Den nye bebyggelsen vil ligge mye lavere enn den eksisterende bebyggelsen på Sjøveien 4. Den nye bebyggelsen vil derfor ikke skjerme mye for solen. Utsikten vil bli endret, men ikke mot sjøen i sør.

Hekk og beplantning

Hekker og annen beplantning faller utenfor det som reguleringsplanen styrer. Generelt så er det slik at man ikke kan gjøre tiltak på annen manns eiendom. Det betyr at eier av Sumatraveien 17 ikke kan fjerne en hekk på Sjøveien 4 uten tillatelse.

Størrelsen på bebyggelsen

Utnyttelsen av B1 er totalt T-BRA=300 m², inklusive bolig, garasje og parkering. Plan- og bygningsetatens vurdering at denne utnyttelsen ikke er urimelig sett i forhold til tomtens størrelse og strøkets karakter.

Trafikk og avkjørsel

Sumatraveien fremstår som smal og litt uoversiktlig. Det er imidlertid ikke mange boenheter som har denne veien som atkomstvei. Selv med en økt sommertrafikk, så er ikke veien mye trafikkert. Den planlagte atkomsten skal ha friskt i samsvar med kommunale normer. Det betyr at det må ryddes opp og sprenges i frisktssonen. Reguleringsplanen medfører at sikten i området bedres.

Veien er kommunal, og atkomsten til Sumatraveien er akseptert av Kristiansand ingeniørvesen.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering

Den planlagte nye bebyggelsen vil kunne være til ulempe for Sjøveien 4 ved at det kan bli noe innsyn og tap av utsikt, men ulempene vurderes ikke å være urimelige.

Plan- og bygningsetaten kan ikke se at det er fremsatt nye opplysninger i saken, eller at klagen fremsetter argumentasjon som danner grunnlag for å omgjøre vedtaket. Plan- og bygningsetaten viser til at de påklagde forhold er vurdert i planarbeidet, og kan ikke se at det foreligger grunnlag for å ta klagen til følge.

Jostein Akselsen
17.12.07

Punkt 11/08: Forslag til reguleringsplan for Tykkelimoen - øst for Gangdalen. Sluttbehandling.

Bilag

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 Friluftsjakter og strandsoner: 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 tomtestruktur. 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 12/08: 99/48, 62, 63, Topdalsveien 106. Dispensasjon til fradeling av boligtomt - Klage på avslag.

Bilag

10 Klage.pdf

9 Avslag av 250907.pdf

8 Uttalelse fra parkvesenet.pdf

7 Uttalelse fra MVA-avd.pdf

6 Søknad om dispensasjon.pdf

5 Kart - kulturlandskap og grønnstrukturplan.pdf

4 Utsnitt av kommuneplan.pdf

3 Ortofoto.pdf

2 Situasjonsplan.pdf

1 Oversiktskart.pdf



Dato: 03122007
Saksnr.: 200611070-10
Arkivkode O: GNBN: 99,48
Saksbehandler: Thomas J. Aune

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
20.12.2007

99/48, 62, 63, Topdalsveien 106.
Dispensasjon til fradeling av boligtomt - Klage på avslag.

Sammendrag:

Saken gjelder klage på plan- og bygningssjefens avslag av 25.9.07 vedr. dispensasjon fra LNF-formålet i kommuneplanen til fradeling av en eneboligtomt fra oven angitte eiendom. På grunnlag av at kommuneplanen ikke åpner for spredt utbygging i LNF-områdene, kommunens fortetningspolitikk og fare for presedens og usaklig forskjellsbehandling er det ikke funnet å foreligge særlige grunner for dispensasjon.

Vedtaket er påklaget av eier i brev mottatt 17.10.07. Klagen går ut på at eier ikke er enig i plan- og bygningsetatens vurdering vedr. bl.a. hensyn til kulturlandskap, avløpsanlegg og presedens.

Plan- og bygningsetaten kan hverken se at klagen tilfører saken noen nye momenter, eller at denne er blitt bedre opplyst. Søkers argumenter er vurdert til å være nokså vanlige og det vurderes til at det er en stor fare for presedensvirkning. Det anbefales at byutviklingsstyret ikke tar klagen til følge.

Forslag til vedtak:

Byutviklingsstyret opprettholder plan- og bygningssjefens vedtak av 25.9.07. Klagen fra tiltakshaver mottatt 17.10.07 tas ikke til følge. Saken oversendes Fylkesmannen i Vest-Agder.

Gunnar Stavrum
Plan- og bygningssjef

Thomas J. Aune
Saksbehandler

Trykte vedlegg

1. Oversiktskart over planområdet
2. Situasjonsskart
3. Ortofoto
4. Utsnitt av kommuneplanen
5. Kart – kulturlandskap og grønnstrukturplan
6. Søknad om dispensasjon
7. Uttalelse fra Fylkesmannens miljøvernadv. av 22.2.07
8. Uttalelse fra Parkvesenet av 1.3.07
9. Plan- og bygningsetatens vedtak av 25.9.07
10. Klage på vedtaket, (udatert), mottatt 17.10.07

Utrykte vedlegg: Sakens øvrige dokumenter foreligger elektronisk

BAKGRUNN FOR SAKEN

Søknaden

Søknad om dispensasjon til fradeling av en eneboligtomt fra eiendommen 99/48, 62 og 63 er mottatt 23.1.07.

Gjeldende regulering

Uregulert område. Kommuneplanen, godkjent 21.6.06, angir LNF-område m/spesielle naturvern- og friluftsinnteresser av særlig høy verdi. Omsøkte tomt og bolig ligger innenfor 100-metersbeltet fra Vesbekken og Hamrebekken. Aktuelle bestemmelser til LNF-områdene sier:

Spredt bygging, (Pbl. §20-4, 2. ledd bokstav c).

I landbruks- natur- og friluftsområder tillates ikke oppføring av spredt boligbebyggelse, ervervsbebyggelse eller andre bygninger med mindre den er knyttet til stedbunden næring. Det samme gjelder fradeling til slike formål.

100 metersbeltet langs vassdrag, (Pbl. §20-4, 2. ledd bokstav f).

I 100-metersbeltet langs bekker, elver og ferskvann målt i horisontalplan ved gjennomsnittlig vannstand kan arbeid og tiltak som nevnt i pbl. §93 ikke finne sted før området inngår i reguleringsplan.

Retningslinjene til Landbruks- natur- og friluftsområdene angir:

Disse områdene skal fortsatt ligge urørt. Nye bygg og anlegg er i utgangspunktet ikke tillatt. Områdene er delt inn i 4 typer grøntområder.

Til områder med spesielle naturvern- og friluftsinnteresser av særlig høy verdi angis at:

Dette er tur- og friluftsområder som det er særlig viktig å sikre mot inngrep. Etter hvert som byen vokser, er det mer og mer om å gjøre at disse beholdes urørt. Kommunen bør helst sikre seg dem og/eller regulere dem til friluftformål.

Kulturminnevernplanen angir kulturlandskap i kategori B, område med høy verdi som kulturlandskap. Grønnstrukturplanen angir 1. pr. grøntområde.

Eksisterende forhold

Eiendommen Topdalsveien 106 er på ca 10daa og består av gnr. 99 bnr. 48, 62 og 63. Eiendommen er registrert som en landbrukseiendom, men det drives ikke landbruk på denne. Det bemerkes at det ikke er avklart med parkvesenet om eiendommen skal betraktes som en liten landbrukseiendom eller en stor boligeiendom.

Det er alt 2 boliger på eiendommen. Eksisterende bolig ble i 1975 til- /ombygget til en tomannsbolig, men er senere omgjort til enebolig. I 2000 ble det godkjent gjenoppbygging av uthus etter brann. I 2001 ble det godkjent leilighet i uthuset, som erstatning for tidligere bolig i hovedhuset. Areal for omsøkt tomt er planimetret til ca 2,8 daa.

Uttalelser fra annen myndighet

Av berørte myndigheter som hatt saken til uttalelse har følgende svart:

Parkvesenet angir den 1.3.07 at søknaden ikke er jordlovsbehandlet. De viser til tilsvarende søknad om tiltak i 1998. Områdets formål tilsier at det ikke er tenkt ytterligere utbygging i området. Som sist gang frarådes dispensasjon til deling og videre utbygging i området.

Fylkesmannens miljøvern angir den 22.2.07 at det i utgangspunkt er uheldig å gi dispensasjon til fradeling og bygging i LNF-områder med naturvern- og friluftsinnteresser av særlig høy verdi. I dette tilfelle kan de ikke se at slike interesser vil bli skadelidende, men de fraråder søknaden ut fra presedenssyn.

Plan- og bygningsetatens vedtak

Plan- og bygningsetaten gav avslag på søknaden den 25.9.07. Plansituasjonen og at kommuneplanen ikke åpner for spredt utbygging i LNF-områdene er vektlagt. Videre tilsier kommunens fortettingspolitikk at videre vekst bør skje i mer bynære områder. Det er også vurdert til at det foreligger fare for presedens i forhold til fremtidige søknader og at en dispensasjon i dette tilfelle vil kunne utgjøre usaklig forskjellsbehandling i forhold til tidligere avslag i tilsvarende saker. På denne bakgrunn er det ikke funnet å foreligge særlige grunner for dispensasjon.

Klagen

Avslaget er i brev mottatt 17.10.07 påklaget av tiltakshaver. Klagen anses rettidig innkommet av klageberettiget part.

Klager anfører at hun ikke er enig i plan- og bygningsetatens vurdering om at boligen vil komme høyt og virke negativt på opplevelsen av kulturlandskapet. Området benyttes ikke av turgåere som da må gå tur i hennes hage.

Videre at plan- og bygningsetatens påstand om at utbedring av avløpsanlegget kan finansieres ved utleie av leilighet i uthuset er svært lite relevant for saken. Tanken er å foreta forbedring ved tilkoping av eksisterende bolig til nytt anlegg.

Og at etatens henvisning til presedens virker underlig da hver søknad må behandles som et enkeltstående tilfelle.

Utsatt iverksetting av vedtak

Uaktuell problemstilling.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Plan- og bygningsetaten bemerker at det ikke er foretatt befarings, men at ut fra ortofoto synes ikke omsøkte parsell være en del av eiendommens naturlig tilhørende hage. Vedrørende utbedring av eksisterende avløpsanlegg så er dette ikke en særlig grunn for dispensasjon og det konstateres kun etatens anførsel er relevant og at tiltakshaver ikke er enig i dette. I forhold til presedens så behandles hver søknad individuelt, men eventuell presedensvirkning er et relevant moment i vurderingen av delingssøknader i LNF-områdene.

Søkers argumenter er vurdert til å være momenter som kan påberopes av mange i tilsvarende situasjon og er argumenter som er nokså vanlige. Ved dette må det vurderes til at det er en stor fare for presedensvirkning.

Plan- og bygningsetaten kan hverken se at klagen tilfører saken noen nye momenter, eller at denne er blitt bedre opplyst. Det anbefales at byutviklingsstyret ikke tar klagen til følge.

— — —

Punkt 13/08: 2/501, Paulen, Flekkerøy. Deling - Klage på avslag.

Bilag

10 Klager.pdf

9 Plan- og bygningsetatens vedtak.pdf

8 Uttalelse fra miljøvernnavd.pdf

7 Uttalelse fra parkvesenet.doc

6 Tilsvar til protester.pdf

5 Protester.pdf

4 Søknad.pdf

3 Reguleringskart.pdf

2 Situasjonkart.pdf

1 Oversiktskart.pdf



Dato: 02012008
Saksnr.: 200601566-19
Arkivkode O: GNBN: 2,501
Saksbehandler: Thomas J. Aune

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
17.01.2008

2/501, Paulen, Flekkerøy. Deling - Klage på avslag.

Sammendrag:

Saken gjelder klage på to forhold:

1. Plan- og bygningssjefens avslag av 10.8.06 vedr. til måling av ca 200 m² regulert friluftsområde fra gnr. 2 bnr. 501, til fritidseiendommen gnr. 2 bnr. 311 og
2. Plan- og bygningssjefens avslag av 7.2.07 på søknad om dispensasjon til det samme.

Første avslag er begrunnet med pbl § 31 virkning av reguleringsplan, og andre avslag med det samme, samt at det ikke er funnet å foreligge særlige grunner til dispensasjon. Det foreligger naboprotester og uttalelsene til saken er negative.

I brev av 23.8.06 fra Adv. Vestbakke er dels første avslag påklaget, samt at det er søkt om dispensasjon. I brev av 15.2.07 forventer Adv. Vestbakke at første klage blir viderebehandlet, samt at avslag på dispensasjon av 7.2.07 også påklages.

Klagen viser til sakens historikk, at tilmåling er godkjent i 1995, men ikke gjennomført. Noe som hevdes være en saksbehandlingsfeil som kommunen må rette opp. Det synes uhørt at kommunen prøver å velte ansvar og risiko for påstått mangelfull saksbehandling i 1995 over på Fløybygg AS. Kommunen påberoper seg bl.a. frister som Fløybygg AS "er holdt uvitende om". Fremgangsmåten synes sterkt urimelig og dette forhold påberopes som et ytterligere sterkt selvstendig grunnlag for dispensasjon. Uansett foreligger det også særlige grunner til dispensasjon da bl.a. reell eier har vært eier i over 12 år, det er tidligere gitt tillatelse og det har ikke skjedd reguleringsmessige endringer og allmennhetens interesser er fullt ut sikret ved reguleringsplan m/bestemmelser og eierforholdet påvirker ikke dette.

Vedr. klage på første avslag bemerker plan- og bygningsetaten at det ikke er mulig å gi dispensasjon uten det er søkt om, slik at vedtaket må opprettholdes. For øvrig bemerkes at også om saksbehandlingen i 1995 var mangelfull, og vedtak av 7.2.95 kan anses som ugyldig, så kan kommunen ikke lastes for at søker ikke rekvirert kartforretning innenfor 3-årsfristen i pbl § 96. Å tilmåle og sammenføre en parsell av regulert friluftsområde med en fritidseiendom vil åpenbart vanskeliggjøre gjennomføringen av planens intensjoner i forhold til vern av landskap, allmennhetens ferdsel med mer, jf. plan- og bygningsloven § 31 nr.1, og forholdet innmark / utmark i friluftsløven. Plan- og bygningsetaten kan ikke se at klagene tilfører saken noe nytt og anbefaler at byutviklingsstyret opprettholder tidligere vedtak.

Forslag til vedtak:

1. Byutviklingsstyret opprettholder plan- og bygningssjefens vedtak av 10.8.06. Klagen fra søker datert 23.8.06 tas ikke til følge, jf. pbl § 31. Saken oversendes Fylkesmannen i Vest-Agder.
2. Byutvilingsstyret opprettholder plan- og bygningssjefens vedtak av 7.2.07. Klagen fra søker datert 15.2.07 tas ikke til følge. Det foreligger ikke særlige grunner for dispensasjon, jf. pbl §§ 7 og 31. Saken oversendes Fylkesmannen i Vest-Agder.

Gunnar Stavrum
Plan- og bygningssjef

Thomas J. Aune
Saksbehandler

Trykte vedlegg:

1. Oversiktskart
2. Situasjonsskart
3. Utsnitt av reguleringsplan
4. Søknad (se også nr. 10)
5. Protester
6. Kommentar til protester
7. Uttalelse fra parkvesenet
8. Uttalelse fra Fylkesmannens miljøvernadv.
9. Plan- og bygningsetatens vedtak av 7.2.95, 10.8.06 resp. 7.2.07
10. Klage på vedtaket av 23.8.06 (inkl. disp.søknad), resp. 15.2.07

Utrykte vedlegg: Sakens øvrige dokumenter foreligger elektronisk

BAKGRUNN FOR SAKEN

Søknaden(e)

Søknad mottatt 25.8.05 gjelder tilmåling fra gnr. 2 bnr. 501 av ca 200 m² regulert friluftsområde til fritidseiendommen gnr. 2 bnr. 311. Søknaden ble gitt avslag den 10.8.06 og det ble opplyst om anledningen til å søke dispensasjon fra reguleringsplanen.

Den 28.8.06 ble det mottatt kombinert klage / søknad om dispensasjon. Som særlige grunner for dispensasjon oppgis av søker at:

- Jøsund har vært reelle eier av arealet i 12 år.
- Det er tidligere gitt reguleringsmessig tillatelse til tilmålingen, og det har ikke skjedd reguleringsmessige endringer.
- Eierforholdet påvirker ikke bruken av arealet.

Søknad om dispensasjon ble avslått den 7.2.07.

Gjeldende regulering

Området omfattes av reguleringsplan for Gnr. 2 bnr. 21 m.fl. Flekkerøy, godkjent 24.4.90. Formål: Friluftsområde.

Uttalelser fra annen myndighet

I forbindelse med klagebehandlingen har følgende myndigheter uttalt seg:

Parkvesenet fraråder i uttalelse av 14.11.07 tilmåling. De angir at parsellen er en viktig del av turstinettet i området og inngår i et større friluftsområde. Allmennhetens ferdsel til bakenforliggende arealer betinger at parsellen benyttes i tråd med reguleringsformål. En sammenføring med fritidseiendommen vil rask innebære at området blir opparbeidet som en del av denne og visuelt vil fremstå som "innmark" og ikke tilgjengelig for allmennheten. Tilmåling vil derfor være i strid med reguleringsplanens intensjon.

Fylkesmannens miljøvern fraråder søknaden i uttalelse av 7.11.07.

De angir at reguleringsplanen dessverre ikke er fulgt opp og det aktuelle området allerede i stor grad er privatisert. De viser til miljøverndepartementets anmodninger om innskjerpet dispensasjonspraksis og stortingsmelding nr. 26 (2006-2007), der det bl.a. angis at:

Regjeringen vil stanse nedbyggingen av strandsonen og legge opp til en sterkere geografisk differensiering i retningslinjene, der vernet gjøres strengere i områder med sterk konkurranse om strandsonen."

Videre angir de at presset på strandarealene på Flekkerøya og Paulen er stort, og at det er viktig at de regulerte friluftsområdene bevares til sitt formål. En tilmåling vil i dette tilfelle kunne føre til en ytterligere privatisering og vanskeliggjøre gjennomføringen av planen selv om reguleringsformålet ikke endres.

Merknader/protester

Eier av 2/310 protesterer i brev av 12.9.05. I hovedsak gjelder protesten frykt for fremtidige utvidelser av hytte på 2/311. Ønsket areal oppfattes som fellesområde m/ off. badestrand.

Eier av 2/495, Paulen 196, (på vegne av seg selv og naboene 2/448 og 2/310), protesterer i brev av 20.10.07 på søknad om dispensasjon. Naboene angir bl.a. at de er bekymret for at en oppstyking av området vil svekke området status som et viktig friområde for allmennheten. Det ligger en strand i denne parsellen som er den eneste stranden i Paulen, (unntatt Nodeberget), som egner seg til allment bruk, og de har ikke noe tro på at parsellen ikke vil bli forsøkt privatisert. De har vært svært tilfreds med tidligere avslag på søknaden.

Tilsvar til merknader/protester

I tilsvar til første protest angis bl.a. at formelt eierforhold ikke har betydning, at kjøper vil innrette seg etter reguleringsplan, at det er tinglyst fri ferdsel langs sjøen og at reguleringsmessig status er uendret.

I tilsvar av 27.11.07 til protest av 20.10.07, angis at forholdene er kommentert tidligere og Adv. Vestbakke sammenfatter derfor bare hovedpunktene:

Tilmåling er tidligere godkjent av kommunen den 7.2.95, men av for Fløybygg AS ukjent grunn ble kartforretning ikke fullført. Adv. Vestbakke hevder dette er en saksbehandlingsfeil av kommunen som nå må rettes opp. Uansett foreligger det særlige grunner til dispensasjon:

- Den reelle eier har vært eier i over 12 år.
- Det er tidligere gitt reguleringsmessig tillatelse til tilmålingen og det har ikke skjedd reguleringsmessige endringer siden den gang.
- Bruken av arealet er fullt ut bestemt av reguleringsbestemmelser og plankart og eierforholdet påvirkes ikke dette.
- Arealet blir ikke mer privatisert ved annen eier og allmennhetens interesser er fullt ut sikret.

Plan- og bygningsetatens kommentarer

Det bemerkes at omsøkte parsell ikke omfatter stranden innerst i bukta. Videre at Adv. Vestbakkess siste kommentarer reelt sett ikke utgjør kommentarer til naboprotesten.

Plan- og bygningsetatens vedtak

Avslag på søknad om tilmåling

Den 10.8.06 ble det med hjemmel i pbl § 31, virkning av reguleringsplan, gitt avslag på søknad om tilmåling, og det ble gitt opplysning om adgangen til å søke dispensasjon.

Avslag på søknad om dispensasjon

Den 7.2.07 ble søknad om dispensasjon avslått, da det ikke ble ansett foreligge særlige grunner til dispensasjon, jf. pbl §§ 7 og 31.

Klage(r)

I brev av 23.8.06 er avslag av 10.8.06 påklaget av søker v/Adv. Vestbakke. Klagen viser vesentlig til sakens historikk - sett fra søkers side. (Det vises til klagen i sin helhet).

I brev av 15.2.07 er avslag av 7.2.07 påklaget av søker v/Adv. Vestbakke. Klagen begrunnes med at det synes uhørt at kommunen prøver å velte ansvar og risiko for påstått mangelfull saksbehandling i 1995 over på Fløybygg AS. Det redegjøres for sakens historikk og at kjøper hatt all grunn til å tro at alle formelle forhold var i orden. Kommunen påberoper seg bl.a. frister som Fløybygg AS "er holdt uvitende om". Fremgangsmåten synes sterkt urimelig og dette forhold påberopes som et ytterligere sterkt selvstendig grunnlag for dispensasjon. For øvrig er klageanførselene er gjentakelse av søknad om dispensasjon. Adv. Vestbakke forventer også at klage på første avslag av 10.8.06 viderebehandles.

Utsatt iverksetting av vedtak

Uaktuell problemstilling.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Klage på avslag av 10.8.06.

Plan- og bygningsetaten finner ikke grunn til å gå nærmere inn på klagen. Dette da tilmåling uansett er avhengig av dispensasjon, og dispensasjon ikke kan gis uten at det er søkt om dette. Dvs at byutviklingsstyret må opprettholde avslag av 10.8.07, jf. det etterfølgende.

Klage på avslag av 7.2.07 vedr. dispensasjon.

At saksbehandlingen for 12 år siden var mangelfull er ikke noe som kommunen nå prøver å velte over på Fløybygg AS. Det er selskapet selv som ikke rekvirert kartforretning innenfor 3-årsfristen for vedtak, dvs at det ikke foreligger noen saksbehandlingsfeil fra kommunens side. Selskapet er ikke "holdt uvitende" om 3-årsfristen, men det må forventes at et erfarent foretak som Fløybygg AS har kjennskap til bl.a. plan- og bygningslovens § 96.

Plan- og bygningsetaten kan ikke se at klagen tilfører saken noen nye momenter som tilsier at denne bør tas til følge. En tilmåling av regulert friluftsområde til en privat fritidseiendom anses vanskeliggjøre gjennomføringen av reguleringsplanen. Området vil endre status fra "utmark" til "innmark", jf. friluftsløven, med de begrensninger dette kan gi for allmennhetens adgang. Ytterligere privatisering av området frarådes sterkt. Plan- og bygningsetaten viser også til uttalelsene til saken og kan ikke se at det foreligger særlige grunner til dispensasjon. Byutviklingsstyret anbefales om å ikke ta klagen til følge.

— — —

Punkt 14/08: Klage på tillatelse til oppføring av tilbygg - Bordalen 17 B

Bilag

09 Klage på vedtak

08 Vedtak 15-10-2007

07 Protest fra Bordalen 18. pdf

06 Protest fra Bordalen 17 A

05 Søknad om dispensasjon

05 RB242

04 Utsnitt av reguleringsplanen med eiendomsgrenser og bygg inntegnet

03 Utsnitt av reguleringsplanen

02 Situasjonkart og tegninger

01 Oversiktskart



Dato: 13.12.2007
Saksnr.: 200706083-12
Arkivkode O: GNBN: 92,114

Saksbehandler: Jarle Nilsen

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
17.01.2008

Klage på tillatelse til oppføring av tilbygg - Bordalen 17 B

Sammendrag:

Saken gjelder klage på plan- og bygningssjefens vedtak av 15.10.2007 vedrørende tillatelse til oppføring av tilbygg i Bordalen 17 B i Randesund. Omsøkt tiltak er i strid med reguleringsplanens bestemmelser vedrørende etasje tall og takvinkel. Plan- og bygningsetaten har vurdert tiltakshavers dispensasjonssøknad og konkludert med at det foreligger særlige grunner for dispensasjon fra disse forhold. Vedtaket er påklaget rettidig i brev datert 06.11.2007. Klager hevder at tiltaket strider med plan- og bygningslovens § 74.2, som er den såkalte estetikkparagrafen. I tillegg mener klager at kravene til utearealer ikke er ivaretatt.

Forslag til vedtak:

Byutviklingsstyret opprettholder plan- og bygningssjefens vedtak av 15.10.2007. Klagen fra nabo datert 06.11.2007 tas ikke til følge. Saken oversendes Fylkesmannen i Vest-Agder for endelig klagebehandling.

Gunnar Stavrum
Plan- og bygningssjef

Jarle Nilsen
Saksbehandler

Trykte vedlegg

1. Oversiktskart over planområdet
2. Situasjonsskart og tegninger
3. Utsnitt av reguleringsplan og bestemmelser
4. Søknad om dispensasjon
5. Eventuelle protester/ kommentar til disse
6. Plan- og bygningsetatens vedtak av 15.10.2007
7. Klage på vedtaket av 06.11.2007

Utrykte vedlegg: Sakens øvrige dokumenter foreligger elektronisk

BAKGRUNN FOR SAKEN

Søknaden

Søknaden er første gang mottatt som melding den 18.07.2007. Meldingen er omgjort til søknad med bakgrunn i protester og manglende dokumentasjon. Søknaden er komplettert med søknad om dispensasjon mottatt 20.09.2007.

Gjeldende regulering

Reguleringsplan for Tømmerstø. Godkjent 09.03.1972 med boligbygging som formål.

Eksisterende forhold

Omsøkt eiendom er en del av en tomannsbolig som er oppført på en flat tomt.

Merknader/protester

Petterson, Bordalen 17A

Jeg kjøpte den ene delen av tomannsboligen juli 2001 på bakgrunn av at huset med tomt dekket mine behov og at området var ferdig regulert og utbygd. Hvis det allikevel, mot min vilje, skulle være aktuelt å bygge på tomannsboligen må mulighetene og helheten på boligen vurderes under ett for begge parter for å oppnå et akseptabelt resultat. Noe annet vil skjemme husets utseende og senke markedsverdien på boligen. Jeg kan ikke, ut fra tegningene, se at bl.a. kravene i andre del av reguleringsbestemmelse §2 blir oppfylt hvis deres forslag blir det endelige resultat. Etter å ha vurdert tegningene som ble overlevert med nabovarsel har jeg følgende kommentarer:

- Det er etter min mening nødvendig at tilbygget følger samme takhøyde som hovedhuset.

- Det er etter min mening nødvendig at tilbygget bygges rett ut fra hovedhuset og ikke på skrå.

Dippner, Bordalen 18

Det huset som ønskes påbygget er en vertikaldelt bolig på en liten tomt og egner seg derfor ikke for utvidelser. For det første pga. at det er en tomannsbolig, og at det derfor går ut over symmetrien på huset, videre er den planlagte utvidelsen av en høyst original karakter. Bygget fremstår i dag som en avlang brakkeliggende bygning, og vil ikke bli noe bedre ved skisserte utbygning. Jeg bor vis a vis denne eiendommen. Vi bygde her i 1980/81, vi bygget da et, etter den tid, relativt dyrt hus og benyttet arkitekt. Vår eiendom er derfor av en viss verdi, som vi ikke ønsker skal bli redusert av "originale" utbygninger i vår umiddelbare nærhet. Dersom man trenger mer plass er det jo mulig å skaffe seg en annen mer egnet bolig, og ikke påføre naboer som har bodd i strøket i 26 år dette ubehaget. En utbygning vil vel også føre til økt bruk av veien som parkeringsplass for eiendommen, noe som i stor grad pågår fra før.

Plan- og bygningsetatens vedtak

Hensynet bak bestemmelsene det søkes dispensasjon fra, er å holde bebyggelsen lav og samle området under ett arkitektonisk uttrykk. Plan- og bygningsetaten vurderer reguleringsplanens bestemmelse vedrørende takvinkel og etasjetall å ikke være ivaretatt gjennom området utbygging. Plan- og bygningsetaten har gjennomgått boligene i nærheten av omsøkt bolig og konstaterer at flere av boligene har to etasjer og takvinkler helt opp i 45⁰ (Bordalen 14). Tillatelsene er gitt uten at forholdet til reguleringsplanen er vurdert.

Reguleringsplanen for området er ikke lagt til grunn, når det gjelder omtalte bestemmelser, ved utbygging av området. Tiltaket er av liten størrelse og anses ikke å skape presedens

utover den som allerede foreligger. Protestene fører ingen tema som utsikt, lysforhold eller andre ulemper. Plan- og bygningsetaten registrerer at tiltakshaver har redusert høyden på omsøkt tiltak for å imøtekomme protester. Høydeforskjellen på eksisterende og omsøkt møne er oppgitt til 40 cm. Likevel opprettholdes protestene. Plan- og bygningsetaten kan ikke se at omsøkt tiltak vil skape verdiforringelse for andre eiendommer eller at omsøkt tiltak vil medføre økt trafikk. Det søkes ikke om ny boenhet. Boligens volum økes slik at flere mennesket kan oppholde seg i boligen, men dette er likevel av en karakter som man må regne med i et boligområde. Reguleringsplanen angir ikke utnyttelse av eiendommene. Plan- og bygningslovens krav til utearealer er ivaretatt. Det er også muligheten til å bygge garasje i tillegg til biloppstillingsplass. BYA er oppgitt til 21%. Plan- og bygningsetaten mener at §2 i reguleringsbestemmelsene er ivaretatt. Omsøkt tiltak er et mindre tiltak som tiltakshaver har engasjert arkitekt for å utviklet. Tiltakshaver har uttalt at det ikke finnes andre måter å bygge ut boligen på.

Med dette konkluderer Plan- og bygningsetaten med at det foreligger særlige grunner for å gi dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelse vedrørende takvinkel og etasjetall etter plan- og bygningslovens § 7.

I handlingsprogrammet til gjeldende kommuneplan for Kristiansand er det vedtatt bindende retningslinjer for estetikk, jfr. plan- og bygningsloven § 74 nr. 2. Nye tiltak kreves tilpasset til eksisterende tomte- og bebyggelsesstruktur slik at denne videreføres med hensyn på volum, fasader, takform og materialbruk. Nye bygninger bør gis en utforming med god arkitektonisk kvalitet i form, materialer og utførelse.

Plan og bygningsetaten har lagt fasadetegninger og beskrivelse mottatt 20.09.2007 til grunn for sin vurdering av fasadeuttrykk og materialvalg. Plan- og bygningsetaten mener at det er vist tilstrekkelig tilpasning mellom omsøkte tiltak og omgivelsene.

Klage(r)

Det foreligger en klage som er underskrevet av Pettersen, Bordalen 17A og Dippner, Bordalen 18. I klagen anføres følgende: *Tiltakshaver/søker har ikke imøtekommet protestene vedrørende takhøyde og plassering av tilbygget i forhold til hovedhuset. Tegningene viser fortsatt at takhøyden på tilbygget er 40 cm høyere enn takhøyden på hovedhuset. Tilbygget er tegnet på skrå i en merkelig vinkel slik at fasaden på hovedhuset skjemmes. Hovedhuset, som er en tomannsbolig, må vurderes under ett slik at partenes interesser blir ivaretatt og slik at boligene ikke skjemmes. Jfr. Etiske retningslinjer i henhold til Plan- og bygningslovens § 74 nr. 2. Se tidligere innsendte kommentarer, protester og ønsker. Vi har problemer med å se at kravene til utearealet blir ivaretatt med tanke på plass til både tilbygg, garasje og biloppstillingsplass så nært veien.*

Plan- og bygningsetatens vurdering

Klagen som foreligger baserer seg på samme argumenter som protestene. Plan- og bygningsetaten viser derfor til vedtaket datert 15.10.2007. I tillegg presiserer plan- og bygningsetaten at estetikken i tiltaket ble nøye vurdert, før vedtaket ble fattet, ettersom det forelå protester som gikk på dette. For Pettersen i Bordalen 17 A, har estetikken relativt mye å si ettersom denne boligen henger sammen med omsøkte eiendom. Arkitektoniske krav stilles gjennom plan- og bygningslovens §74.2, som blant annet sier at: *tiltak etter denne lov skal ha en god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon og med respekt for naturgitte og bygde omgivelser.* Omsøkt tiltak er vurdert å være i tråd med denne "estetikkloven". Man kan tenke seg at en utbygging i nr 17 A må/bør utformes symmetrisk i forhold til omsøkte eiendom, men dette synes ikke loven å kunne forlange. Plan- og bygningsloven vurderer derfor forholdene slik at det er mulig å bygge ut naboeiendommen på en annerledes måte enn omsøkt tiltak har valgt, i tråd med "estetikkloven". Det vil si at omsøkt tiltak ikke legger føringer for motsatt del av tomannsboligen utover det Plan- og bygningslovens § 74.2 allerede gjør.

Punkt 15/08: Klage på vedtak vedrørende støttemur mot Hamresanden i Grovikveien 85.

Bilag

13 Utsnitt av reguleringsplan med eksisterende bygninger og grenser

12 Klage på vedtak

11 Plan- og bygningsetatens vedtak av 22-10-2007

10 Parkvesenet uttaler seg

09 Tilsvar på protesten

08 Protest fra Torleif Hamre

07 Snittegning

06 Bilde av mur

05 Søknad om dispensasjon

04 Reguleringsbestemmelser

03 Utsnitt av reguleringsplan

02 Situasjonkart og bilde av mur

01 Oversiktskart



Dato: 12.12.2007
Saksnr.: 200704947-18
Arkivkode O: GN, BN: 98,492

Saksbehandler: Jarle Nilsen

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
17.01.2008

Klage på vedtak vedrørende støttemur mot Hamresanden i Grovikveien 85.

Sammendrag:

Saken gjelder klage på plan- og bygningssejens vedtak av 22.10.2007 vedrørende delvis tillatelse til søknad om oppføring av forstøtningsmur mot Hamresanden i Grovikveien 85 på Hånes. Omsøkt tiltak er i strid med reguleringsplanens formål ettersom tiltaket ønskes oppført i areal avsatt til friluftsområde. Det er søkt om dispensasjon fra formålet i reguleringsplanen. Plan- og bygningssetaten har gitt tillatelse til deler av tiltaket på vilkår. I tillatelsen er det lagt vekt på tiltakshavers behov for sikring av eiendommen, tiltakets estetikk og at tiltaket ikke oppretter noen privat oppholdssone som kan danne presedens for andre eiendommer i området. Parkvesenet har uttalt seg negativt i saken. Vedtaket er påklaget rettidig i brev datert 05.11.2007. Klagen begrunnes med blant annet *premissene for byggetillatelsen er ikke akseptable da de forutsetter en dårlig løsning sikkerhetsmessig sett hvor hagen ikke blir sikret på forsvarlig måte. Videre sies det at en slik løsning som foreslått hviler på sin egen urimelighet da vi ikke blir gitt tillatelse til å sikre eiendommen tilstrekkelig.*

Forslag til vedtak:

Byutviklingsstyret opprettholder plan- og bygningssejens vedtak av 22.10.2007. Klagen fra søker datert 05.11.2007 tas ikke til følge. Saken oversendes Fylkesmannen i Vest-Agder.

Gunnar Stavrum
Plan- og bygningssejef

Jarle Nilsen
Saksbehandler

Trykte vedlegg

1. Oversiktskart over planområdet
2. Situasjonsskart
3. Utsnitt av reguleringsplan m/ bestemmelser
4. Søknad inkludert dispensasjonssøknader
5. Tegninger
6. Protest fra Gunnar Hamre og tilsvar fra tiltakshaver
7. Uttalelse fra Parkvesenet
8. Plan- og bygningsetatens vedtak av 22.10.2007
9. Klage på vedtaket av 05.11.2007
10. Vedlegg av reguleringsplan med eksisterende bygninger

Utrykte vedlegg: Sakens øvrige dokumenter foreligger elektronisk

BAKGRUNN FOR SAKEN

Søknaden

Det søkes om oppføring av forstøtningsmur i to sprang med plen mellom sprangene.

I medhold av plan- og bygningslovens § 7 er det søkt om dispensasjon fra reguleringsplanen vedrørende planens formål.

Gjeldende regulering

Reguleringsplan for Hånes felt E3. Godkjent 02.04.1986 med boligbygging som formål.

Eksisterende forhold og historikk

Omsøkt eiendom, sammen med Grovikveien 83, er i reguleringsplanen merket av som to tomter hvor boligene skal plasseres i grensen og mot hverandre slik at nr 83 og 85 danner en tomannsbolig. Den 25.02.1991 er det fra bygningssjefen gitt tillatelse til oppføring av en enebolig med hybel på vilkår i Grovikveien 85. Spesielt for denne saken er pkt 1 i vilkårene hvor boligen må plasseres som vist på kart datert 19.02.1991. Ingeniørvesenets uttalelse til deling av tomt og uttalelse til byggeanmeldelse fra 1991 er at deling anbefales, men at det forutsettes at friområdet nord for eiendommen opprettholdes som vist på plan.

Byplankontoret bemerket at man er bekymret for helhetsvirkningen av bebyggelsen sett fra Topdalsveien/Hamresanden og nedenforliggende bebyggelse. Det vil være avgjørende for resultatet at tomteopparbeidelsen blir gitt en tilfredstillende utforming.

Eiendommens grenser er ikke i tråd med reguleringsplanen. Eksisterende forhold er at tomten er blitt tillagt ca 290m² av friarealet i en grensejustering datert 20.02.1991. Reguleringsplanens formål er likevel opprettholdt slik at ca 290m² av eiendommen i dag består av friområde. Plasseringen og høyden av boligen og garasjen var et hett tema da det i 1991 ble gitt tillatelse. Sivilarkitekt Ole Johan Dolva har den 12.02.1991 utført faglig hjelp i forbindelse med husplassering og byggehøyder. Man har, uten tvil, hatt problemer med å plassere både bolig og garasje fornuftig i terrenget. Dolva har utarbeidet noen skisser hvor boligen anbefales plassert 4 meter fra grensen i sør og noe utover byggegrensen i nord. Eiendommen for øvrig anbefales terrassert mot friarealet i tillegg til at vegetasjon i skråning må beholdes.

Uttalelser fra annen myndighet

Saken er sendt til Parkvesenet som har uttalt følgende:

Søknaden gjelder forstøtningsmurer i et regulert friområde. Tiltak i friområdet skal støtte bruken som friområde, f.eks ved å øke allmenhetens adkomst.

Omsøkte tiltak vil bidra økt privatisering, og parkvesenet mener søknaden bør avslås.

Plan- og bygningsetatens vedtak

Den 22.10.2007 ble søknad om oppføring av forstøtningsmur delvis innvilget i medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 pkt a og 95 på vilkår.

"det foreligger særlige grunner som taler for å kunne gi delvis tillatelse til den omsøkte dispensasjon etter plan- og bygningslovens § 7. Områdets tilgjengelighet og funksjon som friområde er ikke av god kvalitet der hvor omsøkt tiltak skal oppføres. Dette innebærer likevel ikke at man generelt skal bygge ned slike områder. Tiltakshaver oppgir at muren skal sikre fyllingen mot å gli ut. Plan og bygningsetaten er skeptisk til tiltakets funksjon som sikringstiltak, men tillater likevel oppføring av deler av tiltaket ettersom tiltakshaver ved flere anledninger har uttalt at omsøkt tiltak vil løse problemet og viser til teknisk informasjon fra murens leverandør. Området der tiltaket skal oppføres er i dag en bratt fylling med høydeforskjell på 6 til 8 meter på det høyeste. Tiltaket, slik det er godkjent, vil ikke føre til

at allmennhetens tilgjengelighet reduseres ettersom tilgjengeligheten allerede er dårlig. Når det gjelder området som grøntdrag og buffer antas det at denne funksjonen opprettholdes ved at skråningen etter hvert vil vokse til. Landskapsmessig vil også godkjent tiltak passe bedre inn i omgivelsene enn det omsøkt tiltak ville gjort. Det tenkes da sett fra Hamresanden og Topdalsveien. Godkjent tiltak vurderes som en mindre privatisering av friluftsområdet ettersom det er snakk om sikringstiltak med skråning og ikke i form av hageanlegg eller bygninger. Plan- og bygningsetaten har bedt søker om å søke dispensasjon fra reguleringsplanens byggegrense for oppføring av mur. Etter en ny vurdering av reguleringsplanens byggegrense anses denne forbeholdt bygninger.”

Videre er det satt følgende vilkår for tillatelsen:

- Det forutsettes at hele tiltaket oppføres innenfor eiendomsgrensen, også ved garasje.
- Nederste mur kan bygges i en høyde på opp til kote 21 i tråd med innlevert snitt. Resten av høydeforskjellen må taes opp med skråning. Dette betyr at den øverste muren ikke tillates oppført. Der hvor terrenget stiger må murens høyde reduseres.
- Friluftsområdet tilbakeføres i opprinnelig stand.

Klager

Tiltakshaver, Hedda Løvland og Morten Thorkildsen, påklaget rettidig vedtak om avslag den 05.11.2007.

I klagen avføres følgende:

Premissene for byggetillatelse er ikke akseptable da de forutsetter en dårlig løsning sikkerhetsmessig dett hvor hagen ikke blir sikret på forsvarlig måte og det utsettes både egne barn og nabobarn for fare. Med hensyn på det estetiske er dette en løsning som umuliggjør beplantning av skråningen da det ikke er noe som holder jordmassene på plass. En slik løsning som foreslått hviler på sin egen urimelighet da vi ikke blir gitt tillatelse til å sikre eiendommen tilstrekkelig, og dermed sette egne og andres liv i fare. Det er uforståelig for oss at Plan- og bygningsetaten ønsker en estetisk og sikkerhetsmessig dårligere løsning enn foreslått. Velger å svare punktvis for å gjøre klagen mer oversiktlig.

Søknaden: Støttemuren det søkes om er for å sikre løsmasser fylt på tomten i perioden 1989-1991. Fyllingen ble laget av entreprenør Olav Martin Sørli med Thorleif Hamre som oppdragsgiver. Da tomten ble kjøpt var det klart både fra kommunens side ved Anlaug Seltveit, Thomas Jæger og Thorleif Hamre at massene måtte sikres ved hjelp av støttemur. Hamre solgte tomten på de premisser at en slik mur måtte komme. At han da senere påklager muren er uforståelig sett fra vårt ståsted. Hamre endret da også sin klage og uttalte at han ikke hadde noe imot muren, men var skeptisk til tiltakshaver. Dette må stå som hans personlige mening, og vi kan ikke se at slike synspunkter har noen relevans i en byggesak.

Gjeldende plangrunnlag: Teknisk styre stod bak, og forlangte grensejustering hvor en del av LNF-området ble tillagt tomt nr 98/492 og 98/487. Thorleif Hamre ønsket i utgangspunktet ikke denne grensejusteringen, men rettet seg ettes pålegget for å bli gitt muligheten til bygging av enebolig med hybel på eiendommen.

Dispensasjoner: De konkrete forhold viser en rasfarlig skråning som ikke har vært tilvokst eller beplantet siden begynnelsen av 1980- tallet. Det vises fra Plan- og bygningsetatens side til områdets funksjon som friluftsområde og grøntområde. Opplyser igjen om sakens fakta:

1. *Grøntområde: Området kan ikke under noen omstendighet ansees som noe grøntområde da det hovedsakelig består av store steinmasser. Det medfører riktighet at skråningen har vært forsøkt beplantet uten hell gjentatte ganger. Årsaken til dette er de store nedbørsmassene som kommer hver høst og medfører jordras.*
2. *Sikring ved hjelp av påler satt direkte i jorden: Jarle Nilsen har foreslått i telefonsamtale at hagen kan sikres ved hjelp av beplantning av hekk og med gjerde innenfor satt med påler i jorden. Dette har rast ut to ganger og det er bekreftet at en slik løsning ikke er tilstrekkelig. Fra vår side var dette en midlertidig løsning grunnet mangel på økonomiske midler til en mer forsvarlig sikring av eiendommen.*
3. *Skepsis til tiltakets funksjon som sikringstiltak: Området fyllingen ligger i har tidligere vært utsatt for ras. En seks år gammel jente ble drept like bortenfor grunnet en løsnede steinhelle. Vi har all grunn til å tro at de samme geologiske forhold er tilstede her da tomten ligger i det samme fjellområdet. Vi har forsøkt å dokumentere at massene er i bevegelse som følge av ekstremt store nedbørsmengder i form av snø og regn de to siste år. Viser til sprekkdannelse i garasje og terrasse. Saksbehandler har imidlertid ikke vist interesse for å se på dette med begrunnelse at det ikke er en del av hans virkeområde. Det er kun det estetiske som han er ansvarlig for. Likevel tas dette opp gjentatte ganger. Nevner at tomten er besiktiget av Ulrik*

Ulvnes med miljørettet helsevern og han er av en helt annen oppfatning enn Plan- og bygningsetaten av sikkerheten på eiendommen. Saken er fortsatt under behandling av denne etaten. Viser også til dom fra Frostating lagmannsrett 17.01.90 (RG 1990 s. 1248) hvor plan og bygningsetaten hadde opptrådt erstatningsbetingende uaktsomt og ble idømt erstatningsansvar. Det finnes en rekke andre dommer med tilsvarende resultat og det kan synes som rettspraksis viser at kommunen har et særlig ansvar i slike saker for å hjelpe huseier med sikring av slike eiendommer.

4. *Allmennhetens tilgjengelighet: Viser til lov om innmark 3.2 Ferdselsretten. §1a. Som innmark eller like med innmark reknes i denne lov gårds plass, hustomt, dyrket mark, engslått, kubeite og skogsplantefelt samt liknende områder hvor allmennhetens ferdsel vil være til utilbørlig fortrensel for eier eller bruker. Kontaktet i den forbindelse Håvard Steinsholt, førsteamanuensis ved Norges Landbrukshøgskole, institutt for landskapsplanlegging, for å få en nærmere forklaring på hva denne loven innebærer. I innmark kan enhver ferdes til fots i den tid marken er frosset eller snølagt, dog ikke i tidsrommet fra 30.04 til 14.10, §3 Ferdsel i innmark. Imidlertid gjelder det på alle bebygde tomter en privatlivssone rundt boligen hvor allemannsretten ikke er gjeldende. I et boligfelt med tomter under et mål vil hele tomten regnes som privatlivssone. Bekymringen til Plan- og bygningsetaten er med andre ord en ikke-eksisterende problematikk ifølge gjeldende lovverm.*

Protester/ bemerkninger: Thorleif Hamres krav om grensepåvisning. Viser til lovverket hvor det å bygge innenfor angitte grenser er en privatrettslig sak. Dette er grundig dokumentert fra kommunens side i tidligere grensetvist, mellom tomt nr 98/492 og nr 98/487, hvor kommunen fraskrev seg alt ansvar for bygging av mur med 5 meters høyde og 22 meters lengde, 2 meter innenfor grensen på vår gårds plass. Muren ble godkjent av Plan- og bygningsetaten, selv om de var inneforstått med at muren ble bygd inne på annen manns eiendom med overnevnte som argument. Saksbehandler i overnevnte sak var Harald Sørlien og Peder Dalen.

Ansvarlig søkers/tiltakshavers kommentar til protester: Undertegnende uttaler herved skriftlig at vi forholder oss til eksisterende grensepåler på eiendommen.

Uttalelser fra annen myndighet: Viser til forklaring om lov og innmark og kan kun kommentere at her er det snakk om en feiltolkning av lovverket som er lagt til grunn for uttalelsen. Det er ikke snakk om noen økt privatisering da tomten allerede er innenfor privatlivssonen og allemannsretten ikke er gjeldende.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Plan- og bygningsetaten kan ikke se at det foreligger nye momenter i saken som skulle tilsi et annet utfall enn vedtaket av 22.10.2007. Plan- og bygningsetaten er derfor innstilt på at klagen ikke tas tilfølge.

Plan og bygningsetaten er av den oppfatning at eiendommen kan sikres innenfor rammene som er gitt i tillatelsen som foreligger. Om tiltakshaver er i tvil om deres valg av mur er tilstrekkelig sikring, anbefales det at det oppsøkes profesjonell rådgiver slik at eventuelle andre løsninger innenfor gitt ramme kan velges. Plan- og bygningsetaten har lagt vekt på estetisk utforming og at tiltaket ikke skal fremstå som en privat oppholdssone. Det er derfor satt vilkår om at plenen (nedre plan), som er plassert i friluftsområdet, utgår og erstattes med skråning. Dette føre til at den øverste muren utgår. For omgivelsene anses denne løsningen som den beste ettersom murens størrelse kun blir opptil 3 meter, muren plasseres nede i skråningen og sannsynligvis vil denne etter hvert bli tildekket av vegetasjon. I dag eksisterer det en veldig bratt skråning som tar opp høydeforskjellen. Plan- og bygningsetaten forstår at det er vanskelig å få vegetasjonen til å feste seg til en slik bratt skråning. Skråningsutslaget må selvfølgelig tilpasses mellom topp mur og hageanlegget. Tiltakshaver anfører at "eiendommen må sikres mot utrasing" som særlig grunn for dispensasjon fra formål i plan. Dette er lagt til grunn for tillatelsen. Om hensikten med tiltaket er å bygge to murer for å anlegge hage på nedre plan, og å utvide hagen på øvre plan, stiller plan- og bygningsetaten seg negativ til tiltaket.

Det legges til at plan- og bygningsetaten uttalte følgende i saksfremlegg, vedrørende tilbygg, til Byutviklingsstyret den 05.10.2006: "Det stilles ikke tvil til at eiendommen burde sikres/utbedres mot nord."

Punkt 16/08: Klage på avslag vedrørende søknad om oppføring av to stk sjøboder i Nedre Lundsvei 15A og 17

Bilag

08 Klage på vedtak

07 Vedtak

06 Søknad om dispensasjon

05 Reguleringsbestemmelser

04 Tegnforklaring til reguleringsplan (gjeldende)

03 Utsnitt av reguleringsplan (gjeldende)

02 Situasjonkart og tegninger

01 Oversiktskart



Dato: 21.12.2007
Saksnr.: 200610155-18
Arkivkode O: GNBN: 152,1958 og 152,1018
Saksbehandler: Jarle Nilsen

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
17.01.2008

Klage på avslag vedrørende søknad om oppføring av to stk "sjøboder" i Nedre Lundsvei 15A og 17

Byutviklingsstyret avsto søknad om dispensasjon fra reguleringsplan for oppføring av 2 stk redskapsboder i Nedre Lundsvei 15 A og 17 den 01.02.07. Avslagene ble påklaget av søker og deretter behandlet av byutviklingsstyret 20.03.07 hvor vedtaket av 01.02.07 ble opprettholdt. *Følgende vedtak ble da vedtatt: Byutviklingsstyret viser til saksfremstillingen og avslår søknad om dispensasjon for oppføring av 2 stk sjøboder i Nedre Lundsvei 15A og 17 jf pbl § 31. Det foreligger ikke særlige grunner for dispensasjon jf. Plan- og bygningslovens §7. (8/1)*

Klagen ble videresendt til Fylkesmannen som den 24.09.07 opphevet byutviklingsstyret vedtak på grunn av at *Fylkesmannen ikke kan se at kommunen har vurdert om hensynet bak reguleringsformålet "trafikkområde" blir skadelidende.*

Plan- og bygningsetaten har derfor behandlet saken på nytt og fattet vedtak den 04.10.07 hvor søknaden ble avslått. Dette vedtaket er påklaget 17.10.07. Klagen behandles i denne saken. I klagen anføres blant annet at *dette stedet ikke er et naturlig sted for "Den allmenne tilgangen til vann og vassdrag". Det er private båtplasser her som har vært her i mangfoldige tiår, det er god tilgang til vann og vassdrag like utenfor. Det "åpne landskapsrommet" er ikke lenger tilstede etter Kjøita-utbyggingen. Det skal heller ikke opparbeides mer areal til offentlig formål på disse private tomtene på dette sted jfr. Ing.vesenets tidligere uttalelse.*

Forslag til vedtak:

1. Byutviklingsstyret opprettholder vedtak av 04.10.07 ettersom det ikke fremkommer nye momenter i klagen. Klage fra søker datert 17.10.07 tas ikke til følge. Det er heller ikke aktuelt å tillate redusert eller annen bebyggelse på eiendommene.
Saken oversendes Fylkesmannen i Vest-Agder for endelig klagebehandling.

Gunnar Stavrum
Plan- og bygningssjef

Jarle Nilsen
Saksbehandler

Trykte vedlegg

- 1 Oversiktskart
- 2 Situasjonsskart og tegninger
- 3 Dispensasjonssøknad
- 4 Utsnitt av reguleringsplan og tegnforklaring
- 5 Vedtak av 04.10.07 (Kun 15A. Nr 17 er likt)
- 6 Klage på vedtak

BAKGRUNN FOR SAKEN

Søknaden

Det søkes om dispensasjon fra formål i plan for oppføring av to stk boder.

Gjeldende regulering

Reguleringsplan for Elvebredden Øst. Godkjent 24.06.1998. Planens formål på omsøkt areal er eksisterende båtplasser underlagt spesialområde og gang- og sykkelvei/elvepromenade/fortau underlagt trafikkområde.

Uttalelser/samtykke/tillatelse fra annen myndighet

Ingeniørvesenet v/Solås har uttalt at *det er plass til en eventuell utvidelse av veien mot øst. For øvrig har ikke ingeniørvesenet noe imot omsøkt tiltak.*

Parkvesenet uttaler blant annet følgende: *Reguleringsplanen muliggjør en allmenn tilgjengelighet til elvepromenaden, hvilket Parkvesenet anser som en viktig kvalitet for område. Kanaler som denne skaper naturlige landskapsrom, og det er derfor viktig å se på utformingen av kanalens sidearealer i sin helhet. Oppføring av redskapsboder langs kanalen vil være i strid med den helhetlige utformingen reguleringsplanen viser.*

Merknader/protester

Naboer i fellesskap, protesterer mot tiltaket med en problematisk veiføring og at den fine utsikten for alle som går på Nedre Lundsvei ikke må ødelegges, som argument.

Tilsvaret til merknader/protester

Vedrørende trafikale forhold så foreligger det tilbakemeldinger fra Kristiansand kommunes ingeniørvesen som godtar omsøkte plassering. Etaten der har gjort sine faglige vurderinger og funnet plasseringen i orden. Byggene vil ikke medføre problemer, dersom det er problemer nå etter at området er ferdig opparbeidet etter nye vedtatte planer, kan ikke det relateres til disse 2 boder på private eiendommer. Klagen tilbakevises. De er ikke relevante i forhold til omsøkte bygninger.

Plan- og bygningsetatens vedtak

(Saksfremlegg den 18.01.2007)

Omsøkt eiendom inngår i reguleringsplan for Elvebredden Øst. Eksakt formål i planen er uklart. Om man skal vurdere signalene planen gir er vel det klareste signalet at eiendommene ikke ligger under byggeområde. Om formålet hadde vært "privat småbåtanlegg på land", slik servicebutikken har opplyst til søker, ville dette sannsynligvis heller ikke vært under byggeområde. Likevel er det slik at signaturen på eiendommene ikke er vist under tegnforklaringene i reguleringsplanen og er derfor uklare. Det som leses ut fra planen er at fargen indikerer trafikkområde (gang- og sykkelvei/ elvepromenade/ fortau) og skravuren indikerer spesialområde (eksisterende båtplasser).

Om man velger å tillate bygging som omsøkt må man ta høyde for at flere av eiendommene langs veien ønsker å bygge liknende bygninger. Plan- og bygningsetaten ber derfor byutviklingsstyret om å ta stilling til omsøkt tiltak med visshet om muligheten for å danne presedens.

I dag eksisterer det en bygning på en av naboeiendommene som stenger for en elvepromenade. Denne bygningen inngår i reguleringsplanen som "bygg som skal bevares". Området er definert som "eksisterende byggeområder" i kommunedelplan for Kristiansand. Det er ikke tvil om at søker under søknadsprosessen har fått meget uheldige signaler fra kommunen. Ingeniørvesenet v/Solås har uttalt at det er plass til en eventuell utvidelse av veien mot øst. For øvrig har ikke ingeniørvesenet noe imot omsøkt tiltak.

Søker anfører at eiendommen er privatisert fra før og tiltaket vil ikke medføre noe nytt eller ulemper for allmennheten eller området karakter. Videre sier søker at området er et byggeområde i kommuneplanens arealdel og mener derfor at reguleringsplan og bestemmelser inneholder en inkurie. Det skal ikke gjøres inngrep i uberørt terreng. Byggene vil få en skånsom utforming og vil føye seg inn på stedet som et trivelig og miljøskapende element.

(Vedtak 04.10.07)

Med bakgrunn i uttalelsene fra berørte myndigheter samt politisk behandling av dispensasjonssøknad vurderer plan- og bygningsetaten de særlige grunnene søker angir ikke å være tilstrekkelige for å fravike reguleringsplanens formål. En oppføring av bygninger fører til vanskeligheter for gjennomføring av planen og vil være privatiserende i et område som er regulert til offentlig formål. Riktignok eksisterer det i dag en bygning litt lenger sør, men den eksisterte når planen ble vedtatt og inngår i planen. Om man tenker frem i tid, og ser for seg at formålet i planen skal realiseres, vil det uansett være enklere å forholde seg til dagens situasjon mot et område som er utbygget. Det er vel også rimelig å anta at trafikkmengden, i alle former, vil øke etter hvert som tiden går slik at behovet for en gjennomføring av planen vil øke.

Videre har som sagt saken vært til politisk behandling ved at dispensasjonssøknaden har vært lagt frem for Byutviklingsstyret. Vedtaket her ble 8/1 for avslag. Repr. Rune W. Rasmussen, FRP fremmet i tillegg følgende innstilling:

"Byutviklingsstyret viser til saksfremstillingen og finner å kunne gi dispensasjon for oppføring av 2 stk. redskapsboder i Nedre Lundsvei 15A og 17. Som særlige grunner anføres inkurier i plankart og bestemmelser, og forøvrig vises det til saksbehandlingen. Bodenenes mønehøyder må senkes min. 1 meter". Forslaget falt med 8/1.

Det er ikke tatt stilling til søknadens reelle innhold med tanke på plassering, estetikk og lignende ettersom det ikke er aktuelt å dispensere fra reguleringsplanens formål. Konklusjonen for avslaget er gjort med henblikk på mulighetene for allmenn tilgang til vann og vassdrag, åpent landskapsrom og muligheten til å gjennomføre reguleringsplanen med tanke på gang- og sykkelvei/ elvepromenade/ fortau på området. I tillegg minnes det om at det helt fra delingstillatelsen er gitt opplysninger om at eiendommen ikke kan bebygges eller brukes som opplagsplass (ref delingstillatelse 13.12.1989).

Plan- og bygningsetaten konkluderer med at det ikke foreligger særlige grunner som taler for å kunne gi den omsøkte dispensasjon etter plan- og bygningslovens § 7.

Klage

Det foreligger klage fra tiltakshavere og ansvarlig søker. I klagen anføres følgende: Fylkesmannen anfører at kommunen må avklare med klager hvilken avtale kommunens administrasjon og klager har hatt i forhold til saksgang. Dette er ikke gjort. Før søker eller tiltakshavere fikk anledning til å be om nytt møte med saksbehandler, var allerede saken avgjort på ny (vedtak av 4. oktober 2007).

Avslaget datert 4. oktober 2007 viser til at grunnen ikke på annen måte kan tas i bruk eller fradeles til formål som vil vanskeliggjøre gjennomføringen av planen. Ingeniørvesenet har avvist at dette arealet skal utnyttes til "Trafikkområde: Gang/sykkelvei, elvepromenade / fortau. (det formål som ligger i planen). Det som skal opparbeides er ferdig utført og omsøkte tiltak er ikke til hinder for sikt, trafikk eller ferdsel.

I Tegnforklaringen til reguleringsplanen, Se vedlegg B-3, har trafikkområde gang- sykkelveg / elvepromenade / fortau ikke skråkravur som det er i plankartet Heller ikke samme SOSI-kode. Det blir derfor feil formål å gi avslag på. Dersom gjennomføring av planen etter slikt usikkert formål skal skje, ber vi om redegjørelse på dette.

Ved vår henvendelse til Servicebutikken og i samtale med saksbeh. Lindtveit ble området fremstilt som positivt for å sette opp boder. Dvs. Fellesområder felles båt plass land. Dette stemmer også bedre med at eksisterende bygg (bod på bnr. 1017) ikke er foreslått fjernet i reg. planen. Denne vurderingen bør tillegges vekt.

Elvepromenader og fortau gs veg er allerede opparbeidet slik at formålet som her ligger ikke vil bli utnyttet uten ved ekspropriasjon. Det faller da underlig at eksisterende bygning på bnr. 1017 skal bevares i dette formål. Kommunen har opplyst at ekspropriasjon ikke vil skje for disse eiendommene. Det er også en liten eksisterende bod på bnr. 1958 allerede.

Om dispensasjoner sier kommunen i avslaget:

"Dispensasjon vil være mest aktuelt ved midlertidige og tidsbestemte unntak, men kan også gis ved varige unntak hvor det likevel ikke anses ønskelig å endre selve planen. Vesentlige offentlige planforutsetninger må ikke fravikes ved dispensasjon. I slike tilfeller bør det reises forslag om å endre planen." Det vil vi herved gjøre.

Konklusjonen for avslaget har byggesak gjort "med henblikk på mulighetene for allmenn tilgang til vann og vassdrag, åpent landskapsrom og muligheten til å gjennomføre reguleringsplanens formål". Dette stedet er ikke naturlig sted for "Den allmenne tilgangen til vann og vassdrag". Det er private båt plasser her som har vært her i mangfoldige tiår, det er god tilgang til vann og vassdrag like utenfor. Det "Åpne landskapsrommet" er ikke lenger tilstede etter Kjøita-utbyggingen.

Det skal heller ikke opparbeides mer areal til offentlig formål på disse private tomtene på dette sted jfr. Ing.vesenets tidligere uttalelse.

Vi ber om at dispensasjon for omsøkte tiltak på bakgrunn av ovenstående klage må vurderes på nytt med positivt utfall, alternativt reises det forslag om å endre på reguleringsformål på stedet, slik at disse siste gamle strandplassene kan fortsette å eksistere med påtenkte og ekeisterende bygninger, og slik at atkomst til egne brygger fortsatt blir mulig på egen grunn.

Tiltakshavere er villige til å eventuelt redusere tiltakene ytterligere / vilkår for dispensasjon: Gjerder kan tas ut av søknad, byggene reduseres til 3x3 m samt maks 3 m høyde. Dette imøtekommer hensyn til naboer og vil ikke privatisere området unødig.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Når det gjelder "avtalen" klager henviser til, bekrefter plan- og bygningsetaten at det er avholdt et uoffisielt møte med begge tiltakshaverne og søker i kjølvannet av avslaget datert 28.08.06. Møtets formål var å belyse dette med feil i kartgrunnlag og hva som egentlig har skjedd i saksbehandlingen og hva slags formål eiendommene har i reguleringsplanen. Avtalen videre var at søknad om dispensasjon fra formål i plan skulle forelegges Byutviklingsstyret. Plan- og bygningsetaten beklager om søker og tiltakshavere oppfattet det slik at man hadde en avtale om hvordan saken skulle legges frem for byutviklingsstyret. Det presiseres at plan- og bygningsetaten ikke saksbehandler søknader eller klager under møter med tiltakshavere eller søkere. Under saksbehandlingen ble særlige grunner opplyst i søknaden vurdert opp mot planens formål og interesser. Derav ble forslag til vedtak bestemt og forelagt Byutviklingsstyret den 01.02.07. Plan- og bygningsetaten mener med dette at man ikke har noen avtaler med klager som man må ta stilling til i den videre saksgangen.

Planens formål har vært noe usikkert. Det henvises til Fylkesmannens vedtak datert 24.09.2007 hvor Fylkesmannen uttaler at *Fylkesmannen er enig i at planen er uklar, men finner ut fra naturlig fortolkning av plankartet at det er grunnlag for å si at eiendommene på land er regulert til trafikkområder – gang. Og sykkelveg/ elvepromenade/fortau.*

Plan- og bygningsetaten har lagt vekt på områdets karakter som åpent landskap mot sjø i et område som brukes av mange. Klager uttaler at området *ikke er naturlig sted for "Den allmenne tilgangen til vann og vassdrag"*. Dette er plan- og bygningsetaten uenig i. Området er riktignok privatisert med leegger og hage, men man har ingen bygninger her slik at den som ønsker det vil føle at man kan ta seg en spasertur på brygga. Det vil være svært uheldig å bygge ned dette området mer enn det allerede er. Reguleringsplanen åpner for muligheten til å bygge ut gang/sykkelsti/elvepromenade. Denne muligheten vil bli vesentlig redusert om byutviklingsstyret godkjenner omsøkte tiltak. I tillegg minnes det om presedensfaren som i verste fall vil kunne gå utover planområdet.

Plan- og bygningsetaten anbefaler i tillegg byutviklingsstyret å anmode eieren av Nedre Lundsvei 15 A å fjerne eksisterende leegger.

Videre hevdes det i klagen at *Ingeniørvesenet har avvist at dette arealet skal utnyttes til trafikkområde*. Plan- og bygningsetaten korrigerer dette til at Ingeniørvesenet har uttalt at *det er plass til en eventuell utvidelse av veien mot øst. For øvrig har ikke ingeniørvesenet noe imot omsøkt tiltak*. Dette forandrer ikke planens formål. Gjeldende plan er godkjent i 1998, det vil si at planen ikke er eldre enn 10 år. I tillegg bemerker plan- og bygningsetaten at det nok er flere parter enn Ingeniørvesenet som har interesser i området.

Punkt 17/08: 200711861 Sørlandets sikkerhetscenter 115/6 - søknad om dispensasjon fra rekkefølgebestemmelser

Bilag

E1 FASADER BRANNHUS sss

E1 FASADER UNDERVISNINGSBYGG sss

søknad sss

situasjonskart sss

reguleringsbestemmelser Kjevik

reguleringskart, hovedalternativ

oversiktskart Kjevik



Dato: 03.01.2008
Saksnr.: 200711861-9
Arkivkode O: GNBN: 115,6
Saksbehandler: Jorann Tørnkvist

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
17.01.2008

Sørlandets sikkerhetssenter 115/6 - søknad om dispensasjon fra rekkefølgebestemmelser

Sammendrag:

Etter Byutviklingsstyrets møte 21.12.2007 hvor det fremkom forslag om at nye rekkefølgebestemmelser måtte vurderes i forbindelse med nytt offentlig ettersyn av reguleringsplanen, har det kommet inn søknad om å vurdere rekkefølgebestemmelsene helt konkret mht sikkerhetssenteret. Pga tidspresset, bla pga at sikkerhetssenteret må ut fra dagens lokaler i Sørlandsparken, fremmes derfor følgende...

Forslag til vedtak:

Byutviklingsstyret har vurdert forslag til rekkefølgebestemmelser av 21.12.2007 og kommet frem til at forslag til rekkefølgebestemmelser ikke skal omfatte sikkerhetssenteret. Rekkefølgebestemmelser for sikkerhetssenteret i reguleringsbestemmelsenes § 10.3 vedr opparbeidelse av kjørevei med fortau til Bjerkevika og opparbeidelse av friområde F1 opprettholdes. Administrasjonen kan behandle rammetillatelsene for undervisningsbygg og tilhørende brannøvingsbygg.

Gunnar Stavrum
Plan- og bygningssjef

Jorann Tørnkvist
Saksbehandler

Trykte vedlegg

1. Oversiktskart
2. Utsnitt av forslag til reguleringsplan og bestemmelser (hovedalternativ)
3. Situasjonsskart
4. Vedtak av 21.12.2007
5. Søknad
6. Tegninger

Utrykte vedlegg: Sakens øvrige dokumenter foreligger elektronisk

BAKGRUNN FOR SAKEN

Søknaden

Etter at høringsfristen for reguleringsplanen for Kjevik var ute, gav Plan- og bygningsetaten en tillatelse til å igangsette gravearbeider på tomta til sikkerhetssenteret. Bakgrunnen for dette var at det ikke var kommet inn merknader fra berørte instanser vedr arealbruken av dette området.

I Byutviklingsstyrets møte før jul ble reguleringsplanen for Kjevik ble vedtatt lagt ut til nytt offentlig ettersyn. I den forbindelse med forslag om at bla følgende forlag skulle vurderes:

- C. Det stilles rekkefølgekrav om at utbygging av næringsarealer, sikkerhetssenter og et eventuelt fremtidig hotell skal vente til ny adkomstvei er klar.
- D. Ny veitrasé mellom Timenes og Kjevik med tunnel gjennom Moneheia skal være ferdigstilt før næringsarealene kan opparbeides (herav eventuell hotell- og sikkerhetssenter)

Detaljer omkring reguleringsplanen ligger på saksnummer 200702525, inkludert høringsuttalelser mv. Saksfremstillingen til møtet 21.12.2007 er dokument 68.

På bakgrunn av dette vedtaket har Plan- og bygningsetaten nå mottatt en søknad om dispensasjon fra rekkefølgebestemmelsene, se vedlegg.

Det foreligger rammesøknader til brannøvingsbygg og undervisningsbygg.

Undervisningsbygget er i 2 etasjer, og har et totalt bruksareal på ca 1400 m². Brannhuset har et bruksareal oppgitt til 687 m². I følge fremdriftsplanen må arbeidene med byggene igangsettes innen 01.04.2007. Kart og tegninger vedlegges.

Dispensasjoner:

Det er søkt om dispensasjon fra rekkefølgebestemmelsene. Nå foreligger det ikke en vedtatt reguleringsplan med bestemmelser for dette området som det kan dispensere fra. Det foreligger imidlertid et politisk vedtak om rekkefølgebestemmelser som bør vurderes nærmere på bakgrunn av innkommet søknad.

Administrasjonen har i forbindelse med at det ble gitt tillatelse til grunnarbeider i området gitt dispensasjon fra kommuneplanens plankrav, siden det pr dd ikke foreligger noen godkjent reguleringsplan for området.

Uttalelser/samtykke/tillatelse fra annen myndighet

Søknaden er ikke sendt på høring til andre instanser. Det legges til grunn at merknader ville ha fremkommet i høringsuttalelser til reguleringsplanen.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Det har foregått en langvarig prosess med Sørlandets sikkerhetssenter, og deres lokalisering på Kjevik, både administrativt og politisk.

Det har ikke kommet merknader til arealbruken til dette området i høringsrunden til reguleringsplanen. Sørlandets sikkerhetssenter holder i dag til ute i Sørlandsparken, hvor de må bort fra pga nye forurensningsbestemmelser. Dette er en hovedgrunn til tidspresset. Det er også noen lokaliteter ved Sjøaspirantskolen i Randesund. Sikkerhetssenteret vil bli en samlokalisering av virksomheten fra disse 2 stedene. Sikkerhetssenteret vil bestå av et undervisningsbygg, samt innendørs brannøvingslokale. Området vil bli brukt til kursing av brannfolk, mannskap til Nordsjøen mv. Dette vil ikke medføre en sterk økning i trafikken ut til området i forhold til dagens trafikk, og det synes derfor urimelig å pålegge sikkerhetssenteret rekkefølgebestemmelser som foreslått i Byutviklingsstyrets møte 21.12.2007.

Ferdigstilling av ny veg inkludert Monehei tunnel vil ligge så langt frem i tid, at det vil være vanskelig å gjennomføre gjennomføringen av planene med et sikkerhetssenter her.

Det er viktig at de bestemmelser som settes i en reguleringsplan, inkludert rekkefølgebestemmelser, ikke er av en slik art at de hindrer realiseringen av planen.

Punkt 18/08: Barstølveien 28A - 66/19 - lager - søknad om dispensasjon fra plankrav

Bilag

kartvedlegg barstølveien 28a

søknad barstølveien 28a

regbest sørlandsparken

utsnitt reguleringsplan barstølveien 28a

situasjon barstølveien 28a

oversiktskart barstølveien 28a



Dato: 13.12.2007
Saksnr.: 200707360-6
Arkivkode O: GNBN: 66,19
Saksbehandler: Jorann Tørnkvist

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
17.01.2008

Barstølveien 28A - 66/19 - lager - søknad om dispensasjon fra plankrav

Sammendrag:

Det foreligger en søknad om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsenes §1 vedr krav om bebyggelsesplan. Det er spesielt nevnt i bestemmelsen at plankravet også gjelder bebygde delfelt. Området har utfordringer mht parkering. På bakgrunn av dette fremmer Plan- og bygningsetaten følgende ...

Forslag til vedtak:

Byutviklingsstyret avslår søknad om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsenes §1 vedr krav om bebyggelsesplan, jfr pbl §31 virkning av reguleringsplan. Det foreligger ikke særlige grunner til å gi dispensasjon, jfr pbl §7.

Gunnar Stavrum
Plan- og bygningssjef

Jorann Tørnkvist
Saksbehandler

Trykte vedlegg

1. Oversiktskart over området
2. Situasjonsskart
3. Utsnitt av reguleringsplan og bestemmelser
4. Søknad med begrunnelse/redegjørelse

Utrykte vedlegg: Sakens øvrige dokumenter foreligger elektronisk

BAKGRUNN FOR SAKEN

Søknaden

I denne saken tas det kun stilling til søknad om dispensasjon fra plankravet. Dersom det gis dispensasjon, må rammetillatelsen behandles i ettertid.

Det søkes om dispensasjon fra plankravet fordi det ønskes å bygge et tilbygg til eksisterende bygg. Tilbygget har et areal oppgitt til 982 m², like stort areal som er oppgitt på eksisterende bygg.

Gjeldende regulering

Området omfattes av reguleringsplan for Sørlandsparken. Godkjent: 22.06.2005, område Formål F/K/I-4.

Eksisterende forhold

Det er registrert at det tidvis er problemer med parkering i dette området, og med adkomsten for større biler inn til denne eiendommen.

Det er 2 eiere innenfor det aktuelle delfeltet som den senere tid hatt ønske om utbygging på sin eiendom. Det er totalt 4 ulike eiere innenfor området, inkludert Kristiansand Kommune.

Denne eiendommen kan i hht reguleringsplanen for Sørlandsparken bebygges med %TU maks 70 %. I utarbeidelse av bebyggelsesplaner er det vanlig å legge inn bestemmelser om tenkte plan for hver 3.meter. Dersom dette ikke er unntatt i plan, medfører det ofte at byggehjemmelen begrenses kraftig der hvor det etableres f.eks lagerbygg. I dette tilfellet er tiltaket avhengig av dispensasjon fra regulert grad av utnytting, men det er søkt dispensasjon for det forhold at det legges inn tenkte plan. Dersom det gis dispensasjon fra dette forholdet, vil bygget ligge godt under det som kan bebygges på eiendommen. Det vil være mer ryddig å ta dette inn i en bestemmelse i bebyggelsesplanen.

Uttalelser/samtykke/tillatelse fra annen myndighet

Dispensasjonssøknaden ble sendt på høring til Vest-Agder Fylkeskommune, det er ikke kommet tilbakemelding innenfor fristen.

Merknader/protester

Det foreligger ikke protester til søknaden.

Dispensasjoner:

Tiltaket er i strid med reguleringsplan og er avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse.

Plan- og bygningslovens § 7 gir mulighet til å dispensere fra lov, vedtekt, forskrift og planer dersom det foreligger "særlige grunner". Uttrykket "særlige grunner" må ses i forhold til de offentlige hensyn som skal ivaretas gjennom planleggingen, og da i første rekke areal- og ressursdisponeringshensyn. Det må foretas en konkret og reell vurdering av de faktiske forhold i saken. Foreligger en overvekt av relevante hensyn eller forhold som taler for dispensasjon vil lovens krav være oppfylt og dispensasjon kan gis. I motsatt fall vil dispensasjon ikke kunne gis. De særlige grunner som taler for dispensasjon må ligge innenfor rammen av loven.

I medhold av plan- og bygningslovens § 7 er det søkt om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsenes §1, vedrørende krav om bebyggelsesplan .

Som særlige grunner oppgis av ansvarlig søker/tiltakshaver at :

Utvidelsen er en komplettering av utbyggingen som har vært planlagt siden tidlig på 1980 tallet. Tomtens beskaffenhet egner seg god, da utvidelsen vil medføre en fornuftig utvidelse av et inneklemte areal. Tomten grenser mot grøntarealer, og dagens terreng er flatt.

Det vises til at det er gitt dispensasjon fra plankravet til Stormberg og til Gumpens Auto.

Det søkes også om dispensasjon fra grad av utnytting. Grad av utnytting vil kun overstige det regulerte kravet dersom forskriftens krav om tenkt plan for hver 3.meter regnes med. Dersom tenkte plan unntas, vil tiltaket være innenfor regulert grad av utnytting.

Reguleringsplanens §1 har en oppstilling av de forhold som en bebyggelsesplan skal gjøre rede for.

Dette er bla, tomtedeling, byggenes plassering og høyder, parkeringsplasser, adkomstveg, universell utforming, frisikt, sikringstiltak, eventuelle buffersoner mot parkbelter/friluft- og friområder. For allerede bebygde tomter skal det også vises forholdet til omkringliggende bebyggelse.

Kommunen har holdt fast på plankravet i Sørlandsparken. Dette har medført at det nå er utarbeidet en mengde bebyggelsesplaner, samt at en god del er under arbeid.

Det er godkjent bebyggelsesplaner for følgende områder:

F/K 3-9: (7 delområder under ett) behandlet som reguleringsplan, felt F-5, felt F/K/I-6, felt K/I-15, felt K/I-18, felt F-4 (Plantasjen), felt F/K-9 (Expert/G-sport – fjelltomta), feltene F/K 1-4 + K/I 11 og 12 (Retailparken), felt F/K/I-5

I tillegg er mange planer godt igangsatt, og vil bli ferdigbehandlet i løpet av relativt kort tid: K/I-10 (gjerdefabrikken), feltene F1, F2, del av F5 og F/K-7 og F/K/I-11 (Sørlandssenteret), felt F/K/I-3. (nabofelt til dette området)

Det er meldt oppstart på flere felt bla feltene F/K-10 og F/K/I-10, feltene F/K-12 og F/K/I-9.

Det har vært søknader om dispensasjon fra plankravet, (som er avslått) i veldig mange av de feltene som det nå er bebyggelsesplaner på.

Det er i 2007 kommet en henvendelse om å bygge på nabobygget, og det er gitt beskjed om at det også utløser et plankrav.

Mht likebehandlingen, så er det desto flere bygg som har fått avslag på dispensasjonssøknaden, enn de som har blitt innvilget. Mht Stormberg, så var dette et mindre tilbygg til eksisterende bygg. Det var ikke kjente problemer i området mht trafikk/parkering oa.

Gumpens auto fikk også dispensasjon for et tilbygg. Det var ingen trafikale problemer eller annet knyttet til feltet. Det var heller ikke modent for fornyelse, slik deler av de sydligste delene av Sørlandsparken etter hvert er. Byutviklingsstyret har etter dette avslått en søknad om tilbygg til eksisterende bygg med hjemmel i plankravet i område F/K/I-13.

Det har tidligere i 2007 kommet en henvendelse fra naboeiendommen til denne eiendommen om å bygge et påbygg. De har fått beskjed om at det vil utløse et plankrav. Det er 2 eiere innenfor delfeltet, det bør være mulig å samordne en plan for dette området, og i den forbindelse forsøke å løse bla parkeringsproblemene. I nabofeltet (F/K/I-3) er det nylig utarbeidet plan.

Mht dispensasjon fra regulert grad av utnytting for de deler av bygget som har høyt under taket, så kan det vurderes å gi en dispensasjon fra grad av utnytting på vilkår av at det ikke tillates å legges inn etasjer/mezzaniner i bygget senere. Dette er imidlertid også mer ryddig å ta i en bebyggelsesplan.

Plan- og bygningsetaten konkluderer med at det ikke foreligger særlige grunner som taler for å kunne gi den omsøkte dispensasjon etter plan- og bygningenslovens § 7.

Plan- og bygningsetatens vurdering

På bakgrunn av de trafikale problemer i område, bla mht parkering, og muligheten for å eventuelt formalisere et unntak for tenkte plan ved beregning av grad av utnytting, mener plan- og bygningsetaten at det bør utarbeides en plan for delfeltet.

Punkt 19/08: Meldingssaker til møte i byutviklingsstyret 17.01.08

Bilag

Tilsynsrapport



Dato: 02.01.08
Saksnr.: 200800009-1
Arkivkode E: 033
Saksbehandler: Thore Granheim

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
17.01.2008

Meldingssaker til møte i byutviklingsstyret 17.01.08

- 01/08 Begrenset høring av forslag til reguleringsplan for Sørlandssenteret – Bergsenteret. Plan- og bygningssjefens skriv 20.12.07. Trykt vedlegg
- 02/08 Bebyggelsesplan / mindre vesentlig endring for Tangen felt B2-3,4,5 – Offentlig ettersyn i perioden 21.12.07 – 28.01.08. Plan- og bygningssjefens skriv 17.12.07.
- 03/08 Reguleringsplan for Mæbø 1/5 m.fl. vedtatt 25.04.07. Varsel om mindre vesentlig reguleringsendring. Plan- og bygningssjefens skriv 14.12.07. Trykt vedlegg
- 04/08 Reguleringsplan for Justneshalvøya vedtatt 25.01.06. Varsel om mindre vesentlig reguleringsendring. Plan- og bygningssjefens skriv 13.12.07. Trykt vedlegg
- 05/08 Reguleringsplan for Sørlandsparken F/K – 1 til F/K – 6, vedtatt 05.09.07. Varsel om mindre vesentlig endringer. Plan- og bygningssjefens skriv 13.12.07. Trykt vedlegg
- 06/08 Meieritomta – forslag til reguleringsplan med konsekvensutredning – Offentlig ettersyn i perioden 14.12.07 – 04.02.08. Plan- og bygningssjefens skriv 11.12.07.
- 07/08 Forslag til reguleringsplan for Rv. 41 Hamresanden – Lauvåsen, gang- og sykkelvei, offentlig ettersyn i perioden 14.12.07 – 25.01.08. Plan- og bygningssjefens skriv 07.12.07.
- 08/08 Berhusveien 70-80. Vedtak – mindre vesentlig reguleringsendring. Plan- og bygningssjefens skriv 11.12.07. Trykt vedlegg
- 09/08 Møllevannsveien 18. Klage på kommunens samtykke – oppføring av terrasse. Plan- og bygningssjefens skriv 19.12.07.
- 10/08 Rv 9 Dalane – Ytre Stray. Varsel om igangsetting av bebyggelsesplansarbeid for felt IN4 og IN5, sist endret gjennom mindre vesentlig endring 18.16.07. Prosjekt- og teknologiledelse AS skriv 17.12.07

- 11/08 Varsel om oppstart av arbeid med reguleringsplan for del av kvartal 27, Nybyen kvartal A. Sms arkitekter as skriv 12.12.07
- 12/08 Jaktoddveien 5 og 7. Klage over kommunens vedtak vedrørende oppføring av terrasseblokk på gbnr 13/127, 150 og 135. Fylkesmannens skriv 30.11.07. Fylkesmannen opprettholder kommunens vedtak.
- 13/08 Nestemyrveien 37. Klage på tillatelse til oppføring av bolig og garasje. Fylkesmannens skriv 03.12.07. Fylkesmannen stadfester kommunenes vedtak.
- 14/08 Skibåsen 36. Vedtak – dispensasjon rekkefølgebestemmelser. Plan- og bygningssjefens skriv 11.12.07.
- 15/08 Varsel om igangsetting av reguleringsarbeid for del av Korsvikfjorden. Torleif Repstads skriv 20.12.07.
- 16/08 Korvettveien nr. 2 – nr. 18. Melding om påbegynt reguleringsarbeid. Asplan viaks skriv 19.12.07.
- 17/08 Tilsynsplan / tilsynsprogram januar – juni 2008. Plan- og bygningssjefens skriv 18.12.07. Trykt vedlegg.
- 18/08 Forslag til reguleringsplan for Kristiansand Lufthavn, Kjevik / Plannr. 1094. Offentlig ettersyn. Planen er utlagt til offentlig ettersyn i tiden 04.01.08 – 01.02.08. Plan- og bygningssjefens skriv 20.12.07.

[Forslag til vedtak:](#)

[Byutviklingsstyret tar meldingssakene til orientering.](#)

Grete Skoland Kaspersen
Utvalgssekretær

Punkt 20/08: Referatsaker til møte i byutviklingsstyret 17.01.08

Bilag

Referatsaker



Dato: 02.01.08
Saksnr.: 200800010-1
Arkivkode E: 033
Saksbehandler: Thore Granheim

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
17.01.2008

Referatsaker til møte i byutviklingsstyret 17.01.08

Forslag til vedtak:

Byutviklingsstyret tar referatsakene til orientering.

Grete Skoland Kaspersen
Utvalgssekretær

Punkt 21/08: Forslag til reguleringsplan for Dyreparken. Offentlig ettersyn.

Bilag

ROS-sjekkliste

skisser_ piratbukta

Skisser01.01.08

Situasjonsplan_sørlandsbukta

Situasjonsplan_Piratbukta

notat forhånsmerknader

07-12-21_Forslag-planbeskrivelse-KU_Dyreparken

03.01-2008_Dyreparken-bestemmelserREV

reg plan Dyreparken, Sorlandsbukta område 13,14

reg.plan Dyreparken , Piratbukta område 11

reg plan_Dyreparken områdeinndeling

Reg plan_Dyreparken

vedlegg1.2situasjonskart

vedlegg1.1oversiktskart.



Dato: 12.12.2007
Saksnr.: 200701308-23
Arkivkode O: PLAN: 1128
Saksbehandler: Jøran Syversen

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
17.01.2008

Forslag til reguleringsplan for Dyreparken. Offentlig ettersyn.

Sammendrag

Rambøll AS fremmer på vegne av Dyreparken Utvikling AS forslag til reguleringsplan. Reg.planen legger til rette for en utvidelse av Dyreparken med fra dagens parkområde på ca 920 daa, som sammen med det nye området på ca 340 daa vil utgjøre ca 1260 daa. Dette er arealer som er satt av til spesialområde – fornøylespark. En buffersone mellom markagrensa og Dyreparken er på ca 218 daa, hvor tilrettelegging av tiltak ikke er tillatt innenfor areal regulert til friluftsområde. Det nye området legger til rette for ca 1000 sengeplasser i delområder med tematisert overnatting, hvor aktiviteter er en del av tilbudet. Utover feltene for tematisert overnatting, (felt 11, 13 og 16), et Vitensenter (felt 15) og en villmarksleir (felt 17), er det ikke konkrete planer for nye attraksjoner innenfor det nye delområdet. I dagens park er det planer om å renovere et område (felt 4), for anleggelse av en bondegård (Ku – toppen).

Reg.planen har byggehjemler for ca 60.000 m², hvor den høyeste utnyttelsen er lokalisert i områder nærmest hovedinngangene mot E 18. Planforslaget legger til rette for ca 900 nye p – plasser med mulighet for utvidelse med 600 i fjellanlegg.

Plan – og bygningssetaten har hatt møter og dialog med forslagstiller underveis i planarbeidet. Mange av de tilbakemeldinger som er gitt av administrasjonen er innarbeidet i planforslaget, mens noen momenter er prinsipper som ønskes drøftet videre med de standpunkter som tiltakshaver holder på, dette gjelder bl. annet forholdet til friluftsliv og allmennhetens interesser, parkeringsareal og eierstruktur. Planforslaget legger til rette for en betydelig vekst av Dyreparken, og de kan befeste sin stilling som en landsdekkende temapark med ringvirkninger for hele landsdelens næringsliv innenfor de rammer som planen hjemler.

De utredninger som er utarbeidet i forbindelse med KU og reg.plan har noen mangler som sammen med overordnede føringer tilsier noen endringer av reg.planen.

Plan – og bygningssetaten ønsker høringspartenes syn på problemstillinger det ikke er konkludert på ennå. Disse er listet opp i saksframstillingen under vurderinger.

Problemstillingene kan føre til endringer av reg.planen etter høringsperioden.

På grunn av sent innlevert materiale forbeholder plan – og bygningsjefen seg rett til å komme med endringer før utleggelse til offentlig ettersyn.

Forslag til vedtak:

- 1 Byutviklingsstyret legger forslag til reguleringsplan for Dyreparken, sist datert 03.01.2008, med bestemmelser sist datert 03.01.2008, ut til offentlig ettersyn.
- 2 Før planen legges ut til offentlig ettersyn må trafikkanalyse foreligge, og eventuelle følger av den kunne endres på plankart og bestemmelser ved delegert fullmakt.
- 3 Før planen legges ut til offentlig ettersyn, må reguleringsbestemmelser endres slik at:
 - a Fradeling eller seksjonering innenfor det enkelte delfelt er ikke tillatt.

Gunnar Stavrum
Plan- og bygningssjef

Jøran Syversen
Saksbehandler

Trykte vedlegg

1. Oversiktskart over planområdet
2. Situasjonsskart
3. Forslag til reguleringsplan for Dyreparken med områdeinndelingskart, sist datert 03.01.2008.
4. Forslag til reguleringsbestemmelser for Dyreparken, sist datert 03.01.2008.
5. Planbeskrivelse, sist datert 21.12.2007
6. Situasjonsplaner av Sørlandsbukta og Piratbukta, datert 14.12.2007
7. Illustrasjoner og skisser av område 11, Piratbukta og område 13 - 14, Sørlandsbukta
8. Ros – analyse

Utrykte vedlegg: Sakspermen

1. BAKGRUNN FOR SAKEN

For å møte fremtidens konkurranse, ønsker Dyreparken å styrke sin virksomhet ved å utvikle attraksjoner som skal supplere og styrke dagens attraksjoner og tilbud innenfor etablert parkområde. Parken vil fremstå som en enda mer komplett opplevelsesbedrift. Dyreparken ønsker spesielt å legge til rette for større kapasitet på overnatting både i forhold til drift av dagens park, men også knyttet til fremtidige attraksjoner som skal utvikles.

Tidligere saksgang,

Det nye utbyggingsområdet er satt av i kommuneplanen som fremtidig bebygd område. Reg.plan for E 18 legger føringer for hovedadkomster inn i området, og skal ha tatt høyde for trafikkavvikling inn til området. Dette skal også dokumenteres som en del av konsekvensutredningen. Konsekvensutredningen skal behandles parallelt og ligger til grunn for planarbeidet. Fastsetting av planprogram for Dyreparken ble vedtatt i BUS 27.09.07, i sak 288/07.

Planens innhold

Planen legger opp til en utvidelse av Dyreparkens område med ca 340 daa, av disse er det områdene nærmest E 18 som er tenkt utnyttet mest effektivt. Konkrete planer foreligger for tre delområder som er tenkt utnyttet til såkalt tematisert overnatting, med ca 190 hytter/leiligheter for utleie. Område 11 er tenkt utnyttet med ca 80 hytter hvor tema er Piratlandsby. Område 13 legger til rette for ca 50 hytter og med tema Sørlandsby, mens område 16 har tema Nyby, hvor ca 55 hytter for utleie er planlagt. For eksisterende parkområde er det nært forestående planer for et område som skal transformeres til en bondegård (Ku – toppen). Nåværende inngangsparti i syd, vil bli omdannet til kontor/service bygg for Dyreparkens virksomhet.

Det nye utviklingsområdet vil i hovedsak inneholde tilbud for overnatting med noen attraksjoner. Et område er satt av til Vitensenter, hvor den tekniske utviklingen med moderne teknologi er tenkt presentert på en interaktiv måte. Dyreparken vil også tilrettelegge for naturbaserte opplevelser, hvor det bl.a. åpnes for en marina med kano utleie. Eventuelle planer for badeland ligger inne med areal avsatt i fjell for parkering, som en fremtidsrettet aktivitet som krever reguleringsplan.

En buffersone langs markagrensa er satt av som friluftsområde.

Dagens situasjon

Dagens område i Dyreparken er høyt utnyttet i delområde 1 og 3 (Kardemomme by), mens område 5 med villmarksleieren har en lavere utnyttelse. Slik det har vært i de senere åra har delområder blitt renovert og erstattet av andre nyere aktuelle aktiviteter.

Området nordøst for dagens Dyrepark er det nye utviklingsområdet. Dette fremstår som et uberørt område, og bærer ikke preg av å være benyttet til aktivt friluftsliv. Noen gamle hytter ligger ned mot Grasvannet, men er sterkt preget av forfall.

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 eksisterende bebygde områder og fremtidig bebygde områder. I planbeskrivelsen til kommuneplanen heter det i forhold til klyngedannelse og næringsakser; *"Områdene rundt Kristiansand Dyrepark forbeholdes næringsutvikling knyttet til opplevelse og turisme. Sammen med Sørlandsparken, Fritidsparken og Travsparken utgjør hele området et regionalt tyngdepunkt innen næringsutvikling, reiseliv og opplevelser/fritidsaktiviteter."* Tilgrensende arealer i sør av planområdet er fremtidig ny E 18 som nå er under utbygging. I nord grenser planområdet til markagrensa som er regulert til LNF- område med særlig høy verdi. Området som er regulert til friluftsområde i forslag til reg.plan og areal som er satt av til nedslagsfelt for drikkevann innenfor parkområde i samme plan, er satt av til LNF – område i

kommuneplanen med særlig høy verdi. Etter plan – og bygningsetatens vurdering er planforslaget i tråd med kommuneplanens føringer.

- Satsingsområder:
 - o Reguleringsforslaget bygger opp om Kristiansand som et landsdelssenter og styrker den regionale utviklingen.
 - o Planforslaget er med på å befeste Dyreparkens posisjon med tanke på vekst og verdiskapning som gir store ringvirkninger for reiselivet og byens næringsliv.
- Arealdelen:
 - o Overordnede retningslinjer: Planområdet skal tilrettelegges for bussbruk og et sammenhengende gang – sykkelveinett skal etableres.
Det legges opp til en forholdsvis høy utnyttelse i nærheten av bussmetroen uten at det går ut over kvalitetene i Dyreparken.
Markagrensa skal opprettholdes og det reguleres en buffersone mellom markagrensa og Dyreparken.
Planforslaget kan være i strid med de overordna prinsipper ved at det ikke legges til rette for lett tilgang til grøntstrukturen i dette området.
 - o Næringsareal: Det er viktig å ikke tillate etablering av uavhengige næringsarealer som ikke har tilknytning til Dyreparken. I område 9 skal det ikke kunne drives forretning eller kontorvirksomhet som ikke er tilknyttet Dyreparkens "basisvirksomhet". Sørlandsparken er stedet som er tiltenkt kommersiell kontor/forretnings virksomhet i denne delen av byen.
 - o Grønnstrukturutredningen: Området er satt av til fremtidig utbyggingsområde, men er markert med en gjennomgående tursti i grønnstrukturutredningen. For området som omfatter nedslagsfelt for Vesvann er dette et grøntområde av 1. prioritet i utredningen. Områdene langs sjøen ved Langsvann er satt av til 2. prioritets grøntområde. Elementer i denne utredningen er ikke ivaretatt i forslag til reg.plan.
 - o Biologisk mangfold og naturvern: Store deler av utbyggingsområdet er markert som et viktig helårsområde for rådyr i Naturbasen (Direktoratet for naturforvaltning). Dette blir betydelig berørt av utbyggingen. Et mindre område i nordøst er markert som leveområde for hvitryggspett, dette har sammenheng med mye gammel skog med stor andel av død ved. Reg.planen har delvis tatt hensyn til dette da det er satt av til friluftsområde/naturbaserte opplevelser med få tiltak.
 - o Miljøvern: **Støy.**
Utredningen som er vedlagt i rapport, omfatter kun målinger for støy fra E 18. Støy fra parkens egen virksomhet er ikke beregnet. Bygninger som skal settes opp på det nye utbyggingsområdet, vil bl.a. være hytter og større enheter delt opp i leiligheter for bruk til overnatting. For slike overnattingssteder er det ikke gitt grenseverdier for utendørs støy, da slik næringsvirksomhet ikke defineres som støyfølsom bebyggelse. For innendørs støy vil området ved Piratbukta, område 11 bli utsatt for støy og det må gjøres tiltak med bygningsskroppene.

Vannmiljøet: Nedbørsfeltet fra Dyreparken drenerer til Ånavassdraget som er et verna vassdrag, og Dyreparken har en rekke tiltak for å hindre utslipp eller spredning av fremmede arter til dette vassdraget. Det er viktig at dette følges opp av tiltakshaver og ansvarlig myndighet.

Energi: Det er et mål å utvikle Dyreparken slik at sesongene kan utvides, og anleggene kan utnyttes bedre. Med tanke på miljøet skal det forsøkes å tilrettelegge for alternative energikilder. En mulighet kan være å forlenge traseen til Agder Energi med vannbåren varme.

- o Kulturminner: Det har blitt utført arkeologisk befaring i området, og ifølge rapporten av 21.09.2007, kommer planen ikke i konflikt med automatisk freda kulturminner, og det finnes heller ikke store mengder nyere kulturminner.

- o Estetikk: Nybyen i området 16 vil ligge eksponert mot Langsvann og vil sees fra E 18. Dette området er noe omstridt da det er eneste konkrete prosjekt som eksponeres i stor grad mot Langsvann og inngrepet her vil påvirke landskapsrommet på nordsiden av vannet. Vitensenteret er tenkt plassert på en kolle som delvis blir sprengt ned ved utbygging av nordre kryssløsning av E 18 mot Dyreparken. Dette bygget vil bli eksponert ved å ligge på en kolle. Ku-toppen i område 4 skal ha fokus på tilpasning da dette området ligger høyt og vil kunne bli eksponert.
- o Universell utforming: Målet skal være tilrettelegging for alle over alt, men enkelte elementer kan unntas vist i søknad. Reg. bestemmelsene skal ivareta dette og det er videre beskrevet i planbeskrivelsen. Eventuelle nye attraksjoner i den eldre delen av parken omfattes av de samme reglene.
- o Trafikk/parkering: Området blir tilrettelagt med gang/sykkelvei helt til det nye området i nord, når nye E 18 blir ferdigstilt. Kollektivdekningen skal tilpasses det nye området sett i sammenheng med Sørlandsparken. Utredningene og reg. planen viser i liten grad hvordan sykkelparkering skal løses. Trafikkanalyse skal forelegges før planen legges ut til offentlig ettersyn.

Forhold til andre gjeldende planer og/eller utredninger:

- Rikspolitiske retningslinjer med betydning for reguleringsplanen:
- Fylkesplan med betydning for reguleringsplanen: Fylkesdelplan for idrett og friluftsliv, 2003- 2006.
Under kapittelet om, Prinsipper for arealforvaltning og friluftsliv, heter det bl.a: *"For alle vassdrag og vann må det vurderes en byggegrense på 50 til 100 meter. I tettsteder i tilknytning til vassdrag kan byggegrensen reduseres slik at ferdselsmuligheter og opprettholdelse av vegetasjonsbelte ivaretas"*.
Dyreparken har begrunnet mangelen på løsninger for dette med at området skal utnyttes kommersielt og at det på sikt kan tenkes at Dyreparkens område vil bli inngjerdet.
- Gjeldende reguleringsplan er:
Dyre - og fritidsparken, gnr 99, bnr. 15, plan 549, og er regulert til spesialområde, Dyre – og fritidspark.
E 18 Aust - Agder grense – Timenes, plan 883-1, og er regulert til offentlig trafikkområde, landbruksområde, fareområde, spesialområde – friluftsområde, kommunaltekniske anlegg, vegetasjonssone, opplagsplass for sjørøverskute
E 18 Aust - Agder grense – Timenes, plan 883 og er regulert til landbruksområde for berørt del.
- Tilstøtende reguleringsarbeider av betydning: Lauvåsen, plan 804 med bebyggelsesplaner, (Boligplaner som vil benytte markaområde)
Sørlandsparken øst, i Lillesand kommune (vil med etablering av bl.a. IKEA generere økt trafikk i nytt planfritt kryss ved E 18, men vil også føre til at det tvinges frem bedre kollektivdekning for begge disse områdene som nå er under utvikling.)
- Risiko- og sårbarhetsvurdering:
Det er utarbeidet en egen rapport med hensyn på behandling av sulfidholdige masser, disse viser at det er noen områder som har middels risiko for sur avrenning. Det skal for disse områdene leveres en miljøplan som bl.a. viser hvordan man ivaretar masser ved sprengning, og unngår inntregning av vann.
To høyspentlinjer går gjennom området og disse er regulert inn på kartet som fareområde med reg. bestemmelser om at bygg ikke kan plasseres innenfor sikkerhetssonene.
Eventuelle farer ved stup eller bratte terrengformasjoner skal sikres i henhold til reg.bestemmelser.

Konsekvensutredning / Planprogram

Etter det plan – og bygningsetaten kan se er det mangelfulle utredninger for landskapsanalysen, og sulfidholdige bergarter for delområde 24.

Miljøtema:

Landskap/grøntstruktur/biologisk mangfold/friluftsliv

Landskapsanalysen har fått fram og synliggjort de viktigste elementene knyttet til naturverdier, rekreasjons – og friluftsverdier og landskapsverdier. Analysene gir noen føringer for hvordan det er mulig å ikke å komme i konflikt med noen kvaliteter som er i området. Området kalt Langsåsen er markert som en viktig silhuett som bør bevares, og hvor tiltak frarådes. De større utbyggingsområdene er konsentrert i sør nærmere E 18 og ligger i 3 prioritert grønntstruktur. Området der Vitensenteret er tenkt plassert ligger på 2 prioritets grønntstruktur på en kolle som anbefales bevart. Et spørsmål er om det vil være riktig å bebygge denne delen. Terrenginngrep er gjort allerede, for deler av kollen ved etablering av rundkjøring.

Planområdet for tiltak, inkludert strandsonen, vurderes å ha liten verdi for rekreasjon og friluftsliv. Dette begrunnes med at området generelt er vanskelig å ta seg fram i. Landskapet er kupert og vegetasjonen er tett, og det er ikke tilrettelagte veier eller stier. Her har tiltakshaver foreslått noe utbygging, men det er viktig at de tar hensyn til landskapselementene.

En biotop for hvitryggspett kan bli truet ved utbyggingen, hvor området er foreslått brukt til naturbasert aktiviteter. Selv om aktivitetene ikke behøver å innebære store inngrep i området, kan det få store nok følger for biotopen.

Vannkvalitet/vannmiljø

Vesvanns status som kresedrikkevannskilde er forsøkt ivaretatt med å sette begrensninger innenfor nedbørsfeltet i reg.planen. Vann – og avløpsenheter mener deres interesser blir tilstrekkelig ivaretatt med den status Vesvann har, og det vurderes på sikt å finne bedre løsninger på denne siden av byen.

Dyreparken har et stort ansvar med å sikre seg mot utslipp som kan spre arter eller forårsake forurensning til tilgrensende vassdrag. De har iverksatt en rekke tiltak for å begrense og hindre slike konsekvenser, men det er lite forankret i reg.plan forslaget. Det er satt krav til miljøoppfølging konkret når det gjelder område for sjøløvene. Her har Dyreparken fått krav til at tiltak må gjennomføres innen en tidsfrist. Det er påvist for høye verdier av nitrogen og fosfor i Barselvann som renner videre ut i Ånavassdraget. Det skal også videreføres tiltak for å kontrollere eventuelle utslipp til Grasvannet, for å kontrollere om E 18 utbyggingen er påvirket eller om andre faktorer ved ny utbyggingen kan påvirke. Plan - og bygningsetaten syntes kravene til oppfølging burde gjenspeiles i rekkefølgebestemmelsene

Samfunnsmessige tema:

Arealbruk og prinsipper for utbyggingen

Planforslaget hjemler ca 60 000 m² til utbygging innenfor areal regulert til spesialområde – fornøyelsespark. For to delområder er det levert inn detaljert materiale, men for de andre delområder er det stilt krav om bebyggelsesplan for noen delområder. Andre delområder kan bebygges uten krav om bebyggelsesplan.

For områdene satt av til tematisert overnatting har det vært diskutert om disse områdene gjenspeiles rett i forhold til formål i reg.plan. Plan – og bygningsetaten mener det er viktig å ikke regulere disse områdene til ren hotell/overnatting da det lettere kan gjøre området til en uavhengig del uten tilknytning til dagens Dyrepark. De konkrete planer som foreligger for to delområder viser at disse tilknyttes Dyreparken på en profesjonell måte som ivaretar Dyreparkens merkevare. Ved å tilrettelegge for tematisert overnatting med noen aktiviteter/attraksjoner, kan Dyreparken utnytte den eksisterende delen på en mer effektiv måte ved å utvide sesongen noe, samtidig som kundegrnlaget forsøkes å beholdes innenfor Dyreparkens område under hele oppholdet.

Attraksjonsdelen vil ha sitt hovedsete i dagens Dyrepark, hvor gamle attraksjoner vil bli renoveret og fornyet, mens den nye delen vil ha hovedsak overnatting med noen attraksjoner. Konkret snakkes det om et Vitensenter og naturbaserte opplevelser.

Transport og parkering

Transport, infrastruktur: Trafikkanalysen er ikke sendt inn og vurderinger i forhold til denne vil eventuelt tas inn som rekkefølgekrav etter politisk behandling før offentlig ettersyn. Det er å anta at eventuelle konsekvenser vil få følger for avlastningsveier fra planlagt toppkryss hvor det blir viktig med stor nok kapasitet på avkjørselsveier /tilkjørselsveier slik at ikke trafikk hopper seg opp ved avkjøring til Dyreparken. Billettsystem og slusing av trafikken i høysesong, må være i fokus og område 10 i reg.plan er foreslått som en hovedport før du kjører inn for å parkere. Plan – og bygningsetaten er skeptisk til en slik løsning så nær hovedkryss, hvor trafikken lett kan forplante seg ut i rundkjøring ved stopp i systemet. Kollektivdekningen til Dyreparken og Sørlandsparken Øst er tema som vil være viktig å utrede. For handelsdelen i Sørlandsparken Øst og for Dyreparken vil det være en stor andel unge ansatte som bruker kollektive hjelpemidler. Det vil være viktig å føre bussmetro videre til disse områdene, og dette er en sak ATP – utvalget har engasjert seg i. Hvordan utvidelsen av denne ruta vil gå er ennå ikke bestemt. For regionbussene er det også viktig at det er sikret god trafikkflyt med regulerte buss stopp.

Barn og unges interesser

Det nye utviklingsområdet er ikke mye benyttet av barn og unge i dag, og inngrepet med utviklingen av Dyreparken vil ikke gi noen negativ konsekvens i forhold til dette. Dyreparkens virksomhet baserer seg på barn og unges interesser på en kommersiell måte. Det er viktig å legge til rette for stimulerende aktiviteter hvor det oppfordres til medvirkning. Tilbudene i dag er varierende i forhold til dette, og noen aktiviteter er mer stimulerende enn andre. Naturbaserte aktiviteter vil være aktiviteter som kan tilfredsstille på en positiv måte. Hvordan Dyreparken vil tilegne seg denne kunnskapen for å treffe nye aktiviteter som vil oppleves populære nok for de unge, må være deres oppgave i den videre prosjekteringsfasen.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planen forutsetter ingen spesielle forpliktelser utover ordinære kommunale oppgaver.

3. INNSPILL TIL PLANARBEIDET

Melding om oppstart

Melding om oppstart av planarbeidet med planprogram ble varslet av Rambøll As den 02.04.2007. Det kom inn 5 merknader. Forslagstiller har oppsummert og kommentert disse i eget vedlegg (vedlagt).

Kommentarer av de viktigste forhåndsmerknader:

Vest – Agder fylkeskommune, og Fylkesmannen i Vest – Agder har bl.a. bemerket strandsonen/randsonen nær vann og hvordan arealbruken skal være i disse områdene.

Reg.planen legger opp til en utbygging av arealene nær E 18 både for Grasvann og Langsvann. I strandområdene lenger nord er det ikke lagt opp til så intensiv bruk. For Grasvann sin del er dette området kommersialisert og tatt i bruk til ulike aktiviteter.

Langsvann er lite berørt fra før, og vil få et landskapsrom som blir forandret. Dyreparken tilrettelegger noe naturbaserte aktiviteter i området med bl.a. kano – utleie. Dette bidrar til å tilrettelegge for friluftsliv, men på kommersielle prinsipper.

Som tidligere nevnt ser Dyreparken problemer med å åpne et område for allmennheten som er tenkt utnyttet kommersielt. Plan – og bygningsetaten er ikke overbevist om at dette området trenger å gjerdes inn med de aktiviteter som er foreslått, og mener det må være i Dyreparken interesse og tilrettelegge for muligheten til gjester som skal bo i området å kunne komme seg ut i marka.

Vest – Agder fylkeskommune har stilt spørsmål om reg.plan er riktig, eller om det hadde vært mer hensiktsmessig med en kommunedelpan for et så stort område hvor det bare er konkrete planer for en begrenset del.

Forslag til reg.plan gir konkrete avklaringer på noen delområder, mens det for store deler er fortsatt uklart hvilke planer som foreligger. Det er stilt krav til beb.plan for delområder som ligger sentralt og som har høy utnyttelse. Dyreparken har vært åpne på at de ønsker en reg.plan som åpner for stor fleksibilitet.

Samarbeidsgruppen for bydelen

Planforslaget har blitt behandlet i samarbeidsgruppa for bydel øst. De fleste av gruppas merknader er innarbeidet i planforslaget. Noen er ikke, og disse er problematisert forskjellige steder i denne saksframstillingen.

4. PLAN- OG BYGNINGSETATENS SAMLEDE VURDERING

For å befeste Dyreparkens merkevare og fortsette veksten som landets største temapark, er det en generell vurdering at planen åpner for å oppfylle og tilfredsstille disse kravene.

Føringer lagt i kommuneplanen er videreført i forslag til reg.plan ved at området legger til rette for utvidelse av dagens Dyreparkområde. Noen delområder er detaljert utformet og håndterer problemstillinger som en beb.plan skal løse, mens andre delområder er regulert som en flateplan med angivelse av utnyttelse og formål.

Generelt er det vanskelig å finne gode begrunnelser for hvordan de enkelte delområder er avgrenset. Dette gjelder særlig for de områder som det ikke finnes konkrete planer for, som åpner opp for noe utbygging. Samtidig er det litt uklart hvilke temaer som er viktig å ivareta i disse områdene som ikke behøver å ha de store samfunnsmessige virkningene.

Arealbruk

For dyredelen av parken er det ikke planer om utvidelse utenfor eksisterende parkområde. De konkrete planer som foreligger for den nye parkdelen, åpner for overnattingstilbud av forskjellig art med utleie av hytter/leiligheter med forskjellige tema. Hvorvidt dette gjenspeiles i reg.planen er en diskusjon som kan være kompleks. Ved å regulere til *byggeområde - hotell med tilhørende anlegg*, vil dette gjenspeile mer riktig bruk, men kan gjøre anlegget helt uavhengig av Dyreparken. Reguleringsformål, *spesialområde – fornøylespark*, er et signal om at her skal det ikke kunne komme en uavhengig virksomhet som ikke har tilknytning til Dyreparken. Nåværende Rica Dyreparken hotell er regulert til det samme formål, og er knyttet til Dyreparken ved at det ligger veldig gunstig til for de som skal besøke parken, og driftes av Rica kjeden og Dyreparken. De har klart å kombinere en bruk som gjør at de kan være en helårsbedrift. Selv om store deler av parken i dag holdes i drift hele året er det redusert kapasitet på vinterstid på grunn av kundegrunnet. Ved å tilby mer overnatting i nærheten kan dette styrkes, og man kan komme med tilbud til bedrifter og familier som kan bruke parken også utenom sesong. Regulariteten med avviking av ferier er forandret og vi ferierer over lengre tidsperioder. Det reises mer og vi varierer ferien over hele året.

Konseptet med naturbasert aktiviteter på delområder er positivt med tanke på dagens søkelys på teknologi og stillesittende databaserte utvikling i vår hverdag. Mange har tanker om å leve ut villmarksdrømmen men klarer ikke å realisere den på grunn av tidspress og prestasjoner. En kommersialisering av friluftslivet, med å tilby naturbaserte aktiviteter i form av bl.a. lavoleir og å ta i bruk Langsvann til kano utleie er ikke mye belyst i utredningene.

Parkeringsarealer for 900 p-plasser er plassert innenfor delfelt og er plassert stort sett på områder som ikke egner seg til annen utbygging. Plan – og bygningsetaten har vært kritisk til så stort arealforbruk til parkering og har oppfordret til mer rasjonell bruk v.h.a. parkeringshus. Dette er ikke imøtekommet, men tiltakshaver er villig til å bidra med en slik investering på områder som er mer benyttet på helårsbasis, eksempelvis ved Travparken. Hvordan leide plasser skal sikres er det stor usikkerhet om og kan ikke styres i plansammenheng.

Område 9, har i tidligere forslag vært vist med formål forretning/kontor hvor det var åpnet for inntil 12.000 m² BRA i utnyttelse, hvor det kunne komme virksomheter helt uavhengig av Dyreparken. Plan – og bygningsetaten mener dette ikke passer innenfor de overordna rammer i kommuneplanen hvor slik virksomhet skal lokaliseres til Sørlandsparken. Tiltakshaver har imøtekommet dette og endret til samme formål som ellers i parken. Plan - og bygningsetaten kan ikke se at det skal være behov for et så stort volum innenfor området,

og savner gode begrunnelser fra tiltakshaver på dette. Det ønskes tilbakemeldinger på dette i høringsperioden.

Det er viktig at reg.planen gir svar på de overordnede utfordringene som har store samfunnsmessige konsekvenser, for eksempel trafikk, mens det for andre temaer kan stilles andre krav enn hvis det var en ordinær boligplan.

Eierformer

Et annet moment vil være hvordan det nye området tenkes utviklet med tanke på eierstruktur. Dagens forretningsvirksomhet er veldig forankret til Dyreparken, selv om det er forskjellige drivere innenfor noen forretningsområder (eks. hotellet drives av Rica kjeden og Dyreparken, og eies av Vital eiendom). Ved å tilby utleiehytter her hevdes det at vi ikke vil oppnå de samme problemene i Dyreparken som vi har i strandsonen med såkalte næringshytter for utleie. I strandsonen er det gjentatte eksempler på at denne eierformen ikke skaper næring, men blir en snikprivatisering av strandsonen.

For Dyreparken kan det være andre uheldige sider ved å tillate det samme konseptet. Ved å tillate seksjonering/fradeling av enkelthytter vil eierstrukturen forandres til en u håndterlig eierform hvor man kan miste styring. Den enkelte hytte kan da bli et objekt som kan kjøpes og selges. Plan – og bygningsetaten vil ikke anbefale denne eierform innenfor parkområdet, og vil foreslå andre former for avtaler (eks. aksjeselskap) som kan invitere til finansiering for å gjennomføre prosjekter.

Universell utforming: Tiltakshaver har en stor utfordring med å tilrettelegge for universell utforming i alle attraksjoner, samtidig som det skal lages utfordringer som dekker mange kategorier. Det er viktig at en atkomst til Sommerøya fra det nye utbyggingsområdet har riktig stigningsforhold i forhold til de krav som stilles. Reg.bestemmelsene sier 25 % av leilighetene innefor delfeltene skal tilrettelegges for universell utforming. For Dyreparken med hovedsak besøkende med småbarnsfamilier, bør denne prosenten økes.

Grøntstruktur/naturmiljø/biologisk mangfold

Utredningene som er gjort viser til kvaliteter innenfor området som bør tas vare på. Selv om reg.bestemmelsene gir føringer for lavere utnyttelse av disse områdene er det ikke gjenspeilet i formålsavgrensinger i reguleringskartet. Plan - og bygningsetaten syntes dette også kan gjenspeiles bedre på reg.kartet, hvor de viktigste områdene vises med et annet formål, men kan eventuelt tillate enkelte inngrep. Det ønskes innspill på hvordan dette kan gjøres i høringsperioden.

Friluftsliv – allmennhetens tilgang

Selv om utredninger viser at utbyggingsområdet ikke er mye benyttet til friluftsliv i dag, vil dette øke for området med alle de planer som foreligger med bl.a Lauvåsenutbygginga. Ved ferdigstillelse av E 18 vil andre områder som fram til i dag har vært tilgjengelige, bli utilgjengelige dels ved at de blir avsperrret ved skille mellom kjørebane, og dels ved strengere krav til avkjørsler. Dyreparken har gjentatte ganger blitt utfordret på dette punktet av plan – og bygningsetaten, men viser til at deres kommersielle virksomhet vanskelig kan kombineres med fri adgang gjennom deres utviklingsområde som på sikt kan bli avstengt med gjerde.

Plan – og bygningsetaten mener at det med de planer som foreligger bør være mulig å kunne holde dette området åpent, og at dette kan være en strategi som skal videreføres ved utvikling av resten av området. Som tidligere nevnt vil det også være en kvalitet for de som skal bo i området over en kort tidsperiode å kunne ha muligheten for å komme seg ut i marka.

Følgende problemstillinger belyses i høringen og tas opp til vurdering ved sluttbehandling

- Volum og størrelse på område 9 er dårlig begrunnet, hvor forslagstiller foreslår kontor og servicebygg for Dyreparkens virksomhet. Området er uavklart og det vil kanskje være mer fornuftig med krav om reg.plan.
- Konsekvenser ved stenging av hele planområdet og hvordan stille krav til tilrettelegging for allmennheten.
- Hvordan skal viktige grønstrukturer ivaretas i planforslaget?
- Er det for detaljert inndeling av delområder og hvilke kriterier skal settes for eventuelle krav til bebyggelsesplan eller ikke?
- Hvordan ivareta miljøoppfølgingsprogram for vannmiljø i eventuelle rekkefølgebestemmelser, og hva er viktig å ivareta her?

Jøran Syversen, 12.12.2007

Punkt 22/08: 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