

REFERAT |KRS| Byutviklingsstyret (2011-2015) d. 17-11-2011

Møtedato Torsdag d. 17. november 2011 kl. 09:00

Møtested Tollbodgt. 22

Indholdsfortegnelse

Protokoll fra møte i byutviklingsstyret 25.10.2011.....	3
Nasjonal museumshavn i Kristiansand.....	5
Arbeidsplan vann og avløp 2012.....	11
Arbeidsplan vei og veilys 2012.....	15
Kuholmsveien 31-37 - detaljregulering - sluttbehandling.....	20
Mosby ringvei gnr. 28 bnr. 14 - bolig med garasje - klage på vedtak.....	32
Sørlandssenteret byggetrinn 1 - søknad om midlertidig dispensasjon og bruksedring.....	38
Forslag til møteprogram for 2012.....	44
Sirkus Xanti - søknad om refusjon av leiebeløp - Odderøya Amfi 2010.....	46
Meldingssaker til møte i byutviklingsstyret 17.11.2011.....	52
Referatsaker til møte i byutviklingsstyret 17.11.2011.....	55
Handlingsprogram 2012-2015 sektor 5.1 Teknisk.....	57

Sak 205/11: Protokoll fra møte i byutviklingsstyret 25.10.2011



Dato: 01.11.2011
Saksnr.: 201100002-66
Arkivkode E: 033
Saksbehandler: Grete Skoland Kaspersen

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
17.11.2011

Protokoll fra møte i byutviklingsstyret 25.10.2011

Forslag til vedtak:

Byutviklingsstyret godkjenner protokollen fra møte i byutviklingsstyret 25.10.2011.

Grete Skoland Kaspersen
Utvalgssekretær

Sak 206/11: Nasjonal museumshavn i Kristiansand

Vedlegg

Saksprotokoll

Saksprotokoll

Saksprotokoll

Nasjonal museumshavn-utredning-okt2011



Dato: 28.10.2011
Saksnr.: 201004610-5
Arkivkode E: C54
Saksbehandler: Annelise Hornang

Saksgang	Møtedato
Kulturstyret	09.11.2011
Byutviklingsstyret	17.11.2011
Formannskapet	23.11.2011
Bystyret	07.12.2011

Nasjonal museumshavn i Kristiansand

Sammendrag:

I brev datert 6.5.2010 ba Riksantikvaren om at Vest-Agder fylkeskommune, i samarbeid med Kristiansand kommune, utredet mulighetene for en nasjonal museumshavn for kulturhistoriske fartøyer i Kristiansand. Henvendelsen fra Riksantikvaren ble behandlet i formannskapet 18.8.2010, sak 69/10. Formannskapet fattet følgende vedtak:

"Formannskapet er positiv til at muligheten for en nasjonal museumshavn i Kristiansand utredes nærmere."

Utredningsarbeidet er en forlengelse av Porto Franco-prosjektet. En prosjektgruppe hos fylkeskommunen har i nært samarbeid med kommunen, og med innspill fra alle aktørene i Porto Franco-nettverket, utarbeidet foreliggende utredning. I tillegg er det under utarbeidelsen foretatt drøftinger med Kystverket og Riksantikvaren.

Utredningen anbefaler at det fattes et prinsippvedtak om opprettelse og utvikling av en nasjonal museumshavn i Kristiansand. Det vil være Fylkeskonservatoren i Vest-Agder som skal ha det administrative ansvaret for oppfølgingen av planene. Kommunens økonomiske ansvar vil i første rekke være knyttet til anskaffelse og/eller disposisjon av arealer og kaiplasser. Kommunen er grunneier både på Bredalsholmen, Bragdøya og Odderøya, som alle er sentrale lokaliteter i denne sammenhengen.

Utredningen presenterer på en god måte hvorfor Kristiansandsregionen har et meget godt utgangspunkt for å bli en museumshavn av nasjonale dimensjoner. Det er ikke tvil om at mulighetene er til stede for at byens maritime historie kan utvikles til attraktive opplevelser. Rådmannen ser på utredningen som et godt grunnlagsdokument for det videre planarbeidet som skal skje på Odderøya, i Vestre havn og på Bredalsholmen. Kommunen vil ha begrensede muligheter til å sette av økonomiske ressurser i årene som kommer, og det er derfor etter rådmannens oppfatning lagt opp til en fornuftig ansvarsfordeling mellom kommunen og fylkeskommunen. Som grunneier vil kommunen uansett ha et ansvar for forvaltningen av arealene.

Etter at utredningen var ferdig har Kristiansand fått tildelt Tall Ships' Races i 2015. Det anbefales at man i det videre arbeidet med nasjonal museumshavn tar sikte på å innfri én eller flere sentrale milepæler for prosjektet i nær tilknytning til TSR-arrangementet.

Saken er forelagt teknisk direktør, som er enig i innstillingen.

Forslag til vedtak:

1. Bystyret er enig i at det skal arbeides for å etablere en nasjonal museumshavn i Kristiansand, og slutter seg til anbefalingene i den gjennomførte utredningen.
2. I det videre arbeidet bør det være en målsetting at Nasjonal museumshavn markeres i forbindelse med Tall Ships' Races-arrangement i 2015.

Tor Sommerseth
rådmann

Stein Tore Sørthe
kulturdirektør

Trykte vedlegg: Nasjonal museumshavn i Kristiansand – Porto Franco, 6. oktober 2011

Utrykte vedlegg: Nasjonal museumshavn i Kristiansand – Porto Franco, vedleggshefte

Bakgrunn for saken

I brev datert 6.5.2010 ba Riksantikvaren om at Vest-Agder fylkeskommune, i samarbeid med Kristiansand kommune, utredet mulighetene for en nasjonal museumshavn for kulturhistoriske fartøyer i Kristiansand.

Utgangspunktet for henvendelsen var de erfaringer som er gjort i *Porto Franco – Kristiansand kulturelle frihavn*, ett av elleve pilotprosjekter i det nasjonale Verdiskapingsprogrammet for kulturminneområdet. På det tidspunktet som henvendelsen fra Riksantikvaren kom, var prosjektet inne i det fjerde og siste prosjektåret. Verdiskapingsprogrammet og Porto Franco-prosjektet ble avsluttet i 2010. Sluttrapport ble behandlet i formannskapet 1.6.2011, sak 59/11.

Henvendelsen fra Riksantikvaren ble behandlet i formannskapet 18.8.2010, sak 69/10. Formannskapet fattet følgende vedtak:

"Formannskapet er positiv til at muligheten for en nasjonal museumshavn i Kristiansand utredes nærmere."

Utredningsarbeidet er en forlengelse av Porto Franco-prosjektet. En prosjektgruppe hos fylkeskommunen har i nært samarbeid med kommunen, og med innspill fra alle aktørene i Porto Franco-nettverket, utarbeidet foreliggende utredning. I tillegg er det under utarbeidelsen foretatt drøftinger med Kystverket og Riksantikvaren.

Kulturhistorisk bakgrunn

Utredningen legger vekt på byens og regionens kulturhistoriske bakgrunn med lange og rike maritime tradisjoner og et nærmest komplett maritimhistorisk kulturmiljø med byhavn, uthavner, fyr, saltebuer og fiskemottak, dokkanlegg og verksteder, festningsanlegg, karantenehavn, kystnæringsbruk, los- og tollstasjoner, lystgårder og fritidskultur.

Dette gir muligheter for å følge opp føringene som er lagt i Riksantikvarens *Verneplan for fartøy 2010-2017* om å presentere både store og små fartøyer og samtidig sette fartøyene inn i en bredere kulturhistorisk og samfunnsmessig sammenheng. Parallelt med vern av de fysiske kulturminnene legges det også vekt på at Nasjonal museumshavn synliggjør den immaterielle kulturarven. Gjennom praksis, fortellinger, kunstneriske uttrykk og formidling av folks liv ved havet, knyttes det materielle og immaterielle sammen til et hele.

Kristiansand og Agder har en stor og representativ samling historiske fartøyer fra norsk fartøykultur som kan danne grunnstammen i Nasjonal museumshavn. På sikt vil det være ønskelig å utvide fartøysamlingen. Dette gjelder fartøyer som Riksantikvaren søker vernet, men som av ulike grunner ikke har en eier- eller driverorganisasjon. I tillegg er det tre fartøykategorier som i dag mangler i samlingen. Det gjelder marinefartøyer, hurtiggående fartøyer og fritidsbåter i plast. Alle tre kategorier med sterke røtter i regionen.

Tidligere planarbeid

Bystyret behandlet i møte 22.6.2011, sak 102/11 *Strategi for utvikling av museumsområdet på Odderøya*. Nasjonal museumshavn vil bidra til å følge opp denne vedtatte strategien der målet er å:

"Skape et moderne senter for formidling av Kristiansandsregionens historiske arv og identitet, med særlig vekt på det maritime og militære grunnlaget for byens fremvekst."

Første fase i realiseringen av denne strategien skal være etablering av museumshavn i Nodeviga, som møtested og formidlingsenter for Nasjonal museumshavn, samt for lokalisering av mindre fartøy. Disse to sakene må derfor sees i sammenheng.

Høringsutkast for ny *kommunedelplan for Kvadraturen og Vestre Havn 2011-2022* som for tiden er til behandling, synliggjør behovet for areal til lokalisering av større museumsbåter og

legger vekt på Vesterhavna som vårt bilde av sjøfartsbyen Kristiansand, vår historie, framvekst og tradisjonelle orientering mot Europa. Planen synliggjør mulige lokaliseringer for større museumsbåter.

Anbefalinger og oppfølging

Utredningen anbefaler at det fattes et prinsippvedtak om opprettelse og utvikling av en nasjonal museumshavn i Kristiansand for å ivareta de funksjoner og målsettinger som er redegjort for i utredningen.

Sentralt i anbefalinger og oppfølging er følgende:

- Formidlingssenter for Nasjonal museumshavn knyttes til utviklingen av museumsområdet på Odderøya og en museumshavn for mindre fartøyer etableres innenfor det regulerte museumsområdet i Nodeviga. Oppfølging av strategisak.
- På sikt anlegges en samlet utstillings- og besøkshavn for større kulturhistoriske fartøyer sentralt i bybildet, som forutsatt i kommunedelplan for Kvadraturen og Vestre havn. Inntil dette kan realiseres anbefales det at forholdene legges til rette for å utvikle Bredalsholmen som museumshavn for de store fartøyene som en ikke finner plass til i Kvadraturen.
- Utvikling av Bredalsholmen som maritimt kompetansesenter med dokk, restaureringsverft/ fartøyvernssenter og skolesenter. Helhetlig plan som maritimt senter.
- Utvikling av Bragdøya kystkultursenter som kompetansesenter for trebåtbygging, med spesielt ansvar for den regionale flåten av trebåter med vernestatus.
- Samle kunnskap og kompetanse i et felles løft for å skape aktiviteter og opplevelsesmuligheter knyttet både til fartøyene, de faste kulturminnene og den immaterielle maritime kulturaven. Utarbeide samlet formidlingsplan for Nasjonal museumshavn.

Organisering

Det faglige og forvaltningsmessige ansvaret for kulturminnevernet, herunder fartøyvernet, ligger hos Fylkeskonservatoren. Det er derfor naturlig at Nasjonal museumshavn administrativt plasseres her.

I den foreslåtte organisering for øvrig videreføres det nettverket av institusjoner og lag som ble etablert gjennom pilotprosjektet Porto Franco, og disse aktørene danner en nettverksgruppe. Fellesnevneren er at alle på forskjellig vis arbeider med maritim kulturformidling i vid forstand.

Vest-Agder fylkeskommune, Kristiansand kommune og Kystverket har spesielle roller i utviklingen av Nasjonal museumshavn og er foreløpig å utgjøre et råd. Riksantikvaren er også invitert til å delta i et dette rådet.

Økonomi

Det er i fylkeskommunens økonomiplan for 2011-2014 ført opp 1 mill kr i 2012 og 1 mill kr i 2013 til videre arbeid med realisering av Nasjonal museumshavn. Føringene som ligger i Nasjonal verneplan for fartøy 2010-2017 signaliserer en større overføring av det statlige ansvaret for fartøyvernet til regionalt nivå. Fylkeskommunen må derfor ta hovedansvaret for å finansiere de økte personalressursene denne satsingen krever. Bevilgninger i fylkeskommunen må sees i sammenheng med den kulturhistoriske kompetanse som allerede er en del av den fylkeskommunale driften.

Kommunens økonomiske ansvar vil i første rekke være knyttet til anskaffelse og/eller disposisjon av arealer og kaiplasser. Kommunen er for øvrig grunneier både på

Bredalsholmen, Bragdøya og Odderøya, som alle er sentrale lokaliteter i Nasjonal museumshavn.

Forøvrig har Riksantikvaren påpekt at organisering av drift- og eierform til de vernede og verneverdige fartøyene i museumshavnen ikke er utredet i tilstrekkelig grad. Det forventes også at forhold knyttet til organisering og finansiering av vedlikehold og tilsyn utredes nærmere.

Vurdering

Utredningen presenterer på en god måte hvorfor Kristiansandsregionen har et meget godt utgangspunkt for å bli en museumshavn av nasjonale dimensjoner. Det er ikke tvil om at mulighetene er til stede for at byens maritime historie kan utvikles til attraktive opplevelser. Rådmannen ser på utredningen som et godt grunnlagsdokument for det videre planarbeidet som skal skje på Odderøya, i Vestre havn og på Bredalsholmen. Kommunen vil ha begrensede muligheter til å sette av økonomiske ressurser i årene som kommer, og det er derfor etter rådmannens oppfatning lagt opp til en fornuftig ansvarsfordeling mellom kommunen og fylkeskommunen. Som grunneier vil kommunen uansett ha et ansvar for forvaltningen av arealene.

Etter at utredningen var ferdig har Kristiansand fått tildelt Tall Ships' Races i 2015. Det anbefales at man i det videre arbeidet med nasjonal museumshavn tar sikte på å innfri én eller flere sentrale milepæler for prosjektet i nær tilknytning til TSR-arrangementet.

Sak 207/11: Arbeidsplan vann og avløp 2012

Vedlegg

Arbedsplanen avløp 2012, forslag til prosjekter 21.10.2011.

Arbedsplanen vann 2012, forslag til prosjekter 21.10.2011.



Dato: 01.11.2011
Saksnr.: 201112237-1
Arkivkode E: 144 M0
Saksbehandler: Mustafa Dumpor

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
17.11.2011

Arbeidsplan vann og avløp 2012

Sammendrag:

Arbeidsplaner for vann- og avløp skal dekke Ingeniørvesenets behov for fornying og utskifting av ledningsnett og mindre nyanlegg innenfor vann- og avløpssektoren. I tillegg blir arbeidsplanen benyttet til å finansiere pumpeanlegg og utstyr som har så stor verdi at det ikke kan finansieres over driftsbudsjettene.

I budsjettet for 2012 er det foreslått bevilget kr 21,0 mill. til arbeidsplan vann og kr. 29.0 mill. til arbeidsplan avløp.

Vi har utarbeidet forslag til arbeidsplan for vann og avløp for 2012. Planen inneholder 21 prioriterte vannprosjekter og 29 prioriterte avløpsprosjekter. Vi har prioritert prosjekter tilsvarende forventede bevilgninger. I tillegg har vi tatt med en del prosjekter utenfor budsjetttrammene. Dersom det skulle oppstå problemer med å gjennomføre de prioriterte prosjektene, forutsettes at vi kan gjennomføre uprioriterte prosjekter i stedet etter en faglig vurdering av behovene.

Ved rehabilitering av avløpsledninger, forutsetter vi som tidligere at vi har anledning til å ta inn nye ledningsstrek under arbeidets gang dersom det viser seg at dette er sterkt ønskelig. Det opprettes hjelpekonti for hvert ledningsstrek.

Forslag til vedtak:

1. Ingeniørvesenet gis fullmakt til å gjennomføre vann og avløpsprosjekter i år 2012 med grunnlag i vedlagt forslag til arbeidsplan, datert 21.10.2011.

Terje Lilletvedt
byingeniør

Steinar Børresen
VA-sjef

Trykte vedlegg:

Arbeidsplanen vann 2012, forslag til prosjekter 21.10.2011
Arbeidsplanen avløp 2012, forslag til prosjekter 21.10.2011

Utrykte vedlegg: Perm med data om prosjektene

Bakgrunn for saken :

Generelt

Arbeidsplanene skal dekke Ingeniørvesenets behov for fornying og utskifting av ledningsnett og mindre nyanlegg innenfor vann- og avløpssektoren. I tillegg blir arbeidsplanene i noen grad benyttet til å finansiere pumpeanlegg og annet utstyr som har så stor verdi at det ikke kan finansieres over driftsbudsjettene.

I budsjettet for 2012 er det foreslått bevilget kr. 21,0 mill. til arbeidsplan vann og kr. 29,0 mill. til arbeidsplan avløp.

Arbeidsplanen utarbeides ved at Ingeniørvesenets medarbeidere melder inn aktuelle prosjekter. Plan- og forvaltningsseksjonen prioriterer prosjektene med bakgrunn i overordnede planer, behov for koordinering med andre prosjekter og behov for koordinering med vei og gatelys med mer.

Det har de siste årene vært mye fokus på fornying av vann- og avløpsledningene, den såkalte utskiftningsstakten. Arbeidsplanen er hovedfinansieringskilde for fornying av ledningene. Imidlertid er det slik at det ofte må gjennomføres anlegg som ikke blir kategorisert som fornying. Arbeidsplanen finansierer en del anlegg hvor det tidligere ikke har vært tilfredsstillende vann- og avløpsforhold. Vi gjennomfører også en del tiltak på pumpestasjoner og høydebasseng. På avløpssiden er det slik at dersom vi separerer overvann og kloakk, så er det bare den ene ledningen som blir registrert som fornyet. En økning av arbeidsplanen vil derfor ikke automatisk føre til bedret fornyingsstakt. Det vil avhenge av hvilke andre presserende oppgaver som dukker opp i det enkelte år. Over tid vil imidlertid økte bevilgninger medføre at vi klarer å fornye mer.

I 2012 har vi foreslått å bruke 5/6 av bevilgningen til fornying av vannledningsnett og 2/3 av bevilgningen til fornying av avløpsnett.

Vann

Til arbeidsplanen vann er meldt inn prosjekter for til sammen 50,35 mill. kr. Det vil si at behovet er langt høyere enn bevilgningen. Vi har prioritert prosjekter for 21,75 mill. kr. Dette er noe mer enn forutsatt bevilgning. Dersom uforutsette forhold gjør det vanskelig å gjennomføre de prioriterte prosjektene forutsetter vi at vi kan gjennomføre uprioriterte prosjekter i stedet. Unntaksvis hender det også at det oppstår situasjoner i løpet av året hvor en får akutt behov for å gjennomføre arbeider som ikke er ført opp i arbeidsplanen. En forutsetter at administrasjonen i slike tilfeller har fullmakt til å foreta omprioriteringer.

Prosjektene er fordelt på bydeler. Mange av vannprosjektene er prioritert fordi vannledningene ligger sammen med avløpsledninger som skal skiftes. I bydel øst har vi også i år få vannprosjekter. Det største er et prosjekt i Sømkleiva (fordelt på flere år) hvor vi også skal fornye avløpsledninger og hvor vi også samarbeider med vei om oppgradering av anleggene.

I bydel sentrum har vi de største prosjektene på Østerveien (fra Lundsbroa til lyskrysset Marviksveien). Vannledninger skiftes ut og avløpsledninger separeres.

I Nedre Lunds vei skal vi erstatte gamle vannledningen delvis med oppgraving og delvis med trekking. Videre skal vi rehabilitere VA ledninger som en del av opprusting av Øvre Markens. Ellers har vi mange enkeltanlegg med svært dårlige ledninger.

I bydel vest har vi også en del større prosjekter. Det største er fornying av ledningen langs Vågsbygdveien ved Kjosbukta hvor ledningen er i svært dårlig forfatning. Arbeid er gjennomført i år av Statens Vegvesen og blir fakturert til neste år. Ellers har vi flere

større prosjekter i Vågsbygd (Slettheia og Kartheia) og i Torridal (Haslevollen). Vi har også planlagt en sammenkopling med Vennesla kommune, noe som vil gi sikrere forsyning for begge kommunene. prosjektet har sammenheng med at statens vegvesen skal bygge gang- og sykkelvei på strekket. Dette finansieres med like stort beløp på hver av kommunene. Prosjektet er utsatt til neste år

Felles for alle bydeler har vi tatt med et lite beløp til konsulenthjelp for å kunne fullføre et arbeide med revisjon av hovedplan for vannforsyningen samt saneringsplan Kvadraturen. Vi har også ført opp et beløp til å kjøpe programvare for håndtering av gebyrer (Gemini Arena) og for skanning av tekniske arkiver (forberedelser for flytting til Torvet). Kostnadene fordeles jevnt på vann og avløpsdelen.

Avløp

Til arbeidsplanen avløp er meldt inn prosjekter for til sammen 85 millioner kr. Det vil si at behovet er langt høyere enn bevilgningen. Vi har prioritert prosjekter for 30,45 mill. kr. Tilsvarende som for vann forutsetter vi at vi kan gjennomføre uprioriterte prosjekter i stedet dersom uforutsette forhold gjør det vanskelig å gjennomføre de prioriterte prosjektene. Vi forutsetter også at vi har anledning til å ta med ledningsstrekke som ikke er med i planen dersom det under arbeidets gang viser seg at dette er nødvendig ut fra en faglig vurdering. En viktig føring når det gjelder arbeidsplanen avløp er at vi skal legge til rette for kortslutning av flest mulig septiktanker.

I bydel øst finner vi de største prosjektene på Hamresanden og Søm. På Hamresanden ønsker vi å rydde opp i uheldige forhold med utslipp til Topdalsfjorden og i Sømskleiva har vi et stort fellesprosjekt med vann og vei (fordelt på flere år). I tillegg vil vi bygge om to store avløpspumpestasjoner som er i dårlig forfatning (Leirdalen og Vigvollåsen).

I bydel sentrum er prosjekter i Kvadraturen prioritert. Her vil vi bruke 2 mill på en grundig kartlegging av tilstanden på ledningsanleggene samt systematisk spyling av felles ledninger. Første halvparten er gjennomført i år. Vi regner da med at den andre halvparten av dette området skal bli grundig undersøkt med TV-kamera slik at vi kan få et godt grunnlag for utarbeidelse av saneringsplaner for dette området. Separering av gamle og utslitte ledninger i Østerveien (fra Lundsbroa til lyskrysset Marviksveien) er desidert største prosjektet. Vannledninger skiftes ut og avløpsledninger separeres. Prosjektet skal bidra til å redusere vesentlig overløpsutslipp til Otra fra et stort nedslagsfelt. Øvre Markens er fellesprosjekt med flere aktører.

I bydel vest rehabiliterer vi ledninger på Kartheia som en del av samarbeidsprosjektet med AE fjernvarme. Haslevollen og Høyelia er to prosjekter i Torridalsområdet hvor gammel nedslitt nett rehabiliteres og det åpner for kortslutning av mange septiktanker som er vanskelig tilgjengelige (Høyelia). Slettheia er et område hvor vi har store utfordringer og må investere betydelige midler i flere år fremover. På Flekkerøya prioriterer vi pumpestasjon med pumpeledning på Årekjerret som en del av et stor prosjekt for å sanere direkte utslipp på Flekkerøya.

Under avløp felles har vi lagt inn et beløp for saneringsplanlegging i kvadraturen, og det vil også til neste år medgå et mindre beløp til hovedplanarbeide. I tillegg har vi prioritert arbeidet med modellering av avløpsnett (områder med felles avløpssystemer).

Sak 208/11: Arbeidsplan vei og veilys 2012

Vedlegg

Veiprosjekter 2012-2025



Dato: 24.10.2012
Saksnr.: 201009109-3
Arkivkode E: 144 Q02
Saksbehandler: Per Kjelsaas

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
17.11.2012

Arbeidsplan vei og veilys 2012

Sammendrag:

Hovedtabellene i saksframstillingen viser forslag til fordeling av bevilgning til arbeidsplan vei og arbeidsplan veilys for 2012. Forslaget til arbeidsplan vei er bl.a. basert på prioriteringer gitt i vedtatt Trafikksikkerhetsplan for 2011 - 2014. Forslaget til arbeidsplan veilys er bl.a. basert på ønsker fra velforeninger, status og utbedringsbehov for kommunens veilysanlegg, samt muligheter for samkjøring med andre kabel- og ledningsanlegg.

Forslag til vedtak:

1. Ingeniørvesenet gis fullmakt til å drive anleggsvirksomhet for arbeidsplan vei og arbeidsplan veilys i år 2012 som vist i tabell 1-2 i saksframstillingen.

Terje Lilletvedt
byingeniør

Per Kjelsaas

Vedlegg: tabell over aktuelle tiltak langs kommunale veier for 2012-2023, datert 15.10.11

Bakgrunn for saken :

ARBEIDSPLAN VEI 2012

I rådmannens budsjettforslag er det foreslått en bevilgning på 4,0 mill. til arbeidsplan vei i 2012. Midlene foreslås fordelt som vist i nedenstående tabell:

Tabell 1 Arbeidsplan vei

Anlegg	Lengde	Kostn	Forbr. tidl.	Tild. 2012
Kuholmsvn./Prestvikvn.: fortau v/Kuholmsvn. 46	65	1,25		0,8
Øvre Slettheia: opprusting av gangvei nr. 57a-61e	260	0,7		0,7
Øvre Slettheia: gangvei nr. 27a - Rugdeveien	50	0,3		0,3
Linerlebakken: fortau Slettheiveien - Slettheia skole	220	0,5		0,5
Kongshavn brygge: sikring/ombygging		3,8		1,5
Justnesskauen: utvidelse bussvei ved Eidet	350	1,0		1,0
Div. sikkerhetstiltak				0,5
Leskur, busslommer inkl. BRA-prosj. Tinnheia				0,5
Sum arbeidsplan vei				5,8
Bevilgning 2012				4,0
Antatt overført fra 2010				0,0
Sum til disposisjon				4,0

Det er oppført prosjekter utover foreslått budsjettramme. Det forutsettes at byingeniøren gis fullmakt til å vurdere hvilke av tiltakene som skal igangsettes innenfor vedtatt ramme. Nedenfor er gitt en kort beskrivelse av prosjektene:

Kuholmsveien/ Prestvikveien, fortau forbi garasje ved nr. 46

Fortau i Kuholmsveien og Prestvikveien er ferdig med unntak av 25 m + 40 m fortau forbi en dobbeltgarasje i krysset med Kuholmsveien - Prestvikveien. Bygging av fortauene må samordnes med godkjent plan for riving av dobbeltgarasjen og bygging av nytt garasjeanlegg. Det er inngått en avtale med eier av dobbeltgarasjen om kommunal andel på 1,25 mill, hvorav 0,8 mill. forutsettes finansiert av arbeidsplan vei (jfr. BUS-sak 151/11, behandlet 25.08.2011).

Øvre Slettheia: utbedring av gang-/sykkelvei mellom Slettheivn. nr. 57a og 61e

I forbindelse med levekårsprosjektet på øvre Slettheia, har beboerne ønsket utbedring og belysning av diverse gang-/sykkelveier som ligger på plataet rundt skolen. Gang-/sykkelveien er i dag for smal til å brøytes. Kostnadene til utbedring er anslått til 0,7 mill. kr.

Øvre Slettheia: gang-/sykkelvei mellom Slettheivn. nr. 21a og Rugdeveien

I forbindelse med levekårsprosjektet på øvre Slettheia, har beboerne ønsket etablering av gang-/sykkelveien for å få forbindelse mellom Rugdeveien/Tranestien og gang-/sykkelveien fram til skolen. Kostnadene er anslått til 0,3 mill. kr.

Linerlebakken: fortau Slettheivn. - Slettheia skole

I forbindelse med legging av fjernvarmeledninger er ca halve asfaltbredden i Linerlebakken og Rødstrupeveien fjernet (arbeidene var ferdige rett før ferien). Det er mange brudd på vannledningene i disse veiene og pga at veien allerede er oppgravet, er det satt i gang utskifting av va-ledninger. Disse vil bli lagt på motsatt side av fjernvarmeledningen slik at resten av asfalten vil forsvinne. Anleggsarbeidene med vannledningen er nylig startet opp.

Vi har fått ønsker fra FAU på Slettheia skole om bedring av sikkerheten for skolebarna i Linerlebakken som er bratt, smal og stedvis uoversiktlig. Når veien blir helt ødelagt gjennom ledningsarbeider har vi anledning til å få etablert et fortau for betydelig lavere kostnader enn det som ellers ville vært tilfelle.

Vi har utarbeidet plan for nytt fortau i Linerlebakken er basert på at eksisterende veikant og eiendomsgrenser langs østsiden beholdes og at fortauet legges på skolesiden. Dette krever noe grunnverv nærmest Slettheiveien. Planen er behandlet i samarbeidsgruppe vest. Vi har hatt møte/befaring med skolen, FAU og barnehage som støtter fortau mellom Slettheiveien og innkjøring til skolen. Videre mot Rødstrupeveien ønskes ikke fortau pga konflikt med parkering for ansatte. Korrigeret plan vil bli sendt til beboere som en byggemelding og vi vil ta direkte kontakt de berørte med sikte på minnelig grunnavståelse.

Kongshavn brygge

Eget sak om Kongshavn brygge fremmes for byutviklingsstyret 27.10.2011. Vi foreslår at det avsettes 1,5 mill. til utbedring av anlegget i 2012.

Justnesskauen: utvidelse bussvei ved Eidet

Regulering av Justnesshalvøya og Eidet pågikk over lang tid og det har vært en del diskusjon om gjennomgående vei i området. Dette endte opp med at det skulle etableres en gjennomgående bussvei med fjernstyrt veibom. Ved en feil ble busstraseen gjennom Eidet (ca. 350 m) regulert med for liten bredde (samlevei klasse 1 i stedet for samlevei klasse 2). Dette har medført problemer for busstrafikken, og vi har laget plan for utvidelse av veien til samlevei klasse 2 (1 m breddeutvidelse). Endringen er tatt opp med utbyggere som har akseptert veiutvidelsen. Korrigerende av reguleringsplanen vil bli fremmet som en mindre vesentlig endring med tilskrivning av grunneiere. Anleggskostnadene er anslått til 1,0 mill.

Diverse trafikksikkerhetstiltak

Bevilgningen skal dekke mindre tiltak som fartsdempere, bussputer, siktutbedringer m.m. som dukker opp gjennom året og som ikke kan dekkes av vedlikeholdsmidler. Det foreslås avsatt kr. 500.000.

Holdeplasser, leskur

Bevilgningen skal gå til nye leskur, busslommer og ombygging av busslommer. Vi vil søke om statlige midler (BRA-prosjekt) til videreføring av tilrettelegging av holdeplasser på Tinnheia også i 2012. Det er krav om ¼ egenandel for å få støtte. Det foreslås avsatt kr. 250.000 til egenandel i 2012. Tilsvarende beløp forutsettes avsatt fra ATP-prosjektet. I tillegg foreslås avsatt 250.000 til andre holdeplassutbedringer og leskur.

ARBEIDSPLAN VEILYS 2012

Bevilgning på investeringsbudsjettet til veilyss skal benyttes til nye veilyssanlegg og utskifting av nedslitte anlegg. Det pågår for tiden store gravearbeider i kommunen (bredbånd, fjernvarme, vann- og avløpsanlegg) og det er store samordningsgevinster for kommunen å skifte ut dårlige veilyssanlegg samtidig med andre arbeider.

Det er foreslått en bevilgning på 2 mill. kr. i 2012. Midlene foreslås fordelt som vist i nedenstående tabell:

Tabell 2 Arbeidsplan veilyss

Anlegg	Lengde	Ant. pkt.	Kostnad	Tildel. 2012
Lianveien GS- vei, nytt veilyssanlegg	350	12	0,5	0,5
Diverse sanering av luftstrekk			0,5	0,5
Forsterket belysning ved gangfelt			0,4	0,4
Dønnestad gangbro			0,07	0,07
Øvre Slettheia: belysning av gs-veier	270	9	0,35	0,35
Kongens gate, utskifting Markensgt. - Festn.gt	220	8	0,25	0,25
Kirkegata, utskifting Stranpromenaden – Tollbodgt.	240	9	0,3	0,3
Veilyssstyring prøveprosjekt			0,2	0,2
Sum arbeidsplan veilyss				2,57
Bevilgning 2012				2,0
Anslått overført fra 2010				0,0
Sum til disposisjon arbeidsplan veilyss				2,0

Siden 2010 har vi utprøvd LED-armaturer i forskjellige prosjekter. Dette vil bli vurdert brukt videre både i forbindelse med armaturutskiftinger og nyanlegg i 2012. Vi ønsker også å tilrettelegge for dimming/energisparing av veibelysningen. Dette forutsetter at vi bygger om til målte anlegg, mens nesten alle våre anlegg i dag er umålte med fastsetting av energiforbruk via beregnet effekt.

Det er oppført prosjekter utover foreslått budsjetttramme. Det forutsettes at byingeniøren gis fullmakt til å vurdere hvilke av tiltakene som skal igangsettes innenfor vedtatt ramme. Nedenfor er gitt en kort beskrivelse av prosjektene:

Lianveien, belysning av gs-vei mellom Vardåsveien og Lian ringvei

Nytt veilysanlegg. Gs-veien har ikke veily. Kostnader til 12 nye master med Kjøbenhavner-armaturer er beregnet til kr. 0,5 mill. kr (ca. 350 meter).

Diverse sanering av luftstrekk

Det dukker i løpet av året opp strekninger der det foretas gravearbeider av andre kabel- og ledningseiere og beboere ønsker å bidra til sanering av luftstrekk. Vi kan oppnå store samordningsgevinster ved å inngå samarbeid med disse. Vi foreslår at det avsettes 0,5 mill. i en diversepost til slike tiltak.

Forsterket belysning ved gangfelt

Gangfelt kan i mange tilfeller medføre en sikkerhetsrisiko ved at fotgjengere og syklistene får en falsk trygghetsfølelse. I Kristiansand har vi i stor grad sikret gangfelt ved hjelp av fartsdempere. I tillegg ønsker vi å kontrollere standard og nivå på veibelysningen ved de viktigste gangfeltene. Aktuelle tiltak kan være flytting av lysmaster, nye lyspunkter, utskifting av armaturer og utskifting til lamper med større lysstyrke og/eller bedre fargegjengivelse. Vi foreslår at det avsettes 0,4 mill. kr. til utbedring av veibelysning ved gangfelt i 2012.

Dønnestad gangbro

Det er i dag veily på begge sider av gangbrua. Kostnader til 2 lyspunkter på selve brua er beregnet til kr. 70.000.

Øvre Slettheia: belysning av gang-/sykkelveier

I forbindelse med levekårsprosjektet på øvre Slettheia, har beboerne ønsket belysning av diverse gang-/sykkelveier som ligger på plataet rundt skolen. Arbeidene ble påbegynt i 2011. Kostnadene resterende anlegg er anslått til 0,35 mill. kr.

Kongens gate utskifting av lysmaster Markens gate – Festningsgata

Det er i dag rustne og dårlige lysmaster i ovennevnte kvartaler. Kostnadene for utskifting til 8 grønnlakkerte master med klokkearmatur er beregnet til kr. 200.000

Kirkegata utskifting av lysmaster Strandpromenaden - Tollbodgata

Det er i dag rustne og dårlige lysmaster i ovennevnte kvartaler. Kostnadene for utskifting til 8 grønnlakkerte master med klokkearmatur og ett nytt lyspunkt er beregnet til kr. 250.000

Veilysstyring prøveprosjekt

I forslag til forskrifter i tilknytning til energiloven, er det stilt krav om strømmåling av alle veilysanlegg fra og med 01.01.2014. Ved alle nye veilyanlegg og der det foretas endringer av eksisterende anlegg, blir det stilt krav om strømmåler. Pr. i dag er 25 av våre totalt ca. 500 tennskap utstyrt med måler. Kostnader til installasjon av måler varierer fra ca. 15.000 til ca. 40.000, avhengig av tilstanden på tennskapene. Vi vil derfor få betydelige kostnader til malere i årene som kommer. Målte anlegg er en forutsetning for at en kan få økonomisk gevinst av energisparing gjennom å installere dimmere eller andre styringsenheter. Det pågår en teknologisk utvikling av styre- og strømsparingssystemer. Vi foreslår at det avsettes kr. 200.000 til et prøveprosjekt for avansert veilysstyring i 2012.

Sak 209/11: Kuholmsveien 31-37 - detaljregulering - sluttbehandling

Vedlegg

Saksprotokoll

Saksprotokoller BUS

Situasjonsplan for Kuholmsveien 31-37

Planbeskrivelse Kuholmsveien 31-37 med vedlegg

Reguleringsplan Kuholmsveien 31-37

Rb 951



Dato: 20.10.2011
Saksnr.: 200608730-24
Arkivkode O: PLAN: 951
Saksbehandler: Maarten Nandrup Stallemo

Saksgang
Byutviklingsstyret
Bystyret

Møtedato
17.11.2011
07.12.2011

Kuholmsveien 31-37. Detaljregulering. Sluttbehandling.

Sammendrag:

Planforslaget legger til rette for etablering av leilighetsbygg med inntil 19 boenheter, samt tilhørende parkering i felles garasjeanlegg under bygget. Det skal også etableres fortau i Kuholmsveien langs planområdet, sandlekeplass og gangvei fra Kuholmsveien opp til Hamreheia.

Planområdet befinner seg i sørvestlige del av Lund, mellom Hamreheia og Otra. Det ligger ved Kuholmsveien like ved nedkjørselen til Galgebergtangen (Prestvikveien). Planområdet innbefatter tre boligtomter og skråningen opp mot Hamreheia.

Planområdet er i gjeldende kommuneplan avsatt til bebyggelse og anlegg.

Sentrale problemstillinger i prosessen har vært knyttet til byggets høyde, antall boenheter og den generelle trafikksituasjonen i Kuholmsveien. Planforslaget tar opp i seg disse problemstillingene ved å redusere antall etasjer og antall boenheter i forhold til tidligere behandlinger, samt ved å etablere fortau i Kuholmsveien langs planområdet og ved nedkjøringen til Galgebergtangen.

Forslag til vedtak:

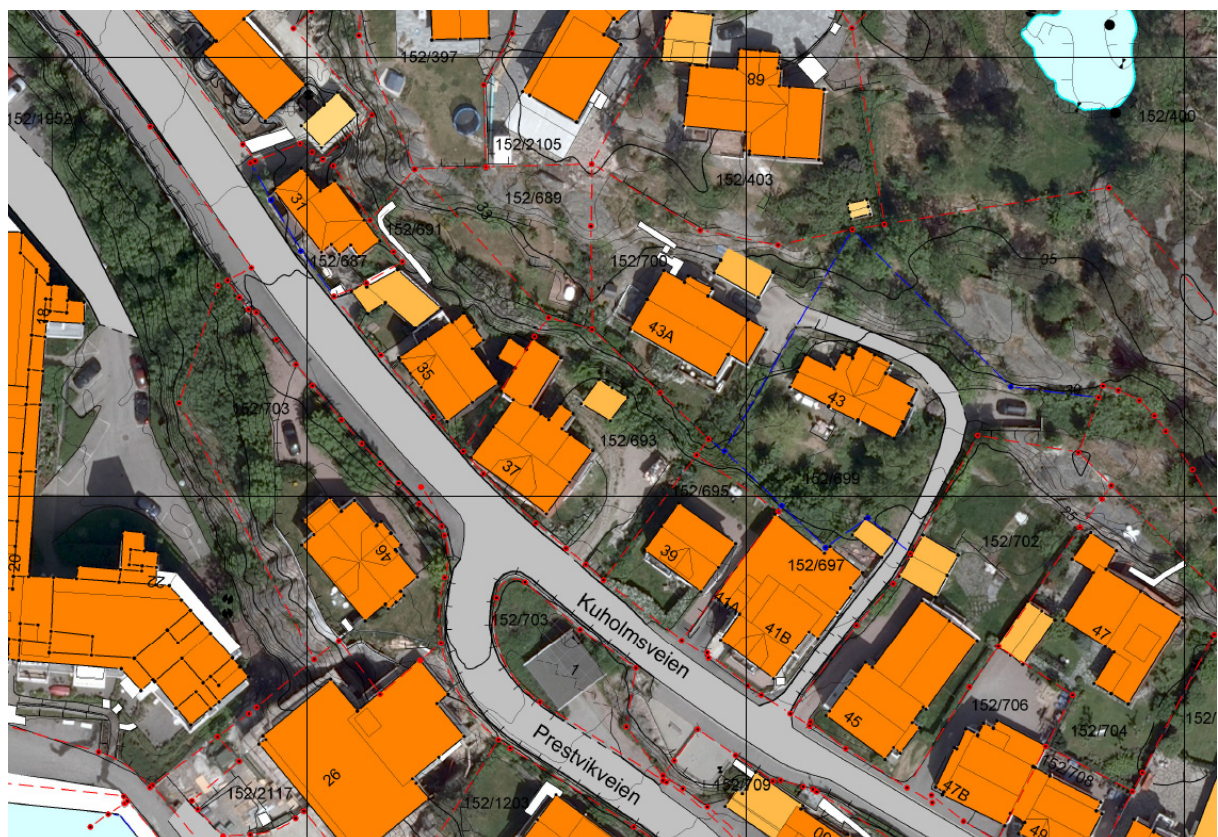
1. Bystyret vedtar detaljregulering for Kuholmsveien 31-37 sist datert 12.10.11, med bestemmelser sist datert 18.10.11
2. Bystyret viser til retningslinjer for kommunens utbyggings- og boligpolitikk og anmoder teknisk direktør om å fremlegge en utbyggingsavtale.

Ragnar Evensen
Teknisk direktør

Gunnar Stavrum
Plan- og bygningssjef

Trykte vedlegg

1. Plankart, sist datert 12.10.11
2. Bestemmelser, sist datert 18.10.11
3. Planbeskrivelse, sist datert 28.04.11
4. Situasjonsplan, sist datert 03.10.11
5. Saksprotokoller fra tidligere politiske vedtak i saken.



BAKGRUNN FOR SAKEN

Planforslaget fremmes av Arkade arkitektkontor AS på vegne av Agderbygg AS. Formålet med reguleringen er å legge til rette for etablering av leilighetsbygg, samt tilhørende parkering, utearealer, fortau, gangvei og lekeplass.

Tidligere saksgang

Oppstart av planarbeid for Kuholmsveien 31-37 ble varslet 18.09.03. Forslag til utvikling av området ble første gang fremmet til byutviklingsstyret 19.08.04. Det ble da vedtatt å legge planforslaget ut til offentlig ettersyn. Planforslaget den gang inneholdt bebyggelse i 3-5 etasjer med inntil 23 boenheter. Det ble deretter fremmet til 2. gangsbehandling i byutviklingsstyret 13.01.05 og avvist der. I den påfølgende behandlingen i bystyret 16.02.05 ble saken trukket av utbygger. Planforslaget ble deretter revidert hvor de viktigste endringene var reduksjon i byggehøyde på én etasje, fra fem til maksimalt fire etasjer, samt en reduksjon i antall boenheter fra 23 til 17-19 boenheter. Det ble deretter fremmet på nytt til byutviklingsstyret 28.04.05, og avvist der med bakgrunn i *"... hensynet til økt belastning på området trafikalt og landskapsmessig"*. Planarbeidet ble etter dette stilt i bero frem til det ble gjenopptatt i begynnelsen av 2009. Det ble så fremmet på nytt til byutviklingsstyret 19.05.11 og vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn.

Planens innhold

Forslag til reguleringsplan legger til rette for etablering av leilighetsbygg i to til fire etasjer med inntil 19 boenheter. Parkering for beboere samt gjesteparkering legges i felles garasjeanlegg under bygget med adkomst fra eksisterende parkeringsanlegg i nabobygget. Det skal etableres felles utearealer for beboerne. Disse er i hovedsak lokalisert på vest- og sørsiden av bygget og utgjør om lag 40 m² pr. boenhet. Balkonger kommer i tillegg til dette og vil øke antall kvadratmeter uteareal pr. boenhet. Det skal videre etableres lekeplass bak bygget. Lekeplassen knyttes til Kuholmsveien og Hamreheia med gangvei.

Dagens situasjon

Planområdet befinner seg i sørvestlige del av Lund mellom Hamreheia og Otra. Det ligger ved Kuholmsveien like ved nedkjørselen til Galgebergtangen (Prestvikveien). Planområdet innbefatter tre boligtomter og skråningen opp mot Hamreheia.



Ved nedkjøringen til Galgebergtangen. Her skal det etableres fortau på venstre og høyre side av veien.



Ved trappehus i nabobygget Kuholmsveien 27. Herfra skal det gå gangvei bak planlagt bebyggelse ned til Kuholmsveien.



Ved Kuholmsveien 37. Her vil planlagt gangvei fra Hamreheia komme ned. Det er satt opp en enkel struktur for å illustrere fremtidige høyder.



Ved Kuholmsveien 27. Eksisterende fortau skal forlenges frem til Kuholmsveien 37.

VURDERING AV PLANFORSLAGET

Planstatus

Kommuneplan

I gjeldende kommuneplan er planområdet avsatt til bebyggelse og anlegg.

Kommuneplanens bestemmelser sier blant annet:

- Universell utforming skal legges til grunn i planleggingen. Minst 70 % av nye boenheter skal være universelt utformet, ved at alle hovedfunksjoner skal ligge på inngangs plan. Med hovedfunksjoner menes stue, kjøkken, soverom, bad og toalett.
- I alle plan- og byggesaker skal det inngå en redegjørelse for og beskrivelse av tiltakets estetiske sider, både i forhold til seg selv, omgivelsene og til fjernvirkningen. Farge- og materialvalg skal det også redegjøres for. Beskrivelsen bør suppleres med illustrasjoner, for eksempel i form av tegninger, fotomontasjer og modeller.
- Tiltak etter plan- og bygningsloven skal i størst mulig grad tilpasse seg landskapet og eksisterende terreng og vegetasjon.
- Bebyggelsesstruktur: I områder med klar tomte og bebyggelsesstruktur skal nye mindre byggverk innordnes eksisterende struktur i forhold til tomtebredde, byggegrense mot offentlig vei og byggverkets bredde, høyde, takform og lengderetning på tomte. Større byggverk eller anlegg med særskilt betydning for fellesskapet eller med fremtredende plassering, kan bryte med eksisterende tomte-

og bebyggelsesstruktur. Nye uterom skal formes slik at de forsterker og utvikler eksisterende struktur.

Reguleringsforslaget er i tråd med arealbruk og bestemmelser i kommuneplanen.

Reguleringsforslaget forholder seg til kommuneplanens tre satsningsområder som følger:

Byen som drivkraft: Ingen særskilt betydning.

Byen det er godt å leve i: Plasseringen av planlagt bebyggelse vil føre til gode solforhold for fremtidige beboere. Det er nær friområder av høy kvalitet som Blomsbukta og Bertesbukta.

Klimabyen: Sentrumsnære boliger kan redusere avhengigheten av bil og kan være gunstig for økt gang- og sykkeltrafikk.

Kommunedelplan

Kommunedelplanen for Lund er opphevet i forbindelse med vedtak av kommuneplanen.

Reguleringsstatus

Området er i dag uregulert. Det pågår regulering av to prosjekter på Galgebergtangenen, i henholdsvis Prestvikveien 34-36 og i Galgebergveien 7. Begge prosjektene har boligformål.

Tematisk vurdering

Miljøvern

Støy

Tiltaket vil i noen grad bli preget av støy fra Kuholmsveien. Støybelastning på fasade er beregnet til 61 dBA ekvivalent nivå. Dette plasserer tiltaket i gul sone, vurderingssone, i henhold til Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging T-1442. Det vil måtte utføres fasadetiltak for å sikre akseptabelt støynivå innendørs. Dette er lagt inn i bestemmelsene.

Energi

Tiltaket ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme og har tilkoblingsplikt.

Kulturminner

Ingen av byggene innenfor planområdet er omtalt i Kulturminnevernregistreringen for bydel Lund.

Estetikk

Planlagt bebyggelse er i nær relasjon med nabobygget i Kuholmsveien 27. Det vil få en utforming som harmonerer med dette byggets uttrykk, det vil si en fasade med elementer som mørk tegl, paneler og glass. Bygget trappes gradvis ned, fra fire til to etasjer for å tilpasse seg eksisterende bebyggelse i området. Utforming og høyder er sikret i bestemmelsene.

Universell utforming

Planlagt bebyggelse vil bli universelt utformet i sin helhet. Bak planlagt bebyggelse skal det etableres gangvei for å sikre adkomsten til planlagt lekeplass, samt tilby forbindelse mellom Kuholmsveien og Hamreheia. Terrenget er forholdsvis bratt, men stigningsforholdet vil likevel være i tråd med universell utforming av turveg med et forhold på ca 1:12.

Transport og infrastruktur

Parkeringsdekningen er i henhold til kommunens normer med 1 parkeringsplass pr boenhet, 0,25 gjesteparkeringsplasser pr boenhet og én parkeringsplass tilpasset bevegelseshemmede. All parkering er lagt til felles parkeringsanlegg under bakken.

Fortau i Kuholmsveien foran planlagt bygg vil ikke være i henhold til kommunens veinormal i forhold til bredde. Det er ikke plass til nødvendig snøopplag med mindre en reduserer planlagt uteoppholdsareal. Konsekvensen er at fortauet ikke vil bli brøytet av kommunen.

Regulant har inngått et kompromiss med ingeniørvesenet som innebærer at byggets eiere må selv besørge brøyting når dette er nødvendig.

Nær opp til planområdet er det satt i gang en byggesak i krysset Kuholmsveien - Prestvikveien. Her skal det etableres fortau og fire garasjer. Plantegningen under viser tiltaket:



Risiko- og sårbarhetsanalyse

Sjekkliste for risiko og sårbarhet er utfyllt av regulant og følger planbeskrivelsen. Punkter hvor det er anført merknad dreier seg alle om naturgitte forhold, dette dreier seg om fare for snø eller steinskred, utglidning av masse og radon i grunnen.

Barn og unges interesser

Det skal etableres sandlekeplass bak planlagt bebyggelse. Den vil få adkomst fra Kuholmsveien og Hamreheia med gangvei. Lekeplassen ligger høyt i terrenget og vil få gode solforhold. Etablering av lekeplass og gangvei ligger som rekkefølgekrav i bestemmelsene. Nærmeste kvartalslekeplass ligger ca 430 m fra planområdet og til nærmeste balløkke er det ca 190 m. Avstander er målt i luftlinje.

Skole- og barnehagesituasjon

Det er om lag 700 m gangavstand til nærmeste barneskole som er Wilds Minde skole, og om lag 1100 m til Lovisenlund skole. Nærmeste ungdomsskole er Oddemarka skole om lag 1200 m fra planområdet. Nærmeste barnehage er om lag 450 m fra planområdet.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Det er økonomiske konsekvenser for kommunen i forhold til opparbeidelse av fortau. Se vedlagt saksprotokoll angående resultat av behandling i byutviklingsstyret.

Utbyggingspolitikk

Utbyggingsavtale bør inngås i henhold til vanlig praksis.

Andre aktuelle planer og utredninger

Opparbeiding av fortau og garasjer i krysset Kuholmsveien – Prestvikveien er omtalt over.

INNSPILL TIL PLANARBEIDET

Offentlig ettersyn

Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 03.06.11 – 05.08.11 Det kom inn 13 merknader. Under følger sammendrag av hver enkelt uttalelse og plan- og bygningsetatens vurdering

Fylkesmannen i Vest-Agder v/ Miljøvernavdelingen, brev datert 19.07.11

- "Miljøvernavdelingen har vurdert planforslaget og har ikke spesielle kommentarer til dette."

Vest-Agder fylkeskommune v/ Plan og miljø, brev datert 26.06.11

- Det vurderes som positivt at planforslaget er i overensstemmelse med overordnede planer.
- Etablering av fortau ansees som gode planmessige grep ut fra trafikksikkerhet. Det er også positivt med etablering av gangvei, samt at dette ligger som rekkefølgekrav.
- Boområdet fremstår som godt for barn og unges oppvekst- og levekår.
- I forhold til universell utforming er det tilstrekkelig å følge plan- og bygningsloven.
- Støy på enkelte områder faller innenfor gul sone. Dette bør tas hensyn til og avbøtende tiltak bør innarbeides i planforslaget.
- Det er ingen merknader i forhold til kulturminner og kulturmiljø.
- Det bør tas inn en bestemmelse angående materialbruk slik det er skissert i planbeskrivelsen.

Plan- og bygningsetatens kommentar

- Bestemmelser angående støy og byggets utforming er tatt inn i planforslaget

Statens Vegvesen, brev datert 21.07.11

- Statens vegvesen har ingen merknader til mottatt planforslag.

Agder energi Nett, brev datert 31.05.11

- En eventuell flytting av Agder energis anlegg må bekostes av utbygger.

Rådet for funksjonshemmede, brev datert 31.05.11

- RFF minner om at stigningsforhold på 1:12 kun kan brukes på svært korte avstander, med hvilerepos for hver 60 cm høydeforskjell

Plan- og bygningsetatens kommentar

- Gangatkomst til uteoppholdsareal med krav om universell utforming skal være trinnfri og ikke ha større stigning enn 1:20. For kortere strekning inntil 3,0 m kan stigning være maksimum 1:12. Øvrig gangatkomst skal ha stigning maksimum 1:10. Dersom terrenget er for bratt til at kravet om stigning på 1:20 kan oppnås, skal stigningen være maksimum 1:10. Stigning på gangvei mellom Hamreheia og Kuholmsveien vil være ca 1:12. I forhold til områdets topografi lar det seg ikke gjøre å få til bedre stigningsforhold. Alternativet er å ta ut gangforbindelsen fra planforslaget. Plan- og bygningsetaten anser fordelene ved å etablere gangvei som større enn ulempene i dette tilfellet.

Galgeberg vel, brev datert 05.08.11

- Galgeberg vel er tilfreds med at det etableres fortau langs Prestvikveien.
- Ved planlagt garasje på toppen av Prestvikveien må utforming av utkjørsel ivareta vikepliktskravet.

Plan- og bygningsetatens kommentar

- Utforming av inn/utkjørsel følger kommunens veinormal.

Brit og Carl Bugge, brev datert 02.08.11

- Den planlagte bebyggelsen vil ta formiddagssol og lys i vinterhalvåret for beboere i nabobygget i Kuholmsveien 27. Planlagt bygg er 1 etasje for høyt. Det bør være samme takhøyde som søndre del av nr 27, dvs 32 m.
- Balkonger og terrasse mot Kuholmsveien 27 må ha ugjennomsiktig glass i 1,6 m høyde for å dempe innsyn.

Plan- og bygningsetatens kommentar

- Planlagt bebyggelse har en avstand til Kuholmsveien 27 på om lag 16,5 m. Dette er større avstand enn eksisterende bebyggelse. De tre boligene som ligger der i dag har mønehøyder fra 30,7 m til 33,5 m. Planlagt bebyggelse har gesimshøyder mot Kuholmsveien 27 fra 32,4 m til 35,4 m. Med økt avstand til nr 27 er det lite sannsynlig at ny bebyggelse vil forringe solforhold og lys.
- Det har vært førende i planprosessen at ny bebyggelse skal tilpasse seg bygg i Kuholmsveien 27. Utforming av balkonger og terrasse slik som skissert i merknaden vil endre dette i stor grad og er ikke ønskelig ut i fra estetiske hensyn.

Eirik Kristiansen, Øivind Andreassen, Johanne M Rosing Vhile, brev datert 01.08.11

- Innsenderne har sendt likelydende brev og kommenterer at forslag til plan har vært oppe til politisk behandling to ganger og begge gangene blitt nedstemt. Videre sies det at det bør tas hensyn til folk som bor i området samt eksisterende bebyggelse.

Plan- og bygningsetatens kommentar

- Regulant har rettet seg etter de føringer som er kommet ved tidligere politiske behandlinger. Planforslaget som fremmes nå er i tråd med disse.

Ole Johan Dolva, brev datert 03.08.11

- Foreslått plan løser forlengelse av fortau mot syd/øst på en positiv måte
- Det er positivt at materialbruk i foreslått nybygg samsvarer med Kuholmsveien 27 slik at byggene fremstår som en helhet materialmessig.
- Det gjenstår ferdigbehandling av trapp i Kuholmsveien 27. Det mangler fasadebehandling som harmonerer med teglforblendingen på de to tilstøtende byggene. Det etterlyses tiltak i rekkefølgekravene.
- Vedlegg 1, snitt og oppriss mot Kuholmsveien er ikke riktig i forhold til eksisterende bebyggelse. Det er foretatt ombygging og nybygging, og tegningen bør rettes opp til faktiske forhold.
- Silhuetten i det bygde landskapet blir feil i forhold til Hamreheias topografi. Planlagt bygg bør senkes slik at den visuelle balansen mellom bygg og terrengformasjon opprettholdes.

Plan- og bygningsetatens kommentar

- Materialbruk er lagt inn i bestemmelsene.
- Trapp i kuholmsveien 27 ligger i tilgrensende reguleringsplan og bør løses i denne.
- Snitt og oppriss av eksisterende bebyggelse mot Kuholmsveien er første gang datert 2005. Det er foretatt noe ombygging og nybygging siden den tid, men hovedtrekkene i skissen er korrekte.
- Høyder og volumer i planlagt bebyggelse er basert på innspill og merknader fra offentlige etater og naboer i en åtte år lang planprosess. Viktige momenter har vært blant annet topografi, avstand til og avtrapping mot eksisterende bebyggelse, samt sol- og utsiktsforhold for eksisterende bebyggelse.

Sameiet Høivold Brygge, brev datert 06.07.11

- Ved byggeprosjekter i nærområdet er det ved/etter sprenging registrert skader på bebyggelsen. Det bør avholdes et møte før oppstart av bygging mellom utbygger og sameiet Høivold Brygge for å klargjøre hvordan en forholder seg til eventuelle skader som en følge av byggevirkomheten.
- Generelle inntrykket er at prosjektet vil bidra til en ytterligere standardheving i dette området av Lund.

Plan- og bygningsetatens kommentar

- Utbygger vil klarlegge eventuelle setningsskader ved befaring før byggearbeidet settes i gang.

Michael Aamodt, brev datert 28.07.11

- Planlagt bebyggelse vil få en høyde på opptil c+ 35,4 m. Over dette tillates det et overbygg på inntil 1,5 meter. Med tanke på plassering av bygget vil dette skygge for utsikt til Otra fra Hamreheia 58.
- Foreslått gangvei bak planlagt bebyggelse ligger under 2 m fra innsenders eiendom. Fjellet er løst og det må utføres fjellsikringsarbeid. Det er ikke nødvendig å etablere gangvei ettersom det finnes et trappehus i Kuholmsveien 27.
- Nytt fortau langs Kuholmsveien 31-37 vil ikke bli brukt av gående i området. Alle vil bruke fortau på motsatt side av vegen.
- Etablering av lekeplass på foreslått plassering vil føre til innsyn i hage og hus samt støyplager. Det finnes allerede lekeplasser i området og det er ikke nødvendig å etablere flere lekeplasser.
- Ved bygging er det fare for setningsskader på grunn av sprenging. Utbygger må være erstatningsansvarlig ved denne typer skader.
- Innsender har hjemmekontor og byggestøy vil være problematisk i forhold til dette.

Plan- og bygningsetatens kommentar

- Uteområde på Hamreheia 58 ligger på c+ 38 meter. Tillatt mønehøyde i planforslaget for nordvestre del av bygget er c+ 35,4 m. Over dette tillates det oppbygg for heis og ventilasjon i inntil 1,5 m høyde. Maksimal høyde inkludert takoppbygg vil være c+ 36,9 m. Uteområde på Hamreheia 58 ligger om lag en meter høyere enn maksimal tillatt høyde på bebyggelse innenfor planområdet. Plan- og bygningsetaten anser konsekvensene for den aktuelle eiendommen til å være små i forhold til utsikt og skygge.
- Det vil bli utført fjellsikringsarbeid ved oppføring av gangvei. Det har gjennom hele planprosessen vært et ønske fra Plan- og bygningsetaten og utbygger å etablere gangvei mellom Kuholmsveien og Hamreheia.
- Etablering av fortau er et planmessig grep i forhold til trafiksikkerhet og bygger på kommunens vurdering, innspill fra beboere i området samt merknader fra fylkeskommunen.
- Planlagt lekeplass foreslås etablert mellom c + 32 og c+ 35 meter. Uteområde på Hamreheia 58 ligger på c+ 38. Minste høydeforskjell mellom lekeplass og uteområde på Hamreheia 58 vil være 3 meter. Plan- og bygningsetaten kan vanskelig se at en slik høydeforskjell vil føre til innsyn i hage og hus.
- Utbygger vil klarlegge eventuelle setningsskader ved befaring før byggearbeidet settes i gang.

Samarbeidsgruppa for bydelen

Planforslaget ble diskutert i samarbeidsgruppa for sentrum senest 03.07.11. Merknader fra samarbeidsgruppa er imøtekommet i planforslaget.

PLAN- OG BYGNINGSETATENS SAMLEDE VURDERING

Hovedgrepet er å legge til rette for etablering av leilighetsbygg med inntil 19 boenheter. Parkering legges til fellesanlegg under bygget, med adkomst fra eksisterende parkeringsanlegg i nabobygget i Kuholmsveien 27. Det skal videre etableres lekeplass bak bygget og adkomst til denne fra Hamreheia og Kuholmsveien. Planlagt bebyggelse tillates oppført i 2-4 etasjer hvor den laveste delen vender mot eksisterende trehusbebyggelse i sørøst.

Oppstart av planarbeid for Kuholmsveien 31-37 ble varslet så tidlig som i 2003. Det har deretter vært til behandling i byutviklingsstyret fire ganger. I løpet av denne tiden er planforslaget blitt revidert og justert en rekke ganger basert på føringer gitt av byutviklingsstyret samt innspill i høringsrunder underveis i planprosessen. Planforslaget som nå fremmes er det samlede resultat av disse innspillene gitt i en åtte år lang planprosess.

Sentrale problemstillinger i prosessen har vært knyttet til byggets høyde, antall boenheter og den generelle trafikksituasjonen i Kuholmsveien. Planforslaget tar opp i seg disse problemstillingene ved å redusere antall etasjer og antall boenheter i forhold til tidligere behandlinger, samt ved å etablere fortau i Kuholmsveien langs planområdet og ved nedkjøringen til Galgebergangen.

Plan- og bygningsetaten mener at det planforslaget som nå fremmes vil utnytte området på en hensiktsmessig måte og føre til gode boforhold. Etablering av fortau langs planområdet, samt fortau ved nedkjøringen til Galgebergangen vil bedre forholdene for gående og syklende i stor grad. Det er videre positivt for forslaget at det etableres gangvei mellom Kuholmsveien og Hamreheia med tanke på syklister eller personer med barnevogn. Planforslaget er bearbeidet gjennom flere år og fremstår nå som et godt planverktøy for fremtiden.

Maarten Nandrup Stallemo
Saksbehandler
Dato 20.10.11

Sak 210/11: Mosby ringvei gnr. 28 bnr. 14 - bolig med garasje - klage på vedtak

Vedlegg

3.Klage på vedtak fra tiltakshaver

2.Vedtak avslag

1.Søknad om dispensasjon



Dato: 10.10.11
Saksnr.: 201011311-16
Arkivkode O: GNBK: 28,14
Saksbehandler: Helge Røilid

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
25.10.2011

Mosby ringvei gnr. 28 bnr. 14 – Bolig med garasje – Klage på vedtak

Sammendrag:

Saken gjelder klage på plan- og bygningsetatens vedtak av 14.07.11 som omhandler søknad om oppføring av ny bolig med garasje i 100- metersbeltet langs Otra. Området er regulert til spesialområde-bevaring og det ligger i fareområde for flom.

Vedtaket er påklaget av eier av eiendommen.

Plan- og bygningsetaten kan ikke se at det fremkommer nye momenter i klagen som tilsier at den bør tas tilfølge.

Forslag til vedtak:

Byutviklingsstyret opprettholder plan- og bygningssjefens vedtak av 14.07.11.
Klagen fra tiltakshaver av 05.08.11 tas ikke til følge. Saken oversendes
Fylkesmannen i Vest-Agder.

Gunnar Stavrum
Plan- og bygningssjef

Helge Røilid
Saksbehandler

Trykte vedlegg:

1. Søknad om dispensasjon
2. Vedtak avslag
3. Klage på vedtak fra tiltakshaver

Utrykte vedlegg: Sakens øvrige dokumenter foreligger elektronisk

Bakgrunn for saken :

Søknaden

Søknaden omfatter oppføring av bolig og garasje.

Oversiktskart:



Situasjonskart:



Illustrasjonsfoto som viser omsøkte eiendom:



Gjeldende regulering

Forenklet reguleringsplan for Otrabredden fra Vennesla til og med Notøya. Plan nr. 676.
Godkjent: 31.01.1996 Formål: Spesialområde – bevaring.

Plan- og bygningsetatens vedtak

Søknaden ble avslått i vedtak den 14.07.11 da etaten mente det ikke forelå tungtveiende grunner for en dispensasjon. Eiendommen som har formålet ”bevaring av automatiske fredede kulturminner, bevaringsverdig bebyggelse og landskap med kulturell verdi”, er ikke regulert som byggeområde. Plan og miljø vises det til at det vil være uheldig å åpne for utbygging nærmere landbruksområder pga støv, støy og lukt fra landbruksdriften. Videre fraråder de kommunen i å åpne opp for at bebyggelse lokaliseres i 100- metersbeltet langs vassdraget. Plan- og bygningsetaten slutter seg til uttalelsene fra Fylkesmannens miljøvernavdeling, samt Fylkeskommunen v/ plan og miljø og konkluderer med at hensynene bak bestemmelsen og lovens formål blir vesentlig tilsidesatt. Vilåårene for å kunne gi den omsøkte dispensasjonen etter plan- og bygningslovens § 19-2 foreligger ikke.

Klage

Plan- og bygningsetatens vedtak ble påklaget i brev av 05.08.11. Det påpekes at negative uttalelser fra miljøvernavdeling og plan og miljø er av rent generell karakter. For øvrig vises det til parkvesenet som ikke har merknader til saken. Deler av klagen gjentar de momentene som ble oppgitt som grunner for dispensasjonen.

Plan- og bygningsetaten viser ellers til klagen i sin helhet.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Plan- og bygningsetaten har vært på befaring. Boligen blir liggende i 100- metersbeltet langs Otra. Søknaden har vært drøftet i avdelingens tverrfaglige gruppe og innstillingen derfra er negativ. I reguleringsbestemmelsene er det presisert at formålet omfatter bevaring av automatiske fredede kulturminner, bevaringsverdig bebyggelse og landskap med kulturell verdi. Eiendommen er derfor ikke regulert som byggeområde. Plan- og bygningsetaten har forståelse for ekteparet som ønsker å flytte etter sine barn som har etablert seg i Kristiansand. Samtidig i en dispensasjonsvurdering kan man ikke bare vurdere det enkelte tiltak isolert, da det også er avgjørende å vurdere en eventuell dispensasjon i forhold til presedens for fremtidige saker. Det er flere store tomter i nærheten slik at andre kan også ønske å bygge i dette området.

Eiendommen omfattes av fareområde for 200- års flom fra Norges vassdrags- og energidirektorat. Nylig vedtatt Kommuneplan for 2011-2022 sier følgende: "Innenfor 200-års flomsonen på Mosby tillates ikke oppført ny eller vesentlig utvidelse av eksisterende bebyggelse. Plan og miljø viser det til at det vil være uheldig å åpne for utbygging nærmere landbruksområder pga støv, støy og lukt fra landbruksdriften. Videre fraråder de kommunen å åpne opp for at bebyggelse lokaliseres i 100- metersbeltet langs vassdraget.

Etter en samlet vurdering finner administrasjonen at fremlagte grunner, veid opp mot de offentlige hensynene kommunen skal ivareta, ikke er tilstrekkelig tungtveiende til at det kan innvilges dispensasjon.

Sak 211/11: Sørlandssenteret byggetrinn 1 - søknad om midlertidig dispensasjon og bruksedring

Vedlegg

Uttalelse fra fylkesmannen

Uttalelse fra fylkeskommunen



Dato: 31.10.2011
Saksnr.: 200804276-102
Arkivkode O: GNBK: 63,697

Saksbehandler: Jorann Tørnkvist

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
17.11.2011

Barstølveien 29 B m.fl gnr 63, bnr 697 Sørlandssenteret byggetrinn 1 - søknad om midlertidig dispensasjon og bruksendring

Sammendrag:

Det søkes tillatelse til å etablere lekeland i et område på 2300 m² i Sørlandssenteret. Dette er i strid med formålet som etter gjeldende reguleringsplan for Sørlandssenteret – Bergsenteret, vedtatt 16.04.2008 i dag er forretning og kontor (felt F/K1). Med forretning menes kjøp og salg av varer. Det søkes om midlertidig dispensasjon, da de ønsker å foreta en reguleringsendring til kjøpesenter. Kjøpesenter omfatter litt flere formål enn forretning, bla tjenesteyting, f. eks frisør, kafé og lignende. Utfallet av en slik planendring er ikke gitt.

Det er et behov for å se hele Sørlandsparken under ett. Hvilke funksjoner som er ønskelig her, bla for å ivareta Kvadraturens interesser vs Sørlandsparken bør vurderes i en områdeplan, som vil bli styrende for endringer av detaljplaner i området.

Dispensasjonssøknaden synliggjør et behov for revidert områdeplan og detaljplan, og at det er viktige politiske spørsmål som må vurderes med tanke på byutvikling.

Det er gitt positive politiske signaler knyttet til etablering av lekeland i Sørlandsparken. Søknaden omhandler et reversibelt tiltak, det er innredning i et bygg. På bakgrunn av dette fremmer plan- og bygningsetaten følgende...

Forslag til vedtak:

Byutviklingsstyret gir i hht pbl §19-2 en midlertidig dispensasjon fra regulert formål forretning/kontor i reguleringsplan for Sørlandssenteret - Bergsenteret. Det tillates etablert lekeland i en periode på 2 år, på vilkår at lekelandet er en del av senteret, og har samme åpningstider som resten av Sørlandssenteret. Dersom ny plan ikke hjemler lekeland, må lekeland straks fjernes. Det forutsettes at det igangsettes endring av reguleringsplan for området for å vurdert dagens formål, bebyggelse og anlegg; kjøpesenter, og eventuelt en begrensning på typer tjenesteyting.

Gunnar Stavrum
Plan- og bygningssjef

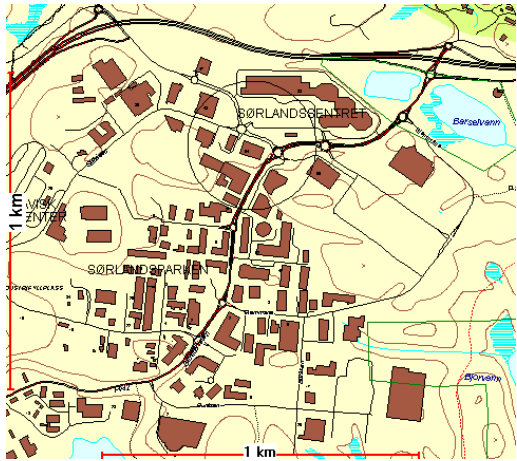
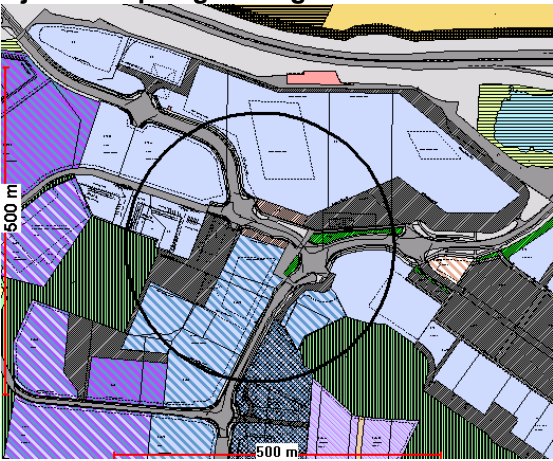
Jorann Tørnkvist
Saksbehandler

Trykte vedlegg

- 1 Uttalelse fra andre Fylkesmannens Miljøvernavdeling
- 2 Uttalelse fra Vest-Agder Fylkeskommune

Utrykte vedlegg: Sakens øvrige dokumenter foreligger elektronisk

SAKSFREMSTILLING

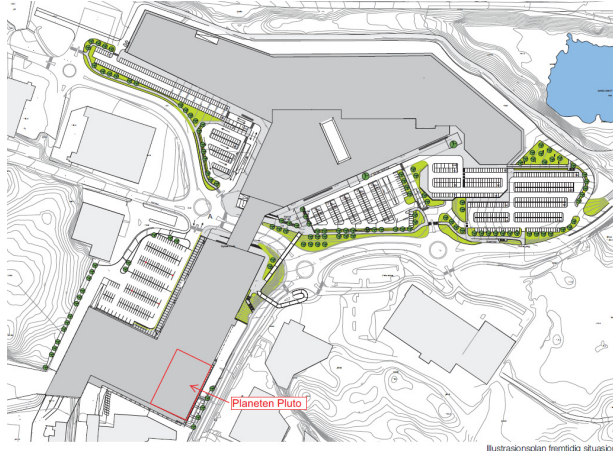
Oversiktskart 	Gjeldende plangrunnlag  Området omfattes av reguleringsplan for Sørlandssenteret og Bergsenteret. Godkjent 16.04.2008. Formål Forretning /kontor.
---	--

Eksisterende forhold

Gamle Sørlandssenteret skal utvides. Det er gitt byggetillatelse til byggetrinn 1 som er området ved gamle Bergsenteret, og byggetrinn 2 over veien og bort til eksisterende Sørlandssenter.

Søknaden

Det søkes tillatelse til å etablere lekeland i et område på 2300 m² i Sørlandssenteret.



Uttalelser/samtykke/tillatelse fra annen myndighet

Vest-Agder Fylkeskommune:

Fraråder i utgangspunktet etablering av "Planeten Pluto" da en slik etablering ikke er i samsvar med vedtatt reguleringsplan. Det forutsettes at tilbudet har samme åpningstider som Sørlandssenteret. Det bør stilles vilkår bla om tidspunkt for tilbakeføring. Hovedutvalget har vedtatt at de ikke vil påklage et eventuelt positivt vedtak.

Fylkesmannens Miljøvernavdeling:

Miljøvernavdelingen anbefaler å avslå søknaden og heller vurdere tiltaket i en fullstendig omreguleringsprosess. Dette på bakgrunn av at en midlertidig dispensasjon vil være et stort steg på vei til å tillate etablering. Det er ikke sikkert at en omreguleringsprosess vil være så enkel å gjennomføre som dispensasjonssøknaden forespeiler.

En dispensasjon av denne typen vil ha presedens for etterfølgende saker.

Merknader/protester

Det er ikke kommet merknader til nabovarselet.

Dispensasjoner:

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

Plan- og bygningslovens § 19-2 gir kommunen mulighet til å gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Søknader om dispensasjon må begrunnes. Naboer skal varsles og regionale og statlige myndigheter hvis saksområde blir direkte berørt, skal få mulighet til å uttale seg før det gis dispensasjon fra planer, plankrav og forbudet i § 1–8 om forbud mot tiltak langs sjø og vassdrag. Denne foreleggningen er viktig for å sikre at nasjonale og viktige regionale interesser blir ivaretatt. Kommunen bør ikke dispensere fra planer, lovens bestemmelser om planer og forbudet i § 1-8 når en direkte berørt etat eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.

Kommunens adgang til å gi dispensasjon er avgrenset. Det kreves at hensynene bak den bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må det foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene. Det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon. Det innebærer at det normalt ikke vil være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke.

Avvik fra arealplaner reiser særlige spørsmål. De ulike planene er som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Planene omhandler dessuten konkrete forhold. Det skal ikke være en kurant sak å fravike gjeldende plan.

Dispensasjoner må heller ikke undergrave planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag. Ut fra hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen, er det viktig at endringer i planer av betydning ikke skjer ved dispensasjoner, men behandles etter reglene om kommuneplanlegging og reguleringsplaner. Dette er likevel ikke til hinder for at det f.eks. dispenseres fra eldre planer som ikke er fullt utbygget, og der reguleringsbestemmelsene er til hinder eller direkte motvirker en hensiktsmessig utvikling av de gjenstående eiendommene.

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-1 er det søkt om midlertidig dispensasjon fra formålet forretning i felt F/K-1 og F1, for etablering av lekelandet Planeten Pluto. Det søkes om midlertidig dispensasjon og bruksendring i påvente av en fremtidig endring av planen for området.

Som begrunnelse oppgi ansvarlig søker/tiltakshaver at:

Forholdet til reguleringsformålet forretning/kontor

Bakgrunnen for søknaden er etableringen av "Planeten Pluto" i det første byggetrinnet av Sørlandssenteret som skal ferdigstilles og åpnes til jul 2011. Dette er en virksomhet som tilbyr lekeaktiviteter, servering og salg av produkter til barn og unge. Arealet som planlegges tatt bruk er del av kjøpesenterets forretningsarealer.

Gjeldende reguleringsplan viser et kjøpesenter regulert i hovedsak som byggeområde – forretning og kontor etter plan- og bygningsloven av 1985. Omsøkte tiltak vil ikke tilsidesette hensynene bak gjeldende reguleringsformål. En sentral funksjon vil tvert imot være å bidra til å fremme forretningsformålet som er dominerende innenfor planen. Den omsøkte virksomhet er i dag en naturlig del av et moderne kjøpesenters helhetlige tilbud, og publikums forventninger til et slikt senter. Et moderne, regionalt basert kjøpesenter baseres i stadig større grad på å tilby en kombinasjon av varesalg, opplevelse og tjenesteyting. Denne kombinasjonen finnes allerede i dagens større, vellykkede kjøpesentre. Det finnes også belegg for at tjenesteyting som dette i dag kan tillates innen forretningsformålet, noe som for øvrig også klart fremgår av ny planveileder pkt. 4.1.3. Eksempler på dette er frisør med tilhørende salg av produkter, idrettsaktiviteter og treningssentra med salg av produkter og tøy, og fremfor alt servering.

Det legges til at virksomheten "Planeten Pluto" står i nær forbindelse med øvrig aktivitet i senteret, og fremstår som et "tilhørende anlegg" til den øvrige forretningsvirksomheten. Blant annet vil det tilbys "barneparkering" med kvalifisert personale.

Nærmere om konsekvensene av dispensasjon

Ved å etablere og bygge ut Sørlandssenteret har tiltakshaver påtatt seg en forpliktelse som er lokalt og regionalt politisk forankret i planen for Sørlandsparken. Dette innebærer at Sørlandssenteret må søke å etablere og tiltrekke seg nye typer forretningsvirksomheter som kan bidra til å fylle senteret kommersielt og opplevelsesmessig. "Planeten Pluto" er en slik type virksomhet, som vil være sentralt for å sikre en regningssvarende drift. Tiltaket vil ikke innebære direkte konkurranse med næring i nærliggende småbysetra eller i Kvadraturen i Kristiansand. Det er nok verken mulig eller ønskelig å plassere denne virksomheten i bysentrene på grunn av problemer med parkering, tilgjengelighet og tilgang på egnede og store nok lokaler.

Virksomheten vil ikke medføre mer trafikk enn tradisjonelle butikker av tilsvarende størrelse. De ytre rammebetingelsene for senteret vil bli uforandret. Virksomheten lar seg lett innpasse uten endringer i bygningen, og innebærer derfor god bruk av allerede bygde rom og strukturer (som kanskje ellers ville stå tomme i en uviss periode). Det nye Sørlandssenteret er planlagt for kollektivt reisende med holdeplasser sentralt både i Barstølveien og i Skibåsen. Dersom frekvensen og kapasiteten for buss styrkes som vi bør forvente, er det grunn til å regne med at tiltaket vil bidra til økt bruk av kollektivtilbudet.

Plan- og bygningsetatens vurdering:

Da reguleringsplanen for hele Sørlandsparken ble utarbeidet, ble det tatt en vurdering av hvilke formål som skulle plasseres der ute. Valgene ble tatt ut fra trafikk, hensyn til andre sentrumsområder, bla Kvadraturen mv.

Det er et økende press for å etablere ulike former for tjenesteyting i Sørlandsparken. Reguleringsplanen for Sørlandsparken åpner ikke for dette. Reguleringsplanen er imidlertid det regelverket vi som kommune har å forholde oss til. Å behandle enkeltsaker, og gi dispensasjoner fra reguleringsplanen, uthuler regelverket og reduserer vår styringsmulighet fremover.

På den annen side så er dette en del av utvidelsen av et eksisterende kjøpesenter. Dette var tidligere ikke et eget formål, men kunne styres gjennom reguleringsbestemmelser. Det har vært et bevist valg å ikke legge til rette for tjenesteyting i området.

Kjøpesentre har tradisjonelt en andel med bespisning, frisører og lignende typer tjenesteyting. Det er også vanlig med mindre barneparkeringer. Her skal det imidlertid etableres et lekeland på ca 2300 m².

Sørlandsparken er et området i sterk utvikling, og det har den senere tiden kommet flere søknader om å etablere formål som kommer inn under "tjenesteyting" i dette området. F.eks treningssentre, fysioterapi osv. Det har også tidligere vært oppe en prinsippsak om lekeland. Byutviklingsstyret har sagt nei til etablering av treningssentre, men Bystyret har vært positive til etablering av lekeland på motsatt side av veien.

Det er behov for en områdeplan for Sørlandsparken. Det må tas en vurdering av hvordan dette området skal utvikles videre, i forhold til andre områder av byen, særlig Kvadraturen og Rona. Det er også behov for en endring av detaljplanen for Sørlandssenteret, muligens med klarere føringer for hva som kan aksepteres i området.

I denne saken er det søkt om dispensasjon for en periode på 2 år. Det understrekes at den endelige beslutningen om lekeland bør fattes i en reguleringssak.

Etablering av lekeland inne i Sørlandssenteret er et tiltak som er enkelt reversibelt. Det skal plasseres inne i godkjente lokaler, dette er ikke et nytt bygg som eventuelt må fjernes etter en periode, men kun innredning. Plan- og bygningsetaten finner under henvisning til ovenstående at hensynene bak reguleringsplanen ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Området er som nevnt under utvikling og gjeldende reguleringsplan er ikke lenger dekkende for markedets behov. Det foreligger ingen protester mot tiltaket. Plan- og bygningsetaten konkluderer med at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Sak 212/11: Forslag til møteprogram for 2012

Vedlegg

Kalender 2012



Dato: 08.11.2011
Saksnr.: 201113189-1
Arkivkode E: 033
Saksbehandler: Grete Skoland Kaspersen

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
17.11.2011

Forslag til møteprogram for 2012

Forslag til vedtak:

Følgende møteprogram foreslås for 2012

Møte	Dato	Frist
1 – uke 4	26.01.12	10.01.12
2 – uke 6	09.02.12	24.01.12
3 – uke 10	08.03.12	22.02.12
4 – uke 12	22.03.12	06.03.12
5 – uke 15	12.04.12	20.03.12
6 – uke 17	26.04.12	10.04.12
7 – uke 19	10.05.12	24.04.12
8 – uke 21	24.05.12	08.05.12
9 – uke 24	14.06.12	29.05.12
10 – uke 34	23.08.12	07.08.12
11 – uke 36	06.09.12	21.08.12
12 – uke 38	20.09.12	04.09.12
13 – uke 41	11.10.12	18.09.12
14 – uke 43	25.10.12	09.10.12
15 – uke 45	08.11.12	23.10.12
16 – uke 48	29.11.12	13.11.12
17 – uke 51	20.12.12	04.12.12

Grete Skoland Kaspersen
Utvalgssekretær

Sak 213/11: Sirkus Xanti - søknad om refusjon av leiebeløp - Odderøya Amfi 2010

Vedlegg

sirkus Xanti klagesak



Dato: 04.11. 2011
Saksnr.: 201007945-96
Arkivkode E: D37 &53
Saksbehandler: Helmer Espeland

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
17.11.2011

Cirkus Xanti AS; søknad om å få refundert leiebeløp, Odderøya Amfi 2010

Sammendrag:

Cirkus Xanti AS søker om å få refundert innbetalt leiebeløp for leie av Odderøya Amfi til sirkuslandsby, sommeren 2010. Sirkuset begrunner blant annet søknaden med at de er et 100% ideelt kunst og kulturforetak og at sirkuslandsbyen gikk med 200 – 300 000.- i underskudd på arrangementet. Foretaket mener også at kommunen har brukt feil betalingssats, jf at de mener de er en rent ideelt foretak.

Cirkus Xanti AS inngikk 12.05. 2010 en forretningsmessig avtale med kommunen om leie og leiebeløp på kr 45 000 for 9 arrangementsdager. Firmaet fikk tilbud om rimeligere arrangementssted, men ønsket å bruke Odderøya Amfi.

Cirkus Xanti AS er registrert som aksjeselskap og tar betalt for hovedforestillingene. Men de har også noen tilbud som er åpne og gratis for alle. Kommunen vurderte dette som en ideell side ved arrangementet, og foretaket fikk leie amfi til halv pris av normal minstesats. Pris for utleie av Odderøya Amfi vurderes for øvrig alltid i hvert tilfelle. Odderøya Amfi har et inntektskrav på kr. 340 000.- årlig, og må leies ut maksimalt av anleggets kapasitet til betalende leietakere dersom inntektskravet skal nås.

Saken er både spesiell og prinsipiell, og i samråd med teknisk direktør, legges den derfor frem for behandling i Byutviklingsstyret.

Administrasjonen kan ikke se at det i søknad og øvrig korrespondanse kommer frem opplysninger som gir grunnlag for refusjon av innbetalt leie, og fremmer derfor følgende

forslag til vedtak:

1. Byutviklingsstyret viser til saksutredningen og avviser søknaden fra Cirkus Xanti AS om å få refundert innbetalt leie for Odderøya Amfi, sommeren 2010

Ragnar Evensen
Teknisk direktør

Svein Ole Breland
Parksjef

Trykte vedlegg: korrespondanse i saken.

Utrykte vedlegg: Ingen

Bakgrunn for saken :

Cirkus Xanti AS leide Odderøya Amfi i perioden 03.07 – 18.07 2010 til såkalt "sirkuslandsby". Det blei inngått skriftlig kontrakt om leie 21.05.2010, og for hele perioden blei det avtalt et leiebeløp på kr. 45 000.-. Cirkus Xanti blei vurdert til å være i krysningpunktet mellom idéelt og kommersielt foretak, de tar betaling for forestillingene, og fikk leie Amfiet til 50% av normal leiepris.

I søknad 11.05.11 ber sirkuset om å få fritak for leiebeløpet for 2010, og grunngir dette bl.a. med at Cirkus Xanti AS må regnes som, sitat; "idealistisk non-profit kunstnerisk tiltak beregnet på barn, unge, familier og voksne". Parkvesenet avslår anmodning om refusjon i svar 13.05.11, og viser bl.a. til at det er inngått en forretningsmessig avtale om leie. I svaret vises det også til at Parkvesenet har et inntektskrav på Odderøya Amfi som må dekkes gjennom utleie, og at leieavtale for inneværende år ikke gjelder før leie for 2010 og forskuddsleie for 2011, er betalt. Utestående leiebeløp for 2010 blei betalt inn 25.05.2011.

Cirkus Xanti AS klager i brev sendt på mail 09.06.2011 på Parkvesenets avslag om refusjon. Firmaet begrunner klagen bl.a. med at, sitat: *"Sirkuslandsbyen er et 100% ideelt kunst- og kulturforetak, støttet av Norsk kulturråd"*, og videre med at arrangementet i Kristiansand gikk med 200-300 000.- i underskudd. I brevet ber Cirkus Xanti om å få tilbake allerede innbetalt leie for å dekke noe av underskuddet fra 2010. (se fullstendig argumentasjon i vedlagt brev)

I samråd med Teknisk direktør løftes saken til behandling i Byutviklingsstyret.

Kort om utleie av kommunale friområder til arrangementer:

Kommunen leier ut en rekke friområder til ulike typer arrangementer, alt fra varepresentasjoner og ideelle møter, til store konserter og show. De senere årene har antall arrangementer økt betydelig og i 2010 var det 127 ulike arrangementer over til sammen 350 dager i Kvadraturen og på Odderøya.

Følgende betalingssystem gjelder for utleie av utearealene (vedtatt i kommunens handlingsprogram):

- Ideelle arrangementer, åpne for publikum: gratis.
- Ideelle arr. med betaling eller kommersiell profilering: lav leiesats, se matrise
- Kommersielle arrangementer: leiesats, se matrise

Slik ser matrisen for utleie av et utvalg arealer for inneværende år, klippet fra handlingsprogramskjema nr. 4:

Type arr:	Øvre Torv	Nedre Torv	Bendiksbukta	Odderøya Amfi*
Ideelt arr., åpent	Gratis	Gratis	Gratis	*
Ideelt arr., betalingsbasert	2500.-/dag	2500.-/dag	Vurderes pr. arr.**	Vurderes pr. arr.**
Kombinert Kommersielt/ideelt	Pr. arr***	Pr. arr***	Pr. arr***	Pr. arr***
Kommersielt arr.	10 000.-/dag	5000.-/dag	Vurderes pr. arr.**	Vurderes pr. arr.**

* På Odderøya Amfi har Parkvesenet eget inntektskrav på 340 000.-/årlig, og arenaen må normalt brukes til arrangementer som det kreves arealleie for.

** På enkelte arealer vurderes leiepris i hvert tilfelle, bl.a. jf. antatt publikumstall. Dette er en vanlig beregningsmåte i en rekke sammenliknbare kommuner, innenlands og utenlands.

*** Pris vurderes av Parkvesenet, minimum 50% av ordinær plassleie)

Behov for inntekter av arealutleie.

Kommunen ved Parkvesenet legger betydelig ressurser i arrangementsforvaltning (uleie, service) og utvikling og drift av selve arrangementsarealene. Med sterkt økende arrangementsmengde, går stadig mer ressurser til administrasjon, service og utbedring av utleiearealene. Større oppgraderinger tas over investeringsbudsjettet, mens løpende drift; utbedringer, service på anlegg, strøm, mv. må tas over driftsbudsjett og dekkes inn av leieinntekter.

For 2011 er Parkvesenets budsjett for arrangementsutleie på kr. 796 000.-. Inkludert i budsjettet er et eget inntektskrav for Odderøya Amfi på kr. 340 000.- årlig, og for å nå inntektskravet må området leies ut maksimalt av anleggets antatte kapasitet og tåleevne.

Med fast inntektskrav er det naturligvis en risiko for parkvesenet å stå for utleie, og det er avgjørende av at alle leietakere gjør opp for seg: Underdekning på arrangementsbudsjettet må nødvendigvis dekkes over budsjett for nærmiljø og friluftsliv. For å redusere denne risikoen, og som følge av at enkelte leietakere ikke har gjort opp for seg, har parkvesenet denne sesongen gått over til forskuddsbetaling for all utleie.

Forsinka innbetaling fra Cirkus Xanti AS for 2010, blei dekket over parkvesenets ordinære driftsbudsjett, og fremkommer som del av underskudd for 2010

Avtalen om leie av areal med Cirkus Xanti AS.

Kommunen inngikk skriftlig leiekontrakt med Cirkus Xanti AS 12.05. 2010. I dialogen i forkant med kommunen, blei det tilbudt rimeligere sted, men sirkuset ønska å være på Odderøya Amfi.

Cirkus Xantis sirkuslandsby blei i utgangspunktet vurdert som delvis ideelt foretak med betalingsarrangement, og fikk som nevnt leie amfi til halv av normal minstesats.

Cirkus Xanti AS godtok kommunens utleievilkår for Odderøya Amfi for 2010, men leiebeløpet blei ikke betalt før 25.05.11, og etter purringer..

Argumentasjon for fritak for leie, fra Cirkus Xanti AS, med kommentar fra administrasjonen

Her følger det vi oppfatter som hovedpunktene i argumentasjonen fra Cirkus Xanti. For mer detaljer, se vedlagt korrespondanse. Administrasjonens kommentar er vist i underpunktene:

1. Cirkus Xanti mener de er et 100% ideelt og unikt kunst og kulturforetak, som har støtte fra en rekke instanser, bl. a Norsk kulturråd, Cultiva, kommunen, m.fl. De peker også på at en del av sirkuslandsbyen var åpen for publikum, mens det var rimelige billetter til hovedarrangementene.

Kommentarer:

- Kommunen legger til grunn at Cirkus Xanti AS er registrert som aksjeselskap, org nr 991 935 029, og er i tillegg registrert i foretaksregisteret og mva-registeret. Vi mener opplysningene i Brønnøysundregistrene underbygger vår vurdering av at foretaket ligger i et grenseland mellom kommersiell og ideell virksomhet.
- Et ideelt formål fritar ikke fra krav om leie på Odderøya Amfi; Med inntektskrav på 340 000, må leietakere som ønsker å booke seg inn betale leie. Dersom arrangør ikke er i stand til å betale leien som kreves for stedet, tilbys derfor rimeligere arealer, noe også Cirkus Xanti AS fikk tilbud om.

- Hovedarrangementene til Cirkus Xanti AS var betalingsarrangementer, og følgelig skal det uansett arrangementssted betales arealleie.
 - Det er for øvrig helt normalt at kulturbedrifter mottar offentlig arrangementsstøtte og samtidig betaler areal/lokalleie.
2. Cirkus Xanti AS peker på at leibeløp på Odderøya Amfi er satt til kr 5000.- pr. dag, mens ideelle betalingsarrangement på andre arealer koster kr 2500.- pr. dag:

Kommentarer:

- Odderøya Amfi har et svært høyt inntektskrav, og leiesatsene her er normalt minimum 10 000.- pr. dag (men vurderes alltid i forhold til arrangementets størrelse og inntekspotensiale). Kr. 5000.- pr. dag representerer halv leiesats jf. at det er en del åpne arrangementer, og at sirkuset er vurdert som noe midt mellom ideell og kommersiell virksomhet. Etter administrasjonens vurdering er det satt en meget rimelig arealleie for Cirkus Xanti; det er ikke krevd arealleie for riggperiodene, selv om dette også blokkerer for eventuelle andre bookinger.
 - Cirkus Xanti AS var meget vel klar over leievilkårene på Odderøya Amfi og har skrevet under leieavtale med kommunen der leiesummen fremkommer klart. Kommunen kunne tilby rimeligere areal.
 - Til orientering og sammenlikning betalte den ideelle stiftelsen Quart-festivalen ca 2/3 av inntektskravet for Odderøya Amfi.
3. Sirkuset gikk med kr. 200 000 - 300 000.- i underskudd på arrangementet i Kristiansand, og søker mener en må gi denne typen arrangement tid og gode vilkår til å etablere seg.

Kommentar:

- Parkvesenet kan enkelt og greit ikke påta seg risiko for underskudd som arrangører måtte pådra seg. Manglende oppgjør for leie vil måtte dekkes over budsjett for nærmiljø- eller friluftstilrettelegging, eller fremkomme som underskudd på etatens driftsbudsjett. Det er derfor innført rutiner med forhåndsbetaling av arealleie.
4. Odderøya Amfi manglet fasiliteter som vann og strøm, noe som påførte sirkuset ekstrautgifter.

Kommentar:

- Anlegget manglet pr.2010 ikke vann, men strøm (fast strøm er på plass nå i 2011). I dialogen med arrangør opplyses det naturligvis nøye om anleggets fasiliteter. Disse fremkommer også meget tydelig på kommunens nettside/ leie av utearealer/Odderøya Amfi

Kulturdirektørens merknad:

Saken er forelagt kulturdirektøren, som gir følgende uttalelse:

"Sirkuslandbyen til Cirkus Xanti i 2010 var støttet av Norsk kulturråd som ledd i en nasjonal satsing på ny-sirkus. Derfor ble det også gitt kulturstøtte fra Kristiansand kommune. På denne bakgrunnen hadde det ikke vært urimelig at Cirkus Xanti ble vurdert med laveste leiesats, men det er inngått en skriftlig avtale om leie av Odderøya Amfi, og heller ikke Kulturdirektøren kan se at det er grunnlag for å gi fritak for leien i 2010. Erfaringene fra denne saken gjør at Kulturdirektøren anbefaler en ny vurdering av hvilke typer arrangementer som skal tillates i Tresse"

Kommentar til siste punktet i kulturdirektørens merknad: Til orientering blei det i sak om arrangementsarealer, Byutviklingsstyret 2002, vedtatt at en ikke skulle ha sirkus eller tivoli i Tresse (pga. støy).

Konklusjon

Administrasjonen kan ikke se at det kommer fram opplysninger i saken som gir grunnlag for tilbakebetaling av arealleie for Odderøya Amfi, for sommeren 2010. Det er inngått en forretningsmessig leieavtale der alle vilkår har vært kjent, og vi mener administrasjonens vurdering i saken er i tråd med politiske vedtatte betalingssatser og vurderingskriterier for utleie av areal. Vi foreslår derfor at Byutviklingsstyret avviser søknaden om tilbakebetaling av leie fra Cirkus Xanti AS.

Helmer Espeland
saksbehandler

Sak 214/11: Meldingssaker til møte i byutviklingsstyret 17.11.2011

Vedlegg

Dvergsnestangen - underretning om vedtak i byutviklingsstyret

Vavikbakken 17 - vedtak - rammetillatelse



Dato: 01.11.2011
Saksnr.: 201100003-28
Arkivkode E: 033
Saksbehandler: Grete Skoland Kaspersen

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
17.11.2011

Meldingssaker til møte i byutviklingsstyret 17.11.2011

- 162/11 GNR. 12 BNRA. 245, Bregneveien 21 b – Fylkesmannens behandling av klage over avslag på søknad om dispensasjon for fradeling av boligtomt. Fylkesmannens skriv 10.10.2011. Plan- og bygningssjefens avslag på søknad om dispensasjon for fradeling av boligtomt er påklaget. Fylkesmannen opprettholder vedtaket.
- 163/11 Varsel om igangsetting av reguleringsplan for Dvergsnes, delområder B9, B12 og F8. Skriv fra Kristiansand Byggrådgivning datert 07.10.2011.
- 164/11 GNR. 74 BNR. 29, Eftevågveien 86. Fylkesmannens behandling av klage over kommunens godkjenning av adkomstvei. Fylkesmannens skriv 21.10.2011. Plan- og bygningssjefens godkjenning av søknad om adkomstvei til fritidsbolig er påklaget. Fylkesmannen opprettholder plan- og bygningssjefens vedtak.
- 165/11 Dvergsnestangen – underretning om vedtak i byutviklingsstyret og pålegg om tilbakeføring. Plan- og bygningssjefens skriv 26.10.2011. Trykt vedlegg.
- 166/11 Vavikbakken 17 – vedtak - rammetillatelse. Plan- og bygningssjefens skriv 25.10.2011. Trykt vedlegg.
- 167/11 Varsel om igangsatt arbeid med detaljregulering for Høvågveien 10, gnr. 61 bnr. 158, 298, 315 m.fl. Skriv fra SMS Arkitekter datert 20.10.11.
- 168/11 Endring av detaljregulering for Andøya, felt K1. Skriv fra ing. A. Reinertsen datert 26.10.11.

Forslag til vedtak:

Byutviklingsstyret tar meldingssakene til orientering.

Grete Skoland Kaspersen
Utvalgssekretær

Sak 215/11: Referatsaker til møte i byutviklingsstyret 17.11.2011

Vedlegg

Referatsaker



Dato: 01.11.2011
Saksnr.: 201100004-28
Arkivkode E: 033
Saksbehandler: Grete Skoland Kaspersen

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
17.11.2011

Referatsaker til møte i byutviklingsstyret 17.11.2011

Forslag til vedtak:

Byutviklingsstyret tar referatsakene til orientering.

Grete Skoland Kaspersen
Utvalgssekretær

Sak 216/11: Handlingsprogram 2012-2015 sektor 5.1 Teknisk



Dato: 02.11.2011
Saksnr.: 201113797-1
Arkivkode E: 145
Saksbehandler: Marit Borgenvik

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
10.11.2011

Handlingsprogram 2012-2015 sektor 5.1 Teknisk

Saksfremstilling:

Teknisk direktør legger med dette frem rådmannens forslag til handlingsprogram 2012-2015 og årsbudsjett for 2012 for sektor 5.1 teknisk.

Handlingsprogrammet for 2012-15 presenteres i ett hoveddokument. Sektor 5.1 teknisk blir beskrevet med aktiviteter og utfordringer i dokumentets kapittel 5 på sidene 131-156. Endringer i sektorens betalingssatser og gebyrer blir omtalt.

Følgende dokumentasjon er elektroniske vedlegg til saken og legges ut på kommunens hjemmeside:

- Forslag til betalingssatser
- Oversikt over tilskuddsposter
- Forslag til plan- og utredningsprogram
- Fakta og analyser
- Sammenligninger med andre kommuner
- Drifts- og investeringstiltak utenfor budsjettammen

Hoveddokumentet ble delt ut i bystyret 26.10.11. Det ligger også tilgjengelig på Kommuneportalen under planer og prosjekter.

<http://www.kristiansand.kommune.no/no/Administrasjon/Organisasjonssektoren/Budsjettforslag/Forslag-2012-2015/>

Forslag til vedtak:

Byutviklingsstyret slutter seg til rådmannens forslag til handlingsprogram 2012-2015 og årsbudsjett for 2012 for sektor 5.1

Ragnar Evensen
Teknisk direktør

Marit Njerne Borgenvik
Økonomirådgiver

Trykte vedlegg: Ingen

Elektroniske vedlegg:

- Forslag til betalingssatser
- Oversikt over tilskuddsposter
- Forslag til plan- og utredningsprogram
- Fakta og analyser
- Sammenligninger med andre kommuner
- Drifts- og investeringstiltak utenfor budsjettammen