

# **REFERAT |KRS| Bystyret (2007-2011) d. 08-12-2009**

**Mødedato** Tirsdag d. 08. december 2009 kl. 17:00

**Mødested** Bystyresalen

## Indholdsfortegnelse

Setesdalsveien 53/53A,Gnr 151 Bnr 1711 og 1712, reguleringsplan, Sluttbehandling.....	3
Kalkveien/Ringlebekkveien - reguleringsplan - Ny sluttbehandling.....	15
Videreføring av ATP - samarbeidet i Kristiansandsregionen.....	22
Forslag til reguleringsplan for Hånesbukta - småbåthavn - omregulering. Sluttbehandling.....	26
Forslag til reguleringsplan for Orelia. Sluttbehandling.....	35
Forslag til reguleringsplan for Roligheden Gård, plan nr 1204. Sluttbehandling.....	45
Lokal forskrift om gebyr for gjennomføring av lovbestemt feiing og tilsyn med fyringsanlegg.....	56
Lumberområdet - endring av kommunedelpen for sentrale deler av Vågsbygd - sluttbehandling.....	61
Utvidet kommunal garanti for lån til Returkraft AS.....	75
Omtaksering eiendomsskatt.....	79
Interpellasjon fra repr. vidar Kleppe, DEM, vedr. "Behovet for akutt nødovernattingstilbud for kvin	86
Interpellasjon fra repr. Helene B. Fredheim, FRP, vedr. "Økende voldsproblematikk blant unge".....	88
Interpellasjon fra repr. Steinar Kristiansen, KRF, vedr. "Underfinansiering av barnehagene".....	91

# **Punkt 199/09: Setesdalsveien 53/53A,Gnr 151 Bnr 1711 og 1712, reguleringsplan, Sluttbehandling**

## **Bilag**

dltmp8.Doc

Reguleringsbestemmelser-13-10-2009

Oversiktskart

Bilder av stien

Panoramabilder av tomta

Illustrasjon nybygg

Sjekkliste, risiko- og sårbarhetsanalyse

Forslagsstillers illustrasjonsplan

Kommunens forslag til utomhusplan

Forslagsstillers utomhusplan

Planbeskrivelse-12-10-2009

Forslag til reguleringsplan



Dato: 07.10.2009  
Saksnr.: 200711502-22  
Arkivkode O: PLAN: 1186  
Saksbehandler: Ålaug Rosseland og Phuong Vigdis Nguyen

**Saksgang**  
Byutviklingsstyret  
Bystyret

**Møtedato**  
29.10.2009  
04.11.2009

## **FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN FOR SETESDALSVEIEN 53/53A, GNR 151 BNR 1711 OG 1712, GRIM. Sluttbehandling.**

I planforslaget er det lagt til rette for 12 nye boenheter innenfor planområdet. Disse boligene skal være overgangsboliger med døgnbemanning. Beboerne vil være bostedsløse, enslige menn. Planen viser også offentlig kjøre-, gang- og sykkelvei samt støyskjerm langs Setesdalsveien. Et forslag til uteoppholdsareal mellom nybygg og eksisterende bygg er vist på situasjonsplanen.

Planområdet ligger på Grim ved kryss Jørgen Løvlands vei og Setesdalsveien. I planen inngår dessuten del av boligveien Jørgen Løvlands vei og eksisterende gangsti mot Møllevannet og Elisenhøy.

Det var i utgangspunktet planer om å legge til rette for 21 nye boenheter, dvs bygge opp det nedbrente bygget igjen og oppføre et nybygg mot vestsiden av fjellet. Som følge av velforeningenes bekymring, diverse avisoppslag, og helse-og sosialsjefens uttalelse om at tettheten av kommunal boligmasse var høy på Grim, fattet formannskapet 25.februar 2009 vedtak om å bygge kun 12 boenheter med personalbase tilpasset døgnkontinuerlig drift. Dette innebærer at den nedbrente bygningen langs Setesdalsveien ikke gjenoppføres, men kun nybygg på vestsiden av fjellet.

Ved etablering av ny bebyggelse i eksisterende boligområde har tilbakevendende problemstillinger vært knyttet til tilpasning til eksisterende bebyggelse. I denne saken har mye av uenighetene vært knyttet til hvilke type beboere som egner seg i dette området. Det har vært motstand fra beboere på Grim om planene om å bygge flere sosiale institusjoner i denne bydelen. Velforeningene mener etablering av overgangsboliger for bostedsløse menn vil skape et dårlig miljø, bråk og utrygghet. Videre påpeker velene at metningspunktet er nådd for slike boliger og foreslår at kommunen heller legger til rette for andre typer boliger som studentbolig, familieboliger eller boliger for unge par eller enslige forsørgere.

I planforslaget er eksisterende ubebygget areal mot vestsiden av fjellet foreslått til ny bebyggelse. Uterommet som dannes mellom nybygg, eksisterende bygg og terrenget rundt bevares, da dette er et viktig potensiale på tomta. Ved høring var uterommet regulert til

friområde. Dette arealet omdisponeres nå til uteoppholdsareal fordi det med stor sannsynlighet bare vil bli tatt i bruk av beboerne med tanke på tiltakets spesielle karakter. I tillegg er det ikke registrert spor etter barns lek i planområdet bortsett fra trafikk på gangstien som går fra Jørgen Løvlands vei til Elisenhøy.

Trass i at uterommet blir skyggefullt utover dagen store deler av året, mener vi det innehar andre gode kvaliteter som en grønn lunge i byen og et lunt uteoppholdsareal og møtested for beboerne. Oppgradering av stien til offentlig gangvei ser vi også som et positivt bidrag til området og for de som bruker den.

Støyen håndteres ved at det reguleres inn støyskjermingstiltak som sikrer tilfredsstillende forhold både for uteoppholdsarealer og for planlagte nybygg.

Teknisk direktør mener at fremlagt planforslag er klar for godkjenning og anbefaler at planen vedtas.

Forslag til vedtak:

Bystyret vedtar reguleringsplan for Setesdalsveien 53/53A sist datert 05.10.2009 med bestemmelser sist datert 13.10.2009.

Ragnar Evensen  
Teknisk direktør

Gunnar Stavrum  
Plan- og bygningssjef

## **Trykte vedlegg**

1. Oversiktskart over planområdet
2. Situasjonsskart
3. Forslag til reguleringsplan for Setesdalsveien 53/53A, sist datert 05.10.09
4. Forslag til reguleringsbestemmelsene for Setesdalsveien 53/53A, sist datert 13.10.2009.
5. Planbeskrivelse, sist datert 12.oktober 2009
6. Foreslagsstillers utomhusplan, datert 21.september 2009
7. Kommunens foreslag til utomhusplan, datert 12.oktober 2009
8. Foreslagsstillers illustrasjonsplan, datert 21.september 2009
9. Skjema for risiko- og sårbarhetsvurdering, datert 26.mai 2008
10. Geotekniske undersøkelser, datert 17.september 2008
11. Illustrasjon av nybygg - plan, snitt og fasader
12. Panoramabilder av tomte

## **Utrykte vedlegg**

Sakspermen

## **BAKGRUNN FOR SAKEN**

Forslag til reguleringsplan for Setesdalsveien 53 og 53A fremmes av Eiendomsutvikling v/Knut Gundersen på vegne av Kristiansand Boligselskap KF og Kristiansand Eiendom. Hensikten med reguleringen er å legge til rette for 12 nye boenheter for bostedsløse, og å definere de 8 eksisterende enhetene til samme formål.

### **Tidligere saksgang**

Reguleringsplanen ble lagt ut til offentlig ettersyn på delegert myndighet.

Det var i utgangspunktet planer om å legge til rette for 21 nye boenheter. Som følge av velforeningenes bekymring, diverse avisoppslag, og helse-og sosialsjefens uttalelse om at tettheten av kommunal boligmasse var høy på Grim, fattet formannskapet vedtak om å bygge kun 12 boenheter med personalbase tilpasset døgnkontinuerlig drift.

Planforslaget innebærer endring av reguleringsformål fra aldersboliger/sykehjem for eldre til overgangsboliger for bostedsløse.

### **Planens innhold**

Planen består av offentlig formål og uteoppholdsområde. I planforslaget er det lagt til rette for 12 nye boenheter innenfor planområdet. Samlet antall boenheter inkludert de gamle, vil bli 20. Med byggegrenser reserveres et ubebyggt areal til uteopphold mellom nybygg og eksisterende leilighetsbygg.

Rekkefølgebestemmelse sikrer oppgradering av eksisterende gangsti til Elisenhøy og Møllevannsveien.

I forhold til veinavn er det aktuelt å omadressere fra Setesdalsveien til Jørgen Løvlands vei.

### **Dagens situasjon**

Planområdet ligger på Grim og omfatter eiendommene gnr 151 bnr 1711 og 1712. I planen inngår dessuten del av boligveien Jørgen Løvlands vei og eksisterende gangsti mot Møllevannet og Elisenhøy.

Planområdet utgjøres vesentlig av en stor tomt med et leilighetsbygg med i alt 8 små leiligheter og tilhørende uteområde. Nærmest Setesdalsveien finner vi en branntomt der et nedbrent leilighetsbygg stod inntil 23.juni 2008. Den sydligste delen av tomten er som oftest skyggefull, dels pga terrenget og dels pga høye trær.

Eksisterende infrastruktur:

Jørgen Løvlands vei er kommunal vei og blindvei. På Setesdalsveiens sydside er det anlagt gang-/sykkelvei langs tomten/planområdet. Offentlige vann- og avløpsledninger i området har god kapasitet.

Jørgen Løvlands vei, som vil være atkomstvei til de planlagte boligene, er sidevei til Setesdalsveien. Setesdalsveien er busstrase med god trafikkfrekvens, og med busstopp like ved planområdet.

Innenfor planområdet er det opparbeidet gangsti fra Jørgen Løvlands vei til Elisenhøy. Denne benyttes også som atkomstvei til eksisterende bebyggelse på tomten.

Det er ikke registrert spor etter barns lek i planområdet, bortsett fra trafikk på gangstien.

Området har gode solforhold tidlig på dagen, ellers noe skyggefullt. Mellom mai og august er det gode solforhold fram til 15-16 tiden. Uteområdet er relativt stille og ligger i nær tilknytning til skogvokste friområder i syd og vest.

Eksisterende bygg ble oppført i 1965 for daværende eiere J. Christiansens stiftelse og Martiniussens legat. Eiendommene/bygningene er senere overtatt av Kristiansand kommunes boligstiftelse.

## **VURDERING AV PLANFORSLAGET**

### **Planstatus**

#### Kommuneplan

I Kommuneplan 2005-2016 er området angitt som eksisterende bebyggt område for boliger. Reguleringsforslaget forholder seg til kommuneplanens fire satsningsområder som følger:

Landsdelssenter og regional utvikling: Ingen betydning

Vekst og verdiskapning: Ingen betydning

Levekår og livskvalitet: Uteoppholdsarealet mellom bebyggelsen vil bidra til et godt møtested for beboerne i området. Stien langs Grimsåsen frem til trappeadkomst mot Elisenhøy oppgraderes til offentlig gangvei. Planforslaget underbygger kommunens arbeid knyttet til levekår, likestilling, inkludering og folkehelse.

Bærekraftig utvikling: Liten betydning. Bygger forholdsvis sentrumsnært. Legger til rette for et godt uteoppholdsareal.

Tiltaket er ett av kommunens satsingsområder slik det fremkommer i det vedtatte Handlingsprogrammet for 2008 – 2011 under "Kommuneplanens satsingsområder". På side 36 er det under Sosialtjenestens periodemål oppgitt et mål for 2008 på 30 nye boliger for bostedsløse. Tiltaket vil kunne dekke 40 % av dette målet. Det er bred politisk enighet om dette satsingsområdet.

### **Reguleringsstatus**

Planområdet omfattes av gjeldende reguleringsplan for Møllevannsveien – Grimshaugen, stadfestet 14. april 1951, plan nr 28 – del E, og reguleringsformålet er iht planen "park- og friareal". I møte i Byplanrådet 17. oktober 1958 ble arealet regulert til "tomt for aldersboliger, og/eller sykehjem for eldre". Planområdet ble mao regulert til offentlig byggeområde. Eksisterende bebyggelse ble godkjent av Byplanrådet den 13.08.64, og leilighetsbyggene ble oppført i 1965 som aldersboliger. De er senere tatt i bruk som boliger til bostedsløse. Arealet er i dag eid av Kristiansand kommune.

Planforslaget innebærer justering av reguleringsformålet fra offentlig byggeområde (aldersboliger/sykehjem), til offentlig byggeområde (boliger for bostedsløse). Tiltaket vil bidra til å oppfylle Kristiansand kommunes målsetning om et tilfredsstillende boligtilbud for svakstilte grupper.

Det pågår ikke planarbeid i nærområdet av betydning for denne planen.

### **Tematisk vurdering**

I det følgende vurderes reguleringsplanen mot kommuneplanens retningslinjer for arealbruk:

#### Grønnstruktur

Tomta er rammet inn av heia i sør og vest, mens det er tett med gras- og buskvekster langsmed hele nord- og østsiden. Med andre ord, er store deler av tomta rammet inn av vegetasjon.

Det går en sti fra Jørgen Løvlands vei til Elisesenhøy. Denne stien går via tomta og heia. Terrenget i heia er ganske bratt og variert, og estetisk utformet med trapper og småstier som adkomstmulighet. Innenfor planområdet kan det opparbeides et uteoppholdsareal for beboerne i uterommet som dannes mellom fjellryggen, nybygg og eksisterende bygg. I forhold til biologisk mangfold og naturvern, medfører tiltaket svært begrensede inngrep i naturen.

### Miljøvern: Støy, forurensning, energi

ViaNova har utført reviderte støyberegninger av den endelige plasseringen av nybygg. Tomten ligger støyutsatt til ved Setesdalsveien. Støyen håndteres ved at det reguleres inn en støyskjerm som sikrer tilfredsstillende forhold både for uteoppholdsarealer og for planlagte nybygg. Denne støyskjermen plasseres på brinken mot veien, med en høyde på 2,0 m. Støyskjermen utføres med åpning for stiatkomst fra Setesdalsveien. Støyskjermen er vist på plankartet.

Henvising til støyretningslinjen fra Miljøverndepartementet, ta 2115, er innarbeidet i reguleringsbestemmelsene.

Tiltaket medfører ingen særskilt belastning når det gjelder forurensning eller energiforbruk. Boligene er heller ikke eksponert for forurensning, lukt m.v.

### Kulturminner

Planmeldingen er lagt frem for fylkeskonservatoren og det er ingen merknader i forhold til kulturminner.

### Estetikk

Den nye bebyggelsen blir skjermet av terreng og eksisterende bebyggelse, og vil ikke ha uheldig silhuettvirkning for omgivelsene. Tomtens største kvalitet er det lune uterommet som dannes mellom bebyggelsen og terrenget rundt. På grunn av Grimsåsen og Elisenhøy blir det lite sol på utearealet, unntatt sommerstid, der utearealene ikke blir skyggelagt før i 15-16 tiden. Selv om solforholdene ikke er ideelle har tomten en kvalitet i det lune uterommet som dannes mellom bebyggelsen og terrenget rundt.

### Universell utforming

Størsteparten av tomten er flat med god fremkommelighet. Boligene planlegges med godt tilpassede atkomstforhold, og det forutsettes at forskriftenes krav mht tilgjengelighet tilfredsstilles. To av boligene i 1. etasje tilrettelegges for rullestolbrukere, og fellesfunksjoner og uteareal tilrettelegges særskilt for livsløpsstandard.

Minimum 70 % av ny bebyggelse og tilhørende uteareal skal utformes etter prinsippene om universell utforming.

### Transport og infrastruktur

Tomten har en sentral beliggenhet med kort vei til bussholdeplass, sentrum, turområder og tilbud i nærmiljøet.

Adkomst til området skjer fra Jørgen Løvlands vei, via gangveien langs Grimsåsen. Jørgen Løvlands vei er kommunal vei anlagt i samsvar med kommunens veinormal, og det er god sikt ved utkjøring på Jørgen Løvlands vei, og derfra videre ut på Setesdalsveien. Det er anlagt gang- og sykkelvei langs Setesdalsveien, og en kan komme seg trygt fra Setesdalsveien 53 til bussholdeplass, sentrum og tilbud i nærmiljøet som Grim Torg med dagligvareforretning, frisør, blomsterbutikk osv.

Det finnes også en direkte adkomst fra Setesdalsveien til området for gående fra gang og sykkelveien, via en liten trapp.

### Risiko- og sårbarhetsanalyse

Multiconsult har gjennomført geoteknisk undersøkelse av fjellet i bakkant av nybygget.

Vurderingen konkluderer med en anbefaling om sikring av enkelt ustabile lokaliteter.

Sikringsarbeidene forutsettes utført i forbindelse med byggearbeidene, og detaljvisning av arbeidet vil fremkomme som en del av byggemeldingen. Detaljanvisningene vil også beskrive vedlikehold av sikringsanordningene.

Rekkefølgebestemmelsene krever at sikring av fjellet må være fullført før det skjer en igangsettelse av arbeid utover grunnarbeid.

For øvrig er det ikke registrert kjente faremomenter i planområdet.

### Barn og unges interesser

Med tanke på type beboere og at det ikke er registrert spor etter barns lek i planområdet, bortsett fra trafikk på gangstien. En lekeplass her vil kun tjene helt formalistiske formål og ikke dekke noe reelt behov. På bakgrunn av dette, ser vi ikke behov for å regulere inn offentlige friarealer.

Gangstien langs Grimsåsen skal oppgraderes til offentlig gangvei frem til trappeadkomst mot Elisenhøy. Det legges særlig vekt på god belysning slik at det skal føles trygt å ferdes her.

Det antas at den planlagte personalbasen vil ha positiv virkning både for nåværende og nye beboere i planområdet og for naboer og de som bruker stien. Tiltaket vil neppe føre til særlig økning i trafikken på boligveien.

### Økonomiske konsekvenser for kommunen

Kristiansand kommune eier arealet, og Kristiansand boligstiftelse drifter byggene. Planen medfører ikke investeringsutgifter for ingeniørvesenet eller parkvesenet.

Prosjektet ligger inne i Helse- og sosials forslag til budsjett for 2010.

Tiltaket er tilfredsstillende gjennomførbart både teknisk og økonomisk.

Det er god kapasitet på vei og VA - anlegg.

## **INNSPILL TIL PLANARBEIDET**

### **Melding om oppstart**

Melding om oppstart av reguleringsarbeid ble varslet 06.02.08 med frist for uttalelse 10.03.08. Annonse ble innrykket i Fædrelandsvennen 8.februar 2008. Det kom inn 7 merknader. Plan- og bygningsetaten mener at samtlige merknader er tilfredsstillende håndtert i planforslaget.

### **Innspill fra samarbeidsgruppen for bydelen**

30.09.2009 ble planforslaget diskutert i samarbeidsgruppa for sentrum, sammen med konsulent og kommuneoverlegen. Merknader fra dette møtet er tatt inn i forslaget til reguleringsplan. Unntatt dette var parkvesenet som innfant seg, under tvil, med at det ikke ble regulert inn offentlig friområde i planen.

### **Hovedgrep**

Planforslaget legger opp til etablering av 12 mindre leiligheter for enslige bostedsløse menn med tilhørende fellesfunksjoner og personalbase. Nytt bygg plasseres i kanten av tomten mot vest, tett opp til fjellet, og det legges til rette for et skjermet uteareal for nye og nåværende beboere.

Leilighetsbygg langs Setesdalsveien som brant ned i 2008 bygges ikke opp igjen.

Leilighetsbygg langs Jørgen Løvlands vei beholdes uendret med 8 småleiligheter.

### **Arealbruk**

Plaområdet utgjør totalt ca 4,0 daa.

Uteoppholdsareale + byggeområde = ca 3,4 daa.

Offentlig kjørevei utgjør ca 250 m<sup>2</sup>, offentlig gangvei ca 260 m<sup>2</sup> og annen veigrunn ca 80 m<sup>2</sup>.

Nybygg vest på tomten har BYA = ca. 500 m<sup>2</sup> og eksisterende bygg mot Jørgen Løvlands vei har BYA = ca. 250 m<sup>2</sup>, til sammen ca 750 m<sup>2</sup>.

### **Bebyggelse, struktur og tiltak**

Det planlegges et nybygg i to etasjer med i alt 12 overgangsboliger med tilhørende fellesrom. Det er forutsatt å etablere en personalbase med nødvendige funksjoner, bl.a kontor og rom for nattevakt. Disse boligene vil ha døgnbemanning.

Pga tiltakets spesielle karakter, avsettes det ikke areal til lekeplass og parkering iht. kommunens vedtekter. Eksisterende parkeringsplass i planområdet dekker opptil 10 biler. I forhold til parkering står det i reguleringsplanen at det skal avsettes 6 biloppstillingsplasser, der to av plassene skal være tilrettelagt for bevegelseshemmede med bredde min 5,0 m.

Bygget plasseres inn mot den bratte skrenten i nordvest. Bygningen skal plasseres innenfor byggegrensen som er angitt på plankartet. Gulv 1. etasje er 28,0 moh, og max mønehøyde er C = 35,0 moh. Bygningen skal ha pulttak med fall mot nordvest, med takvinkel 8-12 grader.

Det er beregnet en utnyttelse på 40 % BYA.

Den nye bebyggelsen vil ikke gi forringelse av solforhold eller utsikt for naboeiendommene, eller gi fremtredende silhuettvirkning for omgivelsene. Det forutsettes at bygningene gis en utforming som i størst mulig grad tar hensyn til omgivelsene og eksisterende bebyggelse. De nye boligene forutsettes tilnyttet offentlige vann- og avløpsledninger i området.

### **Offentlig ettersyn**

Planforslaget ble lagt ut til offentlig ettersyn på delegasjon i perioden 10.10.2008 – 10.11.2008. Det kom inn 6 merknader. Under følger sammendrag av hver enkelt uttalelse og plan- og bygningsetatens vurdering.

#### **Fylkesmannen i Vest-Agder v/ Miljøvernavdelingen, brev datert 22.10.2008:**

- Støyskjermende tiltak som beskrevet i støyrapport må gjennomføres.
- Ta med punkt i reguleringsbestemmelsene som sikrer at det utføres radonmålinger før planen gjennomføres, eller punkt om at grunnen skal sikres slik at radongass ikke kan trenge inn i bygningene.

#### **Plan- og bygningsetatens kommentar:**

- Følgende tilføyes i reguleringsbestemmelsene pkt. 6 siste strekpunkt: Før det gis brukstillatelse for nybygg, skal støyskjerm på 2,0 m og øvrige nødvendige støyskjermingstiltak være opparbeidet i henhold til reguleringsplanen.
- Nytt strekpunkt til reguleringsbestemmelsene pkt. 2: - Nyge bygg skal sikres mot radonstråling fra grunnen.

#### **Vest-Agder fylkeskommune v/ Regionalavdelingen, brev datert 20.10.2008:**

- Innspill til oppstartsvarsel er ivaretatt. Fylkeskommunen har ingen spesielle merknader til planen.

#### **Statens Vegvesen, brev datert 07.11.2008:**

- Det bør innarbeides større byggegrenseavstand for gjenoppføring av nedbrent bygg. Byggegrense langs Setesdalsveien bør i større grad tilpasses beregnet støysone.
- Også nytt bygg bør plasseres i større avstand til Setesdalsveien.
- Planlagt støyskjerm bør ikke plasseres nærmere veien enn utsprengt skjæring ved nordvestre del av planområdet.
- Støyberegning viser ikke beregningpunkter, og det er ikke tatt inn bestemmelse om grenseverdier for støy i tråd med T-1442. Det er ikke grunnlag for å fravike krav til støy ved gjenoppføring av nedbrent bygg.
- Areal mot fjellskjæring i nordvestre del av planområdet, og areal utenfor planlagt støyskjerm bør reguleres til offentlig trafikkområde for annen veigrunn.

#### **Plan- og bygningsetatens kommentar:**

- Der det nedbrente bygget tidligere stod er det i det nye planforslaget lagt til rette for et uteoppholdsareal. Det nedbrente bygget skal ikke gjenoppføres alikevel.

- Støyskjermen beholdes plassert som i planforslaget. Dette gir større uterom. Henvisning til støyretningslinjen fra Miljøverndepartementet, ta 2115, er innarbeidet i reguleringsbestemmelsene; Alle boenheter skal ha støynivå mindre enn  $L^{den}$  55 dB på uteplass og utenfor rom til støyfølsom bruk. Utenfor soverom skal maksimal støynivå i nattperioden (23-07) ikke overstige  $L^{5AF}$  70 dB.
- Areal mot fjellskjæring i nordvestre del av planområdet, og areal utenfor planlagt støyskjerm kan reguleres til offentlig trafikkområde for annen veigrunn.

#### **Rådet for funksjonshemmede, brev datert 05.11.2008:**

- Gamle gang- og sykkelveier settes i stand.
- Rommene for bevegelseshemmede flyttes til de to første beboelsesrommene i hver sin korridor for å gi sikrere rømningsvei.
- Ny bredde på HC-parkering er 5 m.

#### **Plan- og bygningsetatens kommentar:**

- Gangvei innenfor planområdet forutsettes utbedret. Stien som går fra Jørgen Løvlands vei til Elisenhøy, oppgraderes til offentlig gangvei frem til trappeadkomst mot Elisenhøy.
- Boligene planlegges med godt tilpassede atkomstforhold, og det forutsettes at forskriftenes krav både mht tilgjengelighet og brann tilfredsstilles.
- Parkeringsplass for bevegelseshemmede gis bredde på 5,0 m, med mindre det er tilstrekkelig areal på sidene. Parkeringsplassene kan f.eks stå i tilknytning til en gangvei, der deler av gangveien blir brukt i forbindelse med av- og påstigning. Disse parkeringsplassene gis bredde på min. 3,8 m, og er derfor å anbefale da denne løsningen er mindre plasskrevende.

#### **Klappane vel, Fagerdalen vel, Øvre Grim vel og Et levende IDDA, brev datert 10.11.2008:**

- Ønsker ikke denne type bolig og ber om at dagens løsning fjernes og at det alternativt bygges større enheter som kan tilbys barnefamilier.
- Eiendommen er regulert til gamlehjem/sykehjem. Det er ikke gjort reguleringsendring.
- Kun 2 leiligheter er tilrettelagt for funksjonshemmede.
- Ettromsleiligheter kan kun tilbys enslige. Kommunen har og så utfordringer mht studenter, unge par og enslige forsørgere.
- Foreslått løsning har svært liten lekeplass og kun 6 P-plasser. Gir også reduksjon av riarealet.
- Forslått utbygging vil dekke 40 % av kommunens behov for denne type omsorgsboliger. Dette vil skape et utrygt miljø, både for de bostedsløse og andre beboere på Grim.
- At det legges til rette for et skjermet uteareal vil forsterke muligheten for at alkohol og narkotika får et nytt tilholdssted i Kristiansand.

Grim ønsker

- Gode oppvekstvilkår
- Et trygt og godt boligområde
- Å ta vare på barn- og unge i området
- Å ruste opp lekeplasser og friareal
- Mangfold
- Et fargerikt felleskap

Velforeningene foreslår å rive eksisterende bygg og tenke nytt: for eksempel, sørvendte terrasseleiligheter inn mot fjellet og åpent areal foran. Mulighet for 16 stk. 3 og 4 roms familieleiligheter.

#### **Plan- og bygningsetatens kommentar:**

- Underveis i prosessen er antall nye enheter redusert, som resultat av protester fra ulike hold om for høy tetthet av kommunal boligmasse på Grim.
- Planforslaget innebærer i alt 12 overgangsboliger. Bygging av disse boligene vil bidra til å

oppfylle Kristiansand kommunes målsetning om et tilfredsstillende boligtilbud for svakstilte grupper.

- Det kan vurderes å øke antall leiligheter for bevegelseshemmede.
- Eksisterende parkeringsplass i planområdet dekker i dag opptil 10 biler. Da flere av beboerne mest sannsynlig ikke disponerer egen bil pga deres livssituasjon, stilles det i reguleringsbestemmelsene krav om 6 parkeringsplasser.
- Stien som går fra Jørgen Løvlands vei til Elisesenhøy, oppgraderes til offentlig gangvei frem til trappeadkomst mot Elisenhøy.
- Pga tiltakets spesielle karakter, avsettes det ikke areal til lekeplass. Syd for planområdet er et stort friområde med gode rekreasjons- og lekemuligheter.
- I forslaget forutsettes det etablert personalbase med døgnbemanning. Dette vil gi god trygghet både for beboere, for nabolaget og for omgivelsene for øvrig.
- Delvis skjermet uteareal vil gi beboerne en viss grad av privatliv, samtidig som personalbasen vil gi sikring mot eventuell "uønsket atferd".
- Nybygget er lagt tett inn mot fjellet i vest for å gi størst mulig rom til et uteoppholdsareale. Det er i utformingen av dette uteområdet lagt til rette for et godt møtested for beboerne der estetiske og grønne kvaliteter inngår, noe som igjen kan være til gode for hele området.

#### **Sameiet Møllehaven Terrasse, brev datert 10.11.2008:**

- Metningspunktet er nådd for Grim når det gjelder denne typen boliger.
- Bostedsløse menn har ofte rusproblemer av forskjellig karakter, og skaper dårlig miljø, utrygghet, mye trafikk og bråk.
- Den store utvidelsen virker skremmende.
- Sameiet er ikke direkte berørt, men oppgradering av sti forbi Møllehaven terrasse vil medføre større trafikk i en trang passasje tett opptil vinduer og terrasser. Saksbehandler lovet i telefonsamtale at gangstien ikke vil bli videreført forbi Møllehaven terrasse.

#### **Plan- og bygningsetatens kommentar:**

- Det vises til kommentarene til velforeningenes bemerkninger.
- Stien som går fra Jørgen Løvlands vei til Elisesenhøy, oppgraderes til offentlig gangvei frem til trappeadkomst mot Elisenhøy. Se rekkefølgebestemmelse.

### **PLAN- OG BYGNINGSETATENS SAMLEDE VURDERING**

På grunn av Grimsåsen og Elisenhøy er det dessverre lite sol på tomten. I sommermånedene har tomten godt med sol til utover ettermiddagen, mens det resten av året kun er sol på tomten tidlig på dagen. Planområdet ligger også støyuutsatt til ved Setesdalsveien. Støyen håndteres ved at det reguleres inn en støyskjerm som sikrer tilfredsstillende forhold både for uteoppholdsarealer og for planlagte nybygg. Selv om solforholdene ikke er ideelle har tomten gode kvaliteter i det lune uterommet som dannes mellom bebyggelsen og terrenget rundt, som et uteoppholdsrom og møtested for beboerne og som en grønn lunge i byen. Den nye bebyggelsen legges inntil åskanten slik at mest mulig av uterommet bevares. Tomten har også en sentral beliggenhet med kort vei til bussholdeplass, sentrum, turområder og tilbud i nærmiljøet.

Planforslaget tilrettelegger for en utvidelse av et allerede eksisterende tilbud til bostedsløse i Setesdalsveien 53. Tiltaket vil bidra til å oppfylle Kristiansand kommunes målsetning om et tilfredsstillende boligtilbud for svakstilte grupper. Plan- og bygningsetaten mener at økningen på 12 nye boenheter synes akseptabel.

Planforslaget er ikke bare en løsning som gir de bostedsløse et tak over hodet, men gjenspeiler også kommunens mål om å bedre livskvaliteten for vanskeligstilte grupper i befolkningen og inkludere disse i samfunnet. Dette målet kan kommunen ikke nå alene. Ønske og vilje hos den enkelte om å gi plass til disse menneskene, vil være et viktig bidrag for å forbedre livssituasjonen for de bostedsløse, der både likestilling og verdighet inngår.

Plan- og bygningsetaten mener at fremlagt planforslag er et fortettingsprosjekt med gode kvaliteter, og anbefaler at planen vedtas.

Ålaug Rosseland og Phuong Vigdis Nguyen

5.oktober 2009

# **Punkt 200/09: Kalkveien/Ringlebekkveien - reguleringsplan - Ny sluttbehandling**

## **Bilag**

Saksprotokoll

sak 200 hør debatten

6\_snitt 2008 0303

5\_illustrasjonsplan\_2008-07-03

2\_planbeskrivelse-2008-03

Avvisning i bystyret-21.01.2009

Driftspørsmål i forbindelse med friområde

Skisseforslag fra Skaugo Vel

REGPLAN-20-04-2009

Skisse akebakke

Brev fra beboerne i Kalkveien 2a 03.12.2008

Innspill akebakke fra Skaugo Vel 10.07.2009

Oppsummering etter møte 17.06.2009

skisse\_2009-03-25

skisse\_2009-03-18

Oppsummering etter møte 30.03.2009

ref.møte-fylkesidrettssjefen+illustrasjoner

Referat etter møte med Skaugo Vel 18.03.2009.

4\_regbest\_2008-11-28

1\_regulering\_sødal\_4000\_A4

Saksframstilling. Første sluttbehandling.02.12.2008

Saksframstilling. Første sluttbehandling.02.12.2008

Saksframstilling. Første sluttbehandling.02.12.2008



Dato: 11.09.09  
Saksnr.: 200605719-45  
Arkivkode O: PLAN: 1032  
Saksbehandler: Phuong Vigdis Nguyen

**Saksgang**  
Byutviklingsstyret  
Bystyret

**Møtedato**  
29.10.2009  
04.11.2009

## Forslag til reguleringsplan for Kalkveien/Ringlebekkveien. Sluttbehandling.

I planforslaget er det lagt til rette for 5 nye boenheter innenfor planområdet. I tillegg er det vist friområder sentralt i feltet, samt offentlig kjørevei og fortau og felles atkomst til boliger.

Planområdet utgjør en del av Skaugo Hageby, og er preget av forholdsvis store boliger på romslige tomter. Området er bygget ut på 40-/50-tallet, noe både arkitektur, bebyggelsesstruktur og veistandard bærer preg av.

Ved etablering av ny bebyggelse i dette boligområdet har tilbakevendende problemstillinger vært knyttet til tilpasning til eksisterende bebyggelse og struktur, bruk av ubebygde arealer til boligformål, standard på infrastruktur og lekearealer. Sist men ikke minst har det vært mye uenigheter i forhold til akebakkens bredde og plassering og fellesområdets funksjon og størrelse.

Planforslaget fremmes på nytt med den endring at akebakkens bredde økes med 3 meter, dvs fra 8 m til 11 m.

Teknisk direktør mener at planforslaget er et fortettingsprosjekt med gode kvaliteter, og anbefaler at planen vedtas.

Forslag til vedtak:

1. Bystyret vedtar reguleringsplan for Kalkveien/Ringlebekkveien sist datert 20.04.09, med bestemmelser sist datert 28.11.2008.
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 som viser pågående reguleringsarbeid i området, datert 28.03.2008
2. Forslag til reguleringsplan for Kalkveien - Ringlebekkveien, sist datert 20.04.2009
3. Forslag til reguleringsbestemmelse for Kalkveien - Ringlebekkveien, sist datert 20.04.
4. Sammendrag av møtereferater ang utforming av akebakke
5. Skisser av akebakke
6. Bystyrets vedtak om å sende saken tilbake til utviklingsstyret for ny vurdering, datert 21.01.2009
7. Driftsspørsmål i forbindelse med friområde
8. Første sluttbehandling av reguleringsplan for Kalkveien – Ringlebekkveien, datert 02.12.2009 med tilhørende vedlegg

### **Utrykte vedlegg**

Sakspermen

## **BAKGRUNN FOR SAKEN**

Forslag til reguleringsplan for Kalkveien-Ringlebekkveien fremmes av Strek Arkitekter AS på vegne av Elite Bygg AS m.fl. Bakgrunnen for planen er å legge til rette for boligfortetting i et eksisterende boligområde.

### **Tidligere saksgang**

Areal sør for Ringlebekkveien, samt Fe1 og nordvestre del av B2 ble fremmet til Byutviklingsstyret som en egen bebyggelsesplan 09.09.04. Planforslaget ble avvist, og det ble fattet vedtak om at området sør for Ringlebekkveien skulle ha formål friområde. Arbeidet med bebyggelsesplanen ble avsluttet. Arealet som inngikk i bebyggelsesplanen ble etter administrasjonens anbefaling innlemmet i foreliggende reguleringsplan da denne ble igangsatt.

Reguleringsplanen ble lagt ut til offentlig ettersyn på delegert myndighet. Det er et begrenset antall nye boenheter, og forslagsstiller hadde underveis i prosessen imøtekommet de merknadene plan- og bygningsetaten og samarbeidsgruppa hadde til planforslaget. Planforslaget som ble fremmet til sluttbehandling fikk avvisning i bystyret, og sendt tilbake til byutviklingsstyret for ny vurdering og behandling på bakgrunn av nye opplysninger i saken.

### **Planens innhold**

I planforslaget er det lagt til rette for 5 nye boenheter innenfor planområdet. I tillegg er det nylig oppført en tomannsbolig på grunnlag av en tidligere dispensasjon fra plankravet. Planen viser også friområder sentralt i feltet, samt offentlig kjørevei og fortau og felles atkomst til boliger.

### **Dagens situasjon**

Planområdet utgjør en del av Skaugo Hageby, og er preget av forholdsvis store boliger på romslige tomter. Området er bygget ut på 40-/50-tallet, noe både arkitektur, bebyggelsesstruktur og veistandard bærer preg av.

### **Planstatus**

I gjeldende kommuneplan er planområdet avsatt til eksisterende bebygd område. Kommuneplanens bestemmelser stiller krav om reguleringsplan ved etablering av nye boliger. I forhold til levekår og livskvalitet, som er et av kommuneplanens satsingsområde, er det i reguleringsplanen et friområde mellom bebyggesonen som vil bidra til et godt møtested for både barn og voksne i området.

Kommunedelplan for Lund viser området som eksisterende byggeområde – boligområde.

Planforslaget er i tråd med kommunedelplanen for Lund, som sier at nye bygg ikke må forringe villahagepreget i området, og nødvendig infrastruktur (gang- og sykkelveier og lekeplasser) må sikres før slike tiltak eventuelt kan tillates.

Planen viser en fortetting i området som forholder seg til eksisterende struktur ved at nybygg i hovedsak er lagt mot Ringlebekkvn i sør og Kalkveien i nord. Det midtre feltet holdes åpent, og reguleres som friområde til allmenn bruk. Rekkefølgekrav sikrer etablering av fortau til kryss med Torridalsveien, samt fortau langs Fe1, som er en av to atkomster til friområdet

### **Reguleringsstatus**

Området er pr i dag uregulert. I tilstøtende områder pågår ulike planer om fortetting, blokkbebyggelse, eneboliger og fortau langs veiene.

### **Prosess etter bystyrets møte 21.01.2009**

Plan og bygningsetaten viser til sluttbehandling av forslag til reguleringsplan for Kalkveien/Ringlebekkveien, datert 02.12.2008. Dette planforslaget ble fremmet til sluttbehandling i bystyret 21.01.2009. Med bakgrunn i nye opplysninger i saken, spesielt når det gjaldt lekeområdet og akebakken, ble saken sendt tilbake til byutviklingsstyret for ny vurdering og behandling.

Et møte mellom de involverte partene fant sted 18.03.2009, etter at bystyret sendte planen tilbake. Til stede var representanter fra Skaugo Vel, foreslagsstiller, barn og unges representant og plan- og bygningsetaten.

Hensikten med dette møtet var å diskutere muligheten for justeringer av reguleringsplan slik at hensynet til akebakken ble ivaretatt. Konklusjonen etter møtet var at konsulenten skulle se på muligheter for justeringer i samråd med utbygger.

30.03.2009 finner et nytt møte sted, denne gangen mellom plan- og bygningsetaten, utbygger og konsulent, der arkitekt Tor Linge Tønnesen legger frem skisser som viser et redusert friområde i forhold til planforslaget som ble fremmet til sluttbehandling i bystyret 21.01.2009.

På bakgrunn av materialene som ble lagt fram på dette møtet, innkaller plan- og bygningsetaten til nytt møte 17.06.2009 der også Skaugo Vel deltar. På det nye møtet ble det reviderte forslaget til utforming av akebakke presentert og diskutert. Dette var en skisse/utkast av reguleringsplanen som foreslagsstiller hadde utarbeidet etter innspill fra vellet på forrige møte. Tidligere plan med endring på bredden i akebakken ble også forelagt.

I begynnelsen av oktober 2009 sender foreslagsstiller en forespørsel om et møte med plan- og bygningsetaten, der vedkommende ønsker en oppdatering og gjennomgang av saken før den blir fremmet til ny sluttbehandling i bystyret. Møtedatoen blir satt 22.09.2009. På møtet ble Skaugo Vel sitt siste forslag til reguleringsplan, datert 10.07.2009, diskutert sammen med planforslag av 20.04.2009 og TLTs konseptskisse for opparbeidelse av akebakke, datert 15.05.2009.

### **Skaugo Vels vurdering av saken**

Reguleringsforslaget med endring på bredden, er ikke etter vellets ønske, da de føler at bakken blir for inneklemmt. Skaugo Vel ønsker å plassere tomannsboligen vest for bakken og ikke mot øst, slik reguleringsplan av 20.04.2009 foreslår. Vellet har gjort justeringer på TLT sitt skisseforslag, fordi de mener denne endringen er den beste løsningen for både akebakkens fremtid og trafikksikkerheten i området. De mener dette vil gi akebakken mest rom/luft og at hovedadkomsten til lekearealet blir mindre trafikkert.

Vellet påpeker at det ikke kommer frem av planforslaget at eksisterende akebakke skal betjene hele boligområdet på Skaugo. Akebakken er ikke kun for de boenheter som er vist i planforslaget, men for den store brukergruppen med barn og unge i boligområdet for hele Skaugo. Velet fastholder at ulempen med en 2 mannsbolig i akebakken blir for stor, selv om bakken utvides til 11 meter.

Når det gjelder friområdet i midten, ønsker Skaugo Vel en klarhet i hvem som skal gjøre vedlikeholdsarbeidet. Plener og busker og blomster som er skissert inn på et av

planforslagene ser veldig flotte ut sier vellet, men de legger også til at de ikke har noen vaktmester tilgjengelig til å stelle disse områdene og ønsker seg så vedlikeholdsfrie arealer som mulig. Vellet greier i dag å holde i hevd leke- akebakken, samt de øvrige lekeområdene. Grunnen til det er fordi de ikke har mye grønt på disse områdene, sier vellet.

Beboerne av Kalkveien 2a har også i høringsrunden kommet med et endringsforslag, angående hvor langt gang- og sykkelstien skal strekkes opp i Kalkveien. De ønsker å korte fortauet med ca 2 meter. Dette er et grep de mener vil gjøre det resterende området mer brukbart som hage og tillate kontinuerlig hekk langs grensen, noe som igjen vil være en estetisk god løsning med tanke på å opprettholde hagebypreget.

### **Utbyggers ønsker**

Utbygger ville i utgangspunktet ikke gjøre justeringer på planen, og ønsket å fremme planen til ny politisk behandling, med opplysning om at tippemidler tilbakebetales til Skaugo Vel. Utbygger vil ta ansvar i forhold til opparbeidelse av akebakke.

### **Plan- og bygningsetatens samlede vurdering**

I planforslaget datert 02.12.2008 ønsker kommunen å legge til rette for et godt møtested for både barn og voksne i området, god trafiksikkerhet, leketilbud for helårsbruk, trygg akebakke og lekeplass.

Planforslaget er i tråd med kommunedelplanen for Lund, som sier at nye bygg ikke må forringe villahagepreget i området, og nødvendig infrastruktur (gang- og sykkelveier og lekeplasser) må sikres før slike tiltak eventuelt kan tillates.

Planen viser en fortetting i området som forholder seg til eksisterende struktur ved at nybygg i hovedsak er lagt mot Ringlebekkvn i sør og Kalkveien i nord. Det midtre feltet holdes åpent, og reguleres som friområde til allmenn bruk. Rækkefølgekrav sikrer etablering av fortau til kryss med Torridalsveien, samt fortau langs Fe1, som er en av to atkomster til friområdet

Planforslaget er en skånsom fortetting av området, som både styrker og rydder opp i strukturen og øker bokvaliteten i midten. Videre gir dette en bedre utnyttelse av allerede anlagt infrastruktur til vei, vann og kloakk, som igjen er gunstig i forhold til miljø, økonomi og ressursbruk.

Etter vårt synspunkt bryter ikke planforslaget med områdets vedtatte hagebypreg i og med at samtlige boenheter vil ha hver sin hageflekk, som sett i forhold til den sentrale beliggenheten og hagebyens idealer, er store nok. Hagebytanken bygger i stor utstrekning på tanken om grønnest mulig drabantbyer. Ved å åpne opp for et grønt friområde sentralt i område Fr1, underbygges denne tanken ytterligere samtidig som den også knytter bygningene rundt mer sammen. Videre danner friområdet et godt møtested for beboere i ulike aldre.

Når det gjelder driftsspørsmål, er dette politisk bestemt i bystyrets vedtak av 16.06.1999, og Parkvesenet forholder seg til dette ved all oppfølging av regulering. Se vedlegg.

I forhold til tippemidlene som er blitt tildelt akebakken, er utbygger selv ansvarlig for å sette seg inn i reglene og innfri de krav som settes for å få tilskuddet innløst. Det er mulig at utbygger må søke om tilskuddet på nytt, hvis akebakken endres/flyttes på og lignende. Utbygger er ansvarlig for å opparbeide planområdet og vise denne opparbeidelsen i en utomhusplan.

Beboernes av Kalkveien 2a får innvilget sitt ønske om å korte ned fortauet med to meter.

Etter våre vurderinger er en 11 meter bred bakke tilstrekkelig nok til at akebakkens funksjon og rommelige kvaliteter ikke vil bli forringet selv om den legges mellom to bygninger. Plasseringen ivaretar dessuten sikkerhetsmessige hensyn i forhold til trafikk.

Forslaget om at akebakken skal svinge mot vest, dvs inn mot friområdets senter, er også først og fremst et grep vi har gjort med tanke på barnas sikkerhet. Videre gir dette grepet en klar avgrensing til veien øst for bakken. I tillegg til bakkens retning og plassering vil beplantning, i form av trær, hekker og buskvekster på østsiden av bakken, være med på å øke trafiksikkerheten, skjerme tomannsboligen mot friområdet, skjerme friområdet mot biltrafikken og ta høyde for fremtidig trafikkøkning ved en eventuell fortetting.

I andre fortettingsprosjekter har det ofte vært et problem å prioritere nok plass til grønne friarealer. Dette prosjektet er et godt fortettingsprosjekt bl.a. fordi det legger til rette for gode uterom, der bebyggelsen ligger i en ring rundt et uteoppholdsareal. Både uterommet og bybyggelsesstrukturen har kvaliteter som er viktige å bevare.

Phuong Vigdis Nguyen

13.10.2009

# **Punkt 201/09: Videreføring av ATP - samarbeidet i Kristiansandsregionen**

## **Bilag**

Saksprotokoll

sak 201 hør debatten

Protokoll Areal og transportprosjektet

oppdaterte vedtekter knutepunkt sorlandet

Innstilling fra prosjektgruppa



Dato: 27.10.2007  
Saksnr.: 200705616-388  
Arkivkode E: N0  
Saksbehandler: Øystein Holvik

**Saksgang**  
Byutviklingsstyret  
Bystyret

**Møtedato**  
12.11.2009  
25.11.2009

## Videreføring av ATP - samarbeidet i Kristiansandsregionen

### Bakgrunn

Areal- og transportprosjektet i Kristiansandsregionen (ATP – prosjektet) ble startet 1.1.2004 i forbindelse med at Samferdselsdepartementet inviterte storbyregionene til et transportforvaltningsforsøksprosjekt med hjemmel i Forsøksloven.

I tillegg til Kristiansandsregionen var også Stavangerregionen, Bergen og Trondheim med i forsøket. Opprinnelig var det meningen at forsøkene skulle pågå i 4 år. Forsøkene i de andre storbyregionene ble også avsluttet ved utgangen av 2007. Men ATP – prosjektet i Kristiansandsregionen ble videreført pga. de gode resultatene som var oppnådd.

ATP – prosjektet har bl.a. resultert i betydelige økte samferdselsmidler til regionen, og mer helhetlig og effektiv bruk av disse. I tillegg til de mange prosjektene finansiert av ATP – midler direkte er bl.a. dette resultatene av prosjektet:

1. Samferdselspakke fase 1 (Vågsbygdveien, "myk pakke" mm),
2. Belønningsavtalen for bedre kollektivtransport og mindre bilbruk
3. Arbeidet med felles arealplan for regionen

Det ble i 2008 gjennomført en nasjonal evaluering av transportforvaltningsforsøkene som anbefalte at en innfører permanent ATP - samarbeid mellom kommunene og fylkeskommunene i større byregionene. Flere regioner er nå i ferd med å innføre ATP – samarbeid etter mønster av ATP – prosjektet i Kristiansandsregionen, bl.a. Drammensregionen.

## **Forslag til permanent ATP – samarbeid fra 1.1.2010**

ATP – utvalget fattet 23.10.2009 enstemmig følgende vedtak vedrørende dette (trykt vedlegg):

1. ATP – utvalget anbefaler at ATP – samarbeidet videreføres slik det fremgår av "Avtale om permanent samarbeid om areal- og transportforvaltning i Kristiansandsregionen datert 10.9.2009", jevnfør "Innstilling fra prosjektgruppa om videreføring av ATP – samarbeidet i Kristiansandsregionen" datert 10.9.09.
2. ATP – utvalget anbefaler at vedtekter for Knutepunkt Sørlandet justeres som følge av dette slik det fremgår av "Forslag til oppdaterte vedtekter for Knutepunkt Sørlandet fra 01.01.2010" datert 06.10.2009.
3. Forslagene til samarbeidsavtale og justerte vedtekter sendes kommunene og fylkeskommunene i regionen til endelig behandling.

ATP-utvalgets vedtak ble gjort på bakgrunn av et forslag fra en prosjektgruppe i ATP-samarbeidet, som så ble bifalt av en politisk styringsgruppe i ATP.

ATP – utvalgets vedtak er også identisk med en enstemmig anbefaling fra rådmannsutvalget i Knutepunkt Sørlandet datert 9.9.2009.

Arbeidsutvalget i Knutepunkt Sørlandet fattet 6.10. 2009 slikt vedtak:

1. Arbeidsutvalget i Knutepunkt Sørlandet tilrår kommunestyrene å godkjenne det fremlagte forslag til endringer av vedtekter for Knutepunkt Sørlandet fra 01.01.2010.

ATP – sekretariatet har i brev datert 26.10.2009 (utrykt vedlegg) bedt kommunen godkjenne forslagene til ny samarbeidsavtale datert 10.9.2009 slik det fremgår av innstilling fra prosjektgruppa med samme datering(trykt vedlegg) og justerte vedtekter for Knutepunkt Sørlandet (trykt vedlegg), om mulig innen 31.12.2009.

I forhold til dagens samarbeid i ATP – prosjektet innebærer forslaget endringer på bl.a. følgende punkter:

1. Sammensetningen av ATP – utvalget beholdes, men det åpnes for å ta med Iveland kommune i utvalget dersom kommunen ønsker å delta i samarbeidet
2. ATP – utvalgets myndighet endres noe. ATP – utvalget disponerer fullt ut belønningsmidlene fra Samferdselsdepartementet og bidragene fra kommunene, og skal også følge opp bl.a. "myk pakke" i Samferdselspakken. Konkret fullmakt for ATP – utvalget utover det som er fastlagt i samarbeidsavtalen fastlegges i økonomiplaner og handlingsprogram for kommunene og fylkeskommunene som deltar i samarbeidet.
3. Bidraget fra kommunene prisjusteres til 35 kr/innbygger fra 2010 (har vært 30 kr/innbygger fra 2004), og prisjusteres deretter i takt med prisjusteringen av fylkeskommunenes bidrag.
4. Sekretariatet for ATP - samarbeidet vil ligge i Kristiansand kommune eller Vest-Agder fylkeskommune, avhengig av oppgavens karakter.
5. Sekretariatet gir koordinert innstilling til ATP – utvalget i saker som er delegert til dette. Rådmannsutvalget i Knutepunkt Sørlandet supplert med fylkesrådmennene innstiller etter forslag fra sekretariatet i saker som skal sluttbehandles i kommunestyrene og fylkestingene.

Bakgrunnen for pkt 2 og 4 og 5 er at fylkeskommunene fra 1.1.2010 overtar ansvaret for riksvegene. Fylkeskommunene ønsker i den forbindelse større innflytelse i samarbeidet, noe som er naturlig.

Vedtektene for Knutepunkt Sørlandet er foreslått justert for at ATP – samarbeidet skal bli en del av knutepunkt - samarbeidet. Nye formuleringer i vedtektene står i kursiv. Det innebærer bl.a. at ATP – utvalget velges av representantskapet i Knutepunktet etter forslag fra kommunene og fylkeskommunene. Dette er nødvendig for ATP – samarbeidet skal bli en del av knutepunktsamarbeidet.

### **Rådmannens anbefaling**

Rådmannen anbefaler at kommunestyret godkjenner forslaget til permanent videreføring av ATP – samarbeidet, slik det er anbefalt i vedtak i ATP – utvalget 23.10.2009 og arbeidsutvalget i Knutepunkt Sørlandet 6.10.2009.

Rådmannen viser til at ATP – samarbeidet så langt har gitt gode resultater. Et forpliktende samarbeid på tvers av kommunegrensene og fylkesgrensen er viktig for å få til en god areal- og transportutvikling i regionen.

### **Forslag til vedtak:**

1. Bystyret godkjenner at ATP – samarbeidet videreføres som anbefalt av ATP – utvalget 23.10.2009. ATP – samarbeidet videreføres slik det fremgår av "Avtale om permanent samarbeid om areal- og transportforvaltning i Kristiansandsregionen datert 10.9.2009", jevnfør "Innstilling fra prosjektgruppa om videreføring av ATP – samarbeidet i Kristiansandsregionen" datert 10.9.2009.
2. Bystyret godkjenner at vedtektene for Knutepunkt Sørlandet justeres som følge av dette, slik det fremgår av "Forslag til oppdaterte vedtekter for Knutepunkt Sørlandet fra 1.1.2010, datert 6.10.2009", og anbefalt av arbeidsutvalget i Knutepunkt Sørlandet samme dato.

Tor Sommerseth

Ragnar Evensen

### **Trykte vedlegg:**

Innstilling fra prosjektgruppa om "Videreføring av ATP – samarbeidet i Kristiansandsregionen datert 10.9.2009" med forslag til "Avtale om permanent samarbeid om areal- og transportforvaltning i Kristiansandsregionen."

Forslag til oppdaterte vedtekter for Knutepunkt Sørlandet fra 1.1.2010 datert 6.10.2009.

Protokoll fra ATP-utvalgets møte 23.10.2009

### **Utrykte vedlegg.**

Brev fra ATP – sekretariatet 26.10.2009

# **Punkt 202/09: Forslag til reguleringsplan for Hånesbukta - småbåthavn - omregulering. Sluttbehandling**

## **Bilag**

Saksprotokoll

sak 202 hør debatten

reg.bestemmelser

Regplan

NIVA - rapport,opfølgende undersøkelser

Adresseliste Hånesbukta

planbeskrivelse

ROS

Konklusjon, NIVA - rapport

Situasjonskart

oversiktskart



Dato: 27.10.2009  
Saksnr.: 200812241-38  
Arkivkode O: PLAN: 1213  
Saksbehandler: Jøran Syversen

**Saksgang**  
Byutviklingsstyret  
Bystyret

**Møtedato**  
12.11.2009  
25.11.2009

## Forslag til reguleringsplan for Hånesbukta, småbåthavn - omregulering. Sluttbehandling

### Sammendrag

Planforslaget legger til rette for en utvidelse av eksisterende småbåthavn i Hånesbukta med 182 enhetsplasser på 2. 5 meter. Reelt blir dette noe lavere da mange plasser er bredere og følgelig gir plass til færre båter. Et lite friområde er regulert for allmennheten i nord. Behovet for småbåtplasser er stort, men i forhold til konflikter i strandsonen er det ikke så enkelt å tilrettelegge for denne type arealbruk. I kommuneplanen er området avsatt til fremtidig småbåthavn, fremtidig kyststi og LNF- område med spesielle naturvern – og friluftssinteresser.

Oppfølgende undersøkelser av miljøet på havbunnen har ikke påvist noe forverring av området etter etablering av småbåthavn, og det er stilt krav om nye oppfølgende undersøkelser ved utvidelse av båthavna.

Det er flere merknader fra naboer som ikke ønsker en utvidelse av småbåthavna. Deres erfaring etter at båthavna er etablert er at området har fått et dårligere miljø. For nærmiljøet vil en så stor båthavn klart være en negativ faktor forbundet med støy, noe lokal forurensning, estetisk inngrep i den visuelle helhet. Det vanskelige valget er å veie dette opp mot de samfunnsinteresser som tilsier at dette området kan utvides etter en faglig vurdering. Tilbakemeldinger fra overordnet myndigheter om å utvide allerede etablerte småbåthavner er positive.

Forslag til vedtak:

1. Bystyret vedtar reguleringsplan for Hånesbukta, småbåthavn - omregulering sist datert 22.10.2009, med bestemmelser sist datert 22.10.2009.
2. For friområde F3 skal det opparbeides en kyststi, før brukstillatelse av nytt anlegg kan gis.

Ragnar Evensen  
Teknisk direktør

Gunnar Stavrum  
Plan- og bygningsjef

**Trykte vedlegg**

1. Oversiktskart over planområdet, datert 16.05.2009
2. Situasjonkart, datert 17.05.2009
3. Forslag til reguleringsplan for Hånesbukta småbåthavn, sist datert 22.10.2009.
4. Forslag til reguleringsbestemmelsene for Hånesbukta småbåthavn, sist datert 22.10.2009
5. Planbeskrivelse, sist datert 18.05.2009 med, ROS – analyse, konklusjon NIVA – rapport.

## **BAKGRUNN FOR SAKEN**

ViaNova Kristiansand as fremmer på vegne av Kristiansand Eiendom forslag til reg.plan for Hånesbukta småbåthavn – utvidelse.

### **Tidligere saksgang**

Det er fra politisk hold ytret ønske om å tilrettelegge for båt plasser for innbyggerne i Kristiansand kommune.

### **Planens innhold**

Forslag til reg. plan legger til rette for en utvidelse av eksisterende småbåthavn med ca 180 enhetsplasser på 2,5 meter. Reelt vil det ikke bli så mange da de fleste båt plasser er bredere. Det er ikke lagt til rette for mer parkering av biler eller båter, da dagens regulerte område har tilstrekkelig kapasitet. Selve planområde i sjø utvides med ca 55 meter i bredde, hvor 20 meter er regulert til skipsled for annen trafikk, for å ivareta båttrafikk lenger inn i bukta (se detaljkart). 16 meter av utvidelsen er for manøvreringsareal for båthavna og resterende 19 meter er tiltenkt nye fendere. Det tilrettelegges for et friområde i nordvest.

### **Dagens situasjon**

Planområdet består av dagens utbygde småbåthavn. I tillegg ligger et uberørt område i nordvest som på grunn av høydeforskjell ligger atskilt fra resten av det ubebygde område i vest som utgjør Strømsheia, dette blir i forslag til reg. plan avsatt til friområde. Det regulerte parkeringsområde i sørvest gjenspeiler gjeldende plan men er ikke opparbeidet, men det går en atkomstvei gjennom området.

## **VURDERING AV PLANFORSLAGET**

### **Planstatus**

#### Kommuneplan

I gjeldende kommuneplan er planområdet avsatt til framtidig småbåthavn, LNF – område med spesielle naturvern - og friluftsinnteresser og vannareal for allmenn flerbruk. Planbeskrivelsen s 68 i kommuneplanens tekstdel beskriver behovet for småbåt plasser i kommunen som stort, og det er i kommende rullering av kommuneplanen en oppgave å finne nye områder for dette.

Nabo - området i vest – Strømsheia, er under vurdering i kommuneplanen som fremtidig byggeområde. Kystsonen er analysert av blå/grønn gruppe i revisjon av kommuneplanen for å klarlegge områder som egner seg for båthavner. Hånesbukta er en av de som er minst konfliktfyllt og egner seg best.

#### Reguleringsstatus

Store boligområder som Lauvåsen og Benestad som er under utvikling/regulering, vil øke behovet for småbåt plasser i dette området. Det er på gang en revisjon av reg. plan for småbåthavn i Ronsbukta for lokalisering av båt sportsbedrifter som også bør vurdere den regulerte småbåthavnas kapasitet.

### **Tematisk vurdering**

#### Grønnstruktur

I området rundt Strømsheia er området satt av til 1 prioritet grøntstruktur i grønnstrukturutredningen. Det åpnes opp for å tilrettelegge for friområde i nordvest. Område bør erverves og PBE er innstilt på at det tilrettelegges med en kyststi. Dette er etter føringer som er lagt i kommuneplanen, og det er varslet innsigelse fra fylkekommunen hvis dette ikke ivaretas i planen. Tiltakshaver ønsker ikke at erverv og opparbeidelse av friområde skal forhindre en utbygging av småbåthavna da en forhandlingsprosess med grunneier kan trenere en rask utbygging av båthavna. Kristiansand Eiendom er ikke innstilt på et rekkefølgekrav men har ikke noe imot at det reguleres til friområde.

### Miljøvern

Støy: T 1442, som er retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging sier ingen ting om småbåthavner og krav til støygrenser. Det finnes ikke egne retningslinjer eller grenseverdier for småbåttrafikk. En utvidelse av småbåthavna vil føre til mer trafikk på sjøen og hyppigheten av båter inn og ut av havna vil øke. Samtidig vil støykilden kunne komme nærmere de etablerte boligene/hyttene i nabolaget. Støy fra småbåthavner vil ellers kunne preges av støy fra seilbåtmaster, opptak av båter og biler til og fra.

Forurensning: Som et krav i forbindelse med gjeldende reguleringsplan ble det stilt krav om oppfølgende undersøkelser i forhold til eventuelle miljøendringer inne i Hånesbukta. Rapport som er utarbeidet av NIVA ( 5710-2008) har ikke påvist negative miljøeffekter etter utbygging av småbåthavna, men anbefaler at det gjøres ytterligere oppfølgende undersøkelser. Det er stilt krav om et miljøoppfølgingsprogram i forslag til reg. bestemmelser.

Innenfor eksisterende havneområde er det sandfang og oljeutskiller for å ivareta avrenning. Det er også en egen miljøstasjon som tar hånd om spillolje, batterier osv. Det er også stilt krav til utførelse av båthavna i gjeldende plan for å bedre vannsirkulasjonen inne i bukta.

### Kulturminner

Norsk Sjøfartsmuseum har tidligere foretatt en befarings i deler av området, og anser det som lite sannsynlig å treffe på kulturminner under vann. Men minner om at dersom det under gjennomføringen av tiltaket påtreffes kulturminner må dette straks meldes fra og arbeidet stanses.

### Estetikk

Det er ikke stilt spesielle krav til utførelse av båthavna, utover at skjæmmende skjæringer skal beplantes i forkant for å dekke denne. En eventuell opparbeiding av vestlige parkeringsplass krever terrengtilpasning for å unngå unødige skjæringer.

### Universell utforming

Det skal tilrettelegges for servicebrygge som tilrettelegger ombord og ilandstigning for rullestolbrukere. Dette skal være opparbeidet allerede i dag i eksisterende båthavn. Det er avsatt egne p-plasser for handikappede.

### Transport og infrastruktur

Atkomstveien i gjeldende reg. plan ansees tilstrekkelig dimensjonert og det er ikke stilt krav om noe utbedring av denne. For infrastruktur på sjøen er det innregulert en sone for farled forbi småbåtanlegget for båttrafikk som kommer innenfra Hånesbukta, i tillegg til egen sone for trafikk til og fra småbåthavna.

### Risiko- og sårbarhetsanalyse

Det er ikke noen spesielle tema som ikke kan tas hensyn til ved reg. planens gjennomføring. Det er ikke tatt hensyn til en eventuell havnivåstigning som følge av global klimaendring.

### Barn og unges interesser

Det tilrettelegges for at barn og unge kan fiske uhindret av småbåthavnas drift, innenfor forslag til regulert friområde . Det må sikres en korridor for ferdsel til dette området gjennom havneområdet

### Økonomiske konsekvenser for kommunen

Utvidelse av småbåthavna ligger inne i budsjettet til Kristiansand Eiendom, samtidig regnes småbåthavnene til å være selvfinansierende.

## INNSPILL TIL PLANARBEIDET

### Offentlig ettersyn

Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 26.06 – 28.08.2009. Det kom inn 9 merknader. Under følger sammendrag av hver enkelt uttalelse og plan- og bygningsetatens vurdering

#### Fylkesmannen i Vest-Agder v/ Miljøvernavdelingen, brev datert 24.08.2009

- Det er stor etterspørsel etter båt plasser i området, og Fylkesmannens miljøvernavdeling mener at en utvidelse av eksisterende båthavn er å foretrekke framfor å ta i bruk nye områder. Generelt er det ikke å anbefale at tilrettelagte fiskeplasser anlegges i nærheten av småbåthavner på grunn av stor sannsynlighet for lokal forurensning. Fylkesmannen anbefaler at det utredes nærmere før det tilrettelegges særskilt for fiske.

#### *Plan- og bygningsetatens kommentar*

- *Det er en bevist politikk å se på utvidelse av eksisterende småbåthavner før det anlegges nye i uberørte områder. Det vil ikke bli spesielt tilrettelagt for fiske innefor friområde F3, utover å anlegge en sti som et målpunkt til rekreasjonsområde og eventuell videreføring av kyststi til området i nordvest.*

#### Vest-Agder fylkeskommune v/ Regionalavdelingen, brev datert 17.09.2009

- Fylkeskommunen er i utgangspunktet positiv til at det planlegges flere båt plasser, og ser det som positivt at dette planlegges innenfor eksisterende båthavner. De bemerker at kyststien ikke er ivaretatt i planforslaget, og at det er viktig at allmennhetens friluftsinnteresser blir ivaretatt. Det forutsettes at trase for kyststien sikres i planen, hvis ikke er dette å betrakte som en innsigelse.

#### *Plan- og bygningsetatens kommentar*

- *Kyststien er innstilt på å sikres ved at det vedtas en rekkefølge bestemmelse om dette. Samtidig er det regulert en korridor langs sjøen, fra en utsettingsrampe for båter og nordover.*

#### Statens Vegvesen, brev datert 07.07.2009

- Statens vegvesen har ingen merknader til planen.

#### Kystverket sørøst, brev datert 14.09.2009

- Kystverket har utfra havne – og farvannsmessige synspunkter ingen vesentlige merknader til det foreliggende planforslaget.

#### Fiskeridirektoratet, region sør, brev datert 04.09.2009

Direktoratet bemerker at de ikke er blitt varslet om planarbeidet i oppstart av planen. Samtidig kjenner ikke direktoratet til at det i det omsøkte området skal være spesielle fiskeri interesser som skulle kunne bli skadelidende som følge av foreliggende planforslag og begrensede utvidelse av småbåthavna. En går ellers utfra at planforslaget ikke vil ha noen negative innvirkninger på nåværende og/eller mulige fremtidige fiskeriaktiviteter i det området som omfattes av planen. Heller ikke vil planforslaget medføre begrensninger i forhold til ferdsel i området.

#### *Plan- og bygningsetatens kommentar*

*Det er beklagelig at tiltakshaver ikke har sendt melding av oppstart til høringsinstansen. Merknadene ellers skal være ivaretatt i planforslaget.*

Brev fra Sølvi Strømme, datert 27.08.2009

Bemerket at hennes merknad til oppstart av planarbeidet ikke er kommet med. I merknad fra oppstart av planarbeidet mener merknadshaver en så stor utvidelse skal konsekvensutredes med hensyn på miljøet. Det sees med jevne mellomrom flak av olje på overflatevannet og som legger seg i badebuktene. Det må tydeliggjøres i planen hvem som har ansvaret for forurensing av nærmiljøet. Merknadshaver syntes ROS – analysen ikke belyser hva et oljeutslipp vil si for området og hvilket apparat som eventuelt kan takle dette. Det etterlyses også hva som er blitt gjort for å finne ut av årsaken til sporadisk oljefilm nevnt i NIVA rapport av 2000. Det er heller ikke gjort en etterundersøkelse slik NIVA anbefalte i 2000 for å eventuelt dokumentere effekter av båthavna.

*Plan- og bygningsetatens kommentar:*

*- Det er ikke stilt krav til konsekvensutredning for dette planarbeidet, da tiltaket størrelse ikke krever det, og det er vurdert å ikke ligge innenfor de kriterier som bør konsekvensutredes.. ROS – analysen ansees dekkende i forhold til denne planutvidelsen, i tillegg til de rapporter som er og skal utarbeides i henhold til et miljøoppfølgingsprogram. Det er ikke kommet noen merknader fra Fylkesmannens miljøvernaveiding på dette. Det er begrenset hvor stor skade småbåter kan forårsake i form av oljeutslipp, og noen egen beredskap på dette er det ikke. NIVA har undersøkt i egne rapporter som beskrevet i saken, forholdene før og etter etablering av småbåthavna, hvor det i hoveduttalelsen konkluderes med at det ikke er påvist negative miljøeffekter.*

*Overflatevannet i Hånesbukta er preget av ferskt og forholdsvis kaldt vann.*

*Overflatevannet vil sirkulere i alt vesentlig uavhengig av dyplaget. Flytestoffer og langsomt synkende partikler vil spres i området med overflatesirkulasjonen. Den lave overflatesaltinnholdet i Hånesbukta viser at området tilføres lokalt ferskvann.*

*NIVA skriver at i hvilken grad småbåthavna påvirker indre og grunne strandnære områder i Hånesbukta har denne undersøkelsen ikke noe godt svar på.*

Advokat Wangensteen, Wigemyr@co på vegne av grunneiere i området, brev datert 27.08.2009

Det er i egen korrespondanse i ettertid bekreftet at de ikke representerer Gun Berit Jonassen.

- Grunneierne mener det ikke er kapasitet til den foreslåtte utvidelsen, med hensyn på utslipp, støy, estetikk og trafikk. Ved en slik utvidelse må det konsekvensutredes før reg.planen kan vedtas. Planen er heller ikke i tråd med intensjonen bak innstrammingen av bygging i strandsonen. Grunneierne vil videre påpeke at de over år har bedt om utredning av småbåthavn i Ronsbukta. Her vil det etter deres vurdering være mindre konsekvenser for miljø og omgivelser. Skisser for en utvidelse av Ronsbukta vedlegges som er spilt inn i prosessen tidligere.
- Miljø  
Grunneierne mener det ikke kan etableres nye båtplasser før det over tid er dokumentert at båthavna ikke har påvirket miljøet. Det vil være vanskelig å fjerne båtplasser som er etablert og fjerne forurensing som gjør skade på fisk eller annet liv på sjøen. Man bør legge et "føre var prinsipp" ved nyetablering. Hvis planen vedtas må det stilles krav til miljøoppfølgingsprogram. Det er stadig økende utfordring at folk med store båter bor i dem i båthavnene. Dette igjen skaper forurensing bl.a. ved at toalett og spillvann i båtene går rett ut i sjøen. Inne i en liten bukt vil dette skape utfordringer. Hvis båthavna utvides må det kun være for små båtplasser. Det er også viktig å sikre gode muligheter for avfallshåndtering i området, både for toaletter om bord, olje og annet spesialavfall.
- Reguleringsmessig status  
Området bør sees i sammenheng med den utvidelsen av båtsportsbedrifter som er varslet for Rodeneset, og den totale belastningen som blir for området.

- Grøntstruktur  
Hvis området reguleres så må plan for opparbeidelse av grønstruktur skje samtidig. Området er mye brukt for allmennheten og det bør ivaretas i planen.
- Estetikk  
Båthavnen ligger i et område som brukes av mange, og det er viktig at det som skal anlegges er pent. Utvidelsen i forhold til en trangt bukt tilsier at det er vanskelig å få dette pent.

Det er allerede etablert en pir utenom reguleringsplanen, og det etterspør hvilken behandling denne har fått.

*Plan- og bygningsetatens kommentar:*

*Utvidelsen av småbåthavna er vurdert til ikke å ha de vesentlige virkninger for miljø og samfunn som gjør at det kreves en konsekvensutredning. Det er ikke gitt negative tilbakemeldinger i forhold til strandsoneforvaltningen av fylkeskommunen eller fylkesmannen i forhold til en utvidelse av eksisterende båthavner. Det vil være vanskelig å foreta en utvidelse hvis man skulle vente ennå i mange år for å vente på dokumentasjon for om miljøkonsekvensene tilsier at man kan tåle en utvidelse, samtidig er det viktig å følge opp miljøet med et miljøoppfølgingsprogram. NIVA rapportene som foreligger konkluderer med at det ikke er påviselige miljøkonsekvenser av etablert båthavn, men anbefaler å gjøre oppfølgende undersøkelser.*

*Det blir ikke foretatt en samla vurdering av konsekvensene ved utvidelse av Ronsbukta og Hånesbukta. I Ronsbukta er det en vedtatt reg.plan for småbåthavn som det jobbes med detaljprosjektering for, og det er behov for begge disse områdene. Samtidig er det i oppstart en vurdering av område for lokalisering av båtsportbedrifter. Dette tiltaket krever konsekvensutredning og vil utrede tiltaket i forhold til eventuelle miljøkonsekvenser i sjø. Det stilles krav til opparbeidelse av kyststi innenfor området F3 for friområdet i nord. Hvor stor utvidelse av båthavna området tåler rent estetisk er vanskelig å vurdere og vil bero på mye skjønn.*

Asveig Nygård Karlsen, grunneier - brev datert 24.08.2009

Som hytte eier innerst i bukta er det vanskelig å godta at vannkvaliteten ikke har blitt forringet etter utbyggingen. All den grønsken som kommer drivende inn blir nå liggende inne i bukta. Før drev den ut langs land, men nå er den sperret av båthavna. Hytte eier kan ikke bade fra brygga lenger da vannet stort sett er fullt av slimende grønt stoff. Flere ganger i løpet av sommeren har det ligget en tynn oljefilm på vannet. Det bør sjekkes nærmere vedrørende vannkvaliteten og merknadshaver er sterkt i mot at havna blir utvidet.

*Plan- og bygningsetatens kommentar:*

*Utliggerne er plassert et stykke i fra land (6 meter) for å ivareta strømmingene i overflaten med hensyn til eventuell drivende grønnalger. I tillegg er flytebryggene utformet med store åpninger mellom flottørene for å sikre bedre vannpassasjer og hindre opphopning i bakevje. I NIVA rapporten er det kommentert at i alle småbåthavner vil det forekommer mindre drivstoff og oljesøl. Spesielt i bakstrømsevjer vil det være fare for økt avsetning av forurensing. Småbåthavna har størst aktivitet om sommeren, som vil gi størst synlig utslag av forurensing. Undersøkelsen viser at Hånesbukta før utbygging var preget av ferskvannspåvirkning, og at vannet har generelt høyt organisk innhold.*

Kari Kjelle, Hånestangen 31, mail datert 28.10.2009

Nabo bemerker at hun ikke har fått varsel om planarbeidet. NIVA rapporten sier at bunnforholdene ikke er blitt forverret, men hun har erfart at det er blitt dårligere. Båter blir fortere og mer møkkete. Det har også kommet olje i vannet som samler seg rundt tauene. Støy fra båttrafikk særlig på lørdager og søndager, som tidligere var fredelige dager. De har også fått signaler fra eiendomsmegler at deres eiendom får forringet verdi som følge av båthavna. De har tidligere fått signaler om at når Hånesbukta var ferdig utbygd skulle Ronsbukta bygges ut.

*Plan- og bygningsetatens kommentar:*

*Synspunktene er kommentert tidligere under andre merknader. Det er for denne planen ikke varslet for eiendommer på Hånestangen, men de samme synspunktene kommer fram av de nærmeste naboer. Hvorvidt eiendommen får forringet verdi som følge av tiltaket er vanskelig å bedømme. Behovet for båtplasser tilsier at det er behov for en utvidelse av Hånesbukta og utbygging av Ronsbukta. PBE ser at småbåthavner i nærheten av bebyggelse skaper konflikter, og det medfører ulemper.*

## **PLAN- OG BYGNINGSETATENS SAMLEDE VURDERING**

Som en storbykommune i sterk vekst med stor økning i antall innbyggere er det et mål å kunne tilby båtplasser til de fleste som måtte ønske det. Dette er blitt annonsert som et virkemiddel for å nettopp ville etablere seg i kommunen. Samtidig er det et sterkt press på strandsonen og staten ved Miljøverndepartementet maner til restriktive holdninger for ytterligere nedbygging av strandsonen. Ny plan – og bygningslov åpner for å bruke ennå sterkere virkemidler for at dette skal gjennomføres hvis ikke kan kommunen bli satt under administrasjon på denne type saker. I forbindelse med rullering av kommuneplanen er strandsonen kartlagt for områder som egner seg for båthavner uten at det er for mange konflikter. Hånesbukta er en av de som egner seg best. PBE ser at det vil være tjenelig i forhold til den nedbyggingspolitikk som har vært i strandsonen, og kunne utvide eksisterende båthavner fremfor å etablere nye på jomfruelige områder.

Dette må selvsagt være innenfor forsvarlige rammer og de analyser/vurderinger som er blitt utført tilsier at dette området kan forsvares utvidet. De nærmeste naboer som blir berørt vil klart få større ulempe som følge av utbyggingen, men dette må veies opp mot de samfunnsinteresser som ellers gjelder. Ulempen vil være noe mer båttrafikk, og følgelig noe mer støy, og noe mer lokal forurensning, men det må sees i sammenheng til den allerede etablerte småbåthavna.

Det er stilt krav om forsiktig tilrettelegging for allmennheten for et friområde i nordøst, hvor intensjonene i kommuneplanen i forhold til kyststi skal ivaretas. I forhold til utvikling av Strømsheia (som ligger vest for planområdet) vil ikke dette være et attraktivt areal for utvikling da det terrengmessig ligger på et utilgjengelig nivå utenom fra båthavna sin atkomst, samtidig kan det kople de to områdene sammen med en kyststi. Friområdets beliggenheten i forhold til strandsonen tilsier at det ikke er aktuelt med en annen arealbruk og derfor bør det ikke ligge til hinder for å komme fram til en minnelig avtale med grunneier om erverv av dette arealet.

Saksbehandler: Jøran Syversen

Dato: 27.10.2009

## **Punkt 203/09: Forslag til reguleringsplan for Orelia. Sluttbehandling.**

### **Bilag**

Saksprotokoll

Orelia plan vei

Illustrasjon

sol-skygge

Regplan

Situasjonskart

Kartbilag til brev 11-09-09

Orelia REG rev2

Saksprotokoll §30 - 15-07

Orelia Planbeskrivelse

BrevOrelia 20-10-09

kommentarer til merknader 11-09-09

Oversiktskart 1-10 000



Dato: 27.10.2009  
Saksnr.: 200712084-28  
Arkivkode O: PLAN: 995  
Saksbehandler: Anne Sæther Lislevand

**Saksgang**  
Byutviklingsstyret  
Bystyret

**Møtedato**  
12.11.2009  
25.11.2009

## Forslag til reguleringsplan for Orelia. Sluttbehandling.

### Sammendrag

Formålet med planforslaget er å legge til rette for en 6-mannsbolig og en tomannsbolig i et eksisterende boligområde i Vågsbygd. Østlige del av planområdet består av et grøntdrag som gir tilgang inn mot et større sammenhengende friluftsområde.

I B1 planlegges to leilighetsbygg med 3 leiligheter i hvert bygg og i B2 legges det til rette for en tomannsbolig. Adkomstveien Orelia oppgraderes til kommunal standard og det legges til rette for opparbeiding av friområdet med kvartals- og sandlekeplass og turvei samt undergang under Vågsbygd ringvei.

I kommunedelplan for sentrale deler av Vågsbygd er deler av planområdet avsatt til friområde og det er stiplet en turvei gjennom området. Bygeområdet B1 går delvis inn i det som er regulert som friområde i kommunedelplanen.

Planavgrensingen ble tatt opp til prinsippavgjørelse etter PBL § 30. I denne saken ble det av plan- og bygningsetaten fremhevet behovet for å se en utbygging av området under ett. Det er et potensiale for fortetting i området, da det er eldre bebyggelse med romslige tomter. Da utbygger kun har hånd om en tomt innenfor et eksisterende bebygd område blir det gitt en økt utnyttelse for dette området, mens resten av boligområdet blir liggende slik det er. Dermed får vi ikke den overordnede vurderingen uavhengig av eiendomsgrenser slik plan- og bygningsetaten etterspør i prinsippavgjørelsen.

Samtidig kan det bli vanskelig å gjennomføre en reguleringsplan der det er vurdert større områder hvis de andre grunneierne ikke ønsker å avstå fra sin grunn. For å unngå en videre økt utnyttelse innenfor området uten at en får den overordnede vurderingen av konsekvensene av dette mener plan- og bygningsetaten at det må presiseres i bestemmelsene at det kun er tillatt med en boenhet for hver tomt i EB1, noe som nå er innarbeidet. På den måten vil en evt. økt utnyttelse utover det planforslaget nå hjemler måtte vurderes som en ny eller endret regulering.

Planforslaget har et rekkefølgekrav knyttet til kapasitet på Vågsbygdveien. Alle nye planforslag som belaster Vågsbygdveien får nå dette rekkefølgekravet.

Ved offentlig ettersyn har naboer i nærområdet vært bekymret for tiltakets effekt på friområdet og turveien, økt støy og sol- og skyggeforhold. Etter offentlig ettersyn er planforslaget endret noe; Formålsgrænse og byggegrense for B1 mot friområdet er trukket noe tilbake. Gangstien fra B1 og nordover samt sandlekeplass i tilknytning til Kvaratalslekeplassen er sikret som rekkefølgekrav slik at lokaliseringen blir noe friere. Støyskjerm for B2 er regulert inn.

Planen hjemler nye tiltak inn mot et viktig turveidrag. Dalen er trang fra før, og en utvidelse av veien, samt et nybygg på toppen av Orelia vil kunne gjøre at dalen virker enda trangere. Samtidig vil tiltaket bidra til en oppgradering av adkomstveien, turveien og friområdet i dalbunnen. Det legges også til rette for planfri kryssing av Vågsbygd ringvei, selv om dette ikke sikres gjennomført nå. Turveien i denne strekningen oppfattes som en transportetappe inn mot de større turområdene innenfor, og kvaliteten på denne vil derfor være viktig. På bakgrunn av dette mener teknisk direktør at planen samlet sett vil bidra til å forbedre situasjonen i området.

#### Forslag til vedtak:

1. Bystyret vedtar reguleringsplan for Orelia sist datert 10.10.2009, med bestemmelser sist datert 10.10.2009, med følgende endringer:
  - a. Angivelse av mønehøyde for B1 endres til G/M=53,5.
  - b. Pkt. 3 i bestemmelsene tilføyes følgende: Mur mot friområdet skal utformes som stablesteinsmur.
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 1:10 000
2. Situasjonkart 1:2000
3. Forslag til reguleringsplan for Orelia, sist datert 10.10.2009.
4. Forslag til reguleringsbestemmelsene for Orelia, sist datert 10.10.2009.
5. Brev fra forslagstiller datert 11.09.09m /vedlagt kart over naboer.
6. Brev fra forslagstiller datert 20.10.09
7. Planbeskrivelse, sist datert 23.03.2009
  - Sol/Skygge-analyse
  - Plan vei
  - Illustrasjon B1
8. Saksprotokoll fra tidligere politiske vedtak i saken: § 30-sak; 15/07, 18.01.2007.

## **BAKGRUNN FOR SAKEN**

Eiendomsutvikling Knut Gundersen fremmer planforslaget på vegne av Centrum Holding AS. Formålet er å legge til rette for en 6-mannsbolig og en tomannsbolig i et eksisterende boligområde i Vågsbygd.

### **Tidligere saksgang**

Det ble opprinnelig meldt oppstart av planarbeid for et mindre område. Saken ble fremmet som en prinsippsak etter PBL § 30 18. januar 2007, der det ble gitt føringer om utvidet planområde.

### **Planens innhold**

Planområdet er totalt på 11,6 daa. I B1 planlegges to leilighetsbygg med 3 leiligheter i hvert bygg. Parkeringsplasser blir i felles garasjeanlegg, samt offentlige gjesteparkeringsplasser i dagen. Beregnet utnyttelse i B1 er 30 % BYA. I B2 legges det til rette for en tomannsbolig og en utnyttelse på 22 % BYA. Adkomstveien Orelia oppgraderes til kommunal standard og det legges til rette for opparbeiding av friområdet med kvartals- og sandlekeplass og turvei samt undergang under Vågsbygd ringvei.

Det er ikke behov for nye veinavn i området.

### **Dagens situasjon**

Planområdet er lokalisert midt i Vågsbygd og Kjos Haveby, nord for Vågsbygd ringvei. Planområdet består av eksisterende tomannsboliger med relativt romslige tomter. Adkomstveien, Orelia, er en eksisterende boligvei med lav standard. Østlige del av planområdet består av et grøntdrag som gir tilgang inn mot et større sammenhengende friluftsområde.

## **VURDERING AV PLANFORSLAGET**

### **Planstatus**

#### Kommuneplan

I gjeldende kommuneplan er planområdet avsatt til eksisterende bebyggd område og LNF – områder med natur- og friluftsinnteresser av særlig høy verdi.

Kommuneplanens bestemmelser sier at byggeområder skal utvikles på bakgrunn av reguleringsplan. LNF-områder skal fortsatt ligge urørt, nye bygg og anlegg er i utgangspunktet ikke tillatt. Deler av B1 går noe over formåls grensen mot LNF-området, og er dermed ikke helt i tråd med kommuneplanens arealdel.

Reguleringsforslaget forholder seg til kommuneplanens fire satsningsområder som følger:

- Landsdelssenter og regional utvikling: Planforslaget bidrar ikke spesielt til dette satsingsområdet.
- Vekst og verdiskapning: Planforslaget bidrar ikke spesielt til dette satsingsområdet.
- Levekår og livskvalitet: Planforslaget legger til rette for en oppgradering av eksisterende friområder og lekeplass, samt trafiksikker kryssing av Vågsbygd ringvei, noe som bidrar til økt livskvalitet.
- Bærekraftig utvikling: Planforslaget bidrar til en fortetting i et relativt sentralt strøk med god kollektivdekning, noe som bygger opp under en bærekraftig utvikling.

#### Kommunedelplan

I kommunedelplan for sentrale deler av Vågsbygd er deler av planområdet avsatt til friområde og det er stiplede en turvei gjennom området.

Kommunedelplanens bestemmelser sier at friområdene skal benyttes til turområder, park og idrettsanlegg.

Byggeområdet B1 går delvis inn i det som er regulert som friområde i kommunedelplanen, og på dette punkt er reguleringsplanen ikke i tråd med kommunedelplanen. Det legges til rette for en turvei i grøntdraget, og på dette punkt er reguleringsplanen i tråd med kommunedelplanen.

#### Reguleringsstatus

Området er uregulert.

### **Tematisk vurdering**

#### Grønnstruktur

Grønnstrukturutredningen viser følgende formål i området; Utbygd område og Grøntområde 1. prioritet. Formålsgrensene stemmer stort sett overens med formålsgrensene i kommuneplan og kommunedelplan.

Friluftsjanser: Det er en eksisterende turvei gjennom grøntdraget som gir adgang til større turområder. Det er rekkefølgekrav om opprusting av denne.

Biologisk mangfold: Det er ikke gjort spesielle registreringer av biologisk mangfold i området.

#### Miljøvern

Støy – Planområdet ligger nær opp til Vågsbygd ringvei som er svært trafikkert og som utgjør en støykilde for bebyggelse i dette området. Det er utarbeidet en støyutredning for byggeområde B2, d.v.s. ny tomannsbolig som planlegges nær opptil ringveien. Deler av bygningen vil ligge i gul sone, men det er ikke høye lydnivå på fasaden slik at krav til innendørsnivå fra vegtrafikk vil være ivarettatt med forholdsvis enkle grep. En støyskjerm vil i første rekke bedre forholdene for uteoppholdsareal på sørøstsiden av bygningen. Støyskjerm er regulert inn i planen.

Forurensning – Ikke spesielle forhold

Energi – Ikke spesielle forhold

#### Estetikk

Det er gitt bestemmelser som takform, samt krav til takflater.

#### Universell utforming

Det er gitt bestemmelser om at 70 % av ny bebyggelse innenfor planområdet skal utføres etter prinsippene om universell utforming. Dette er i tråd med målsetningen i kommuneplanen.

#### Transport og infrastruktur

Planforslaget har et rekkefølgekrav knyttet til kapasitet på Vågsbygdveien. Kapasiteten på Vågsbygdveien er svært presset i dag. Ny vei frem til Lumber vil stå ferdig ved årsskiftet 2012/2013. Samtidig planlegges det midlertidige tiltak fra Lumber og ut til Ytre Vågsbygd for å avhjelpe situasjonen i påvente av full utbygging av Vågsbygdveien. Alle nye planforslag som belaster Vågsbygdveien får nå dette rekkefølgekravet.

Trafikkvurdering for Kjos Haveby (okt 2008) viser tellinger av trafikk på Vågsbygd ringvei. I forhold til kommunal veinormal skal ringveien ha en standard som samleveitype S2 med langsgående gang/sykkelvei adskilt med 2 m rabatt fra kjøreveien. Langs det meste av strekningen gjennom Kjos Haveby er g/s-veien skilt fra kjøreveien med en betongfender. Dagens standard er vurdert å være akseptabel i forhold til dagens trafikkmengde, men det vurderes standardøkning og forbedringer ved nye tiltak. Det er et mål å få tosidig tilbud til myke trafikanter langs hele Vågsbygd ringvei. Det mangler fortau langs sydsiden av

ringveien i dette området. Planforslaget regulerer inn et fortau og gang/sykkelvei i planens utstrekning.

Ifølge trafikkvurderingen for Kjos Haveby ligger det til rette for å etablere en planskilt kryssing av Vågsbygd ringvei ved Orelia i grøntdraget nordover fra Åsane skole dersom en utvidet bruk av grøntdraget er aktuelt. Ifølge Åsane skole får elev-grupper som skal på tur ikke lov å krysse ringveien i dette området, da sikten er dårlig. De må derfor krysse ringveien lenger nede og følge den opp til grøntdraget. Planskilt kryssing med en undergang er regulert inn, men ikke sikret som rekkefølgekrav.

#### Risiko- og sårbarhetsanalyse

Det er utført en ROS-analyse for planforslaget. Det er gitt en merknad om at skrent i øst må sikres. Utover dette fremkommer det ikke spesielle forhold når det gjelder risiko og sårbarhet.

#### Barn og unges interesser

Ifølge utbygger bærer ikke nye byggeområder preg av barns lek i dag. Det legges til rette for opprusting av kvartalslekeplass, en ny sandlekeplass i Fr1, turvei inn mot Vågsbygdskogen og trafikksikker kryssing av Vågsbygd ringvei. Det finnes også sandlekeplasser i nærområdet, ved Bregneveien og i Åsveien.

#### Skole- og barnehagesituasjon

Det finnes flere barnehager i Vågsbygd, men det er behov for flere plasser. Skolekapasiteten er tilstrekkelig.

Skolevei fra planområdet er beskrevet i planbeskrivelsen.

#### Økonomiske konsekvenser for kommunen

Bygging av undergang under Vågsbygd ringvei er ikke sikret med rekkefølgekrav, og må mest sannsynlig utføres av kommunen selv.

#### Utbyggingspolitikk

Utbyggingsprogram – planforslaget er ikke med i kommunens utbyggingsprogram.

Utbyggingsavtale – Det er ikke inngått utbyggingsavtale for området.

## **INNSPILL TIL PLANARBEIDET**

### **Melding om oppstart**

Melding om oppstart av reguleringsarbeid ble varslet første gang høsten 2004 med supplerende varsel våren 2005. Det kom inn 6 merknader. Etter vedtak i Byutviklingsstyret 18.01.2007 ble planarbeidet varslet på nytt med uttalelsesfrist 8. januar 2008. Det kom inn 5 merknader. Prosessen og alle merknadene er oppsummert og kommentert av forslagsstiller i planbeskrivelsen.

I merknad fra eierne av Åsveien 50 A fremsettes ønsker om at det legges til rette for tilmåling av kommunalt eid areal til deres tomt. Plan- og bygningsetaten har gått imot dette, da dette vil være i strid med kommunedelplanen som viser arealet som friområde. Det er også relativt stor høydeforskjell fra grøntdraget opp mot boligen, og ved å legge dette som boligformål kan det resultere i at området planeres ut mot dalen noe som vil være uheldig landskapsmessig. Regulant har imøtekommet plan- og bygningsetatens tilbakemelding på dette punkt.

### **Offentlig ettersyn**

Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 19.06.09-24.08.09. Det kom inn 8 merknader. Under følger sammendrag av hver enkelt uttalelse og plan- og bygningsetatens vurdering

Fylkesmannen i Vest-Agder v/ Miljøvern avdelingen, brev datert 07.07.2009

- Etter Fylkesmannens vurdering burde det vært foretatt en overordnet planmessig vurdering av området, slik at planområdets potensial for fortetting kunne vært vurdert helhetlig. Slik det er nå må eventuelle fremtidige fortettinger skje på bakgrunn av en ny planprosess av området. Støyskjerming må innarbeides i planen nå. Positive til universell utforming, kvartalslekeplass, sandlekeplass og tursti.

Plan- og bygningsetatens kommentar

- Støyskjerm er regulert inn i planforslaget. Viser for øvrig til våre vurderinger i saksfremlegg.

Vest-Agder fylkeskommune v/ Regionalavdelingen, brev datert 08.07.2009

- Positive til at det kun åpnes for en boenhet innenfor byggeområde for eksisterende bebyggelse. Mener at deres interesser i planarbeidet knyttet til barn og unge, allmennhetens friluftsliv og tilgjengelighet for alle synes tilfredsstillende ivaretatt.

Plan- og bygningsetatens kommentar

- Viser til våre vurderinger i saksfremlegg.

Statens Vegvesen, brev datert 20.08.09

- Støtter forslag om rekkefølgebestemmelse vedr. kapasitet på Vågsbygdveien, og har for øvrig ingen kommentarer.

Plan- og bygningsetatens kommentar

- Ingen kommentar.

Paul Bjarne Nerheim, brev datert 21.08.09

- Eier av G/Bnr: 13/321. Mener at det er store ulemper ved å regulere inn et boligbygg med 6 enheter i det som i dag er friområde/grøntområde. Mener utbygger ønsker å gjøre penger på utbyggingsprosjektet uten tanke på miljøet og konsekvensene for eksisterende boligmiljø.

Plan- og bygningsetatens kommentar

- Størsteparten av det som skal bygges ut ligger i byggeområde i kommuneplanen. Formålsgrensa og byggegrensene er trukket noe tilbake, slik at bygget ikke blir hengende over dalen. Viser for øvrig til våre vurderinger i saksfremlegget.

Arne Harbakk, brev datert 21.08.09

- Bor i Åsveien 50 A.
- 1. Mener at leilighetene i B1 må komme svært nærme det nylig bygde huset i Kongleveien. Huset er ikke inntegnet på utleverte tegninger.
- 2. Dalen er meget skyggefull og fuktig og kan ikke forstå at det kan være attraktivt å bo i et leilighetsprosjekt, B1, klemt inn i en relativt trang dal med attpåtil svært begrensede solforhold.
- 3. Det planlagte leilighetsbygget på HELE 6 enheter vil oppfattes svært dominerende både ned mot turstien og mot flere boliger i Åsveien, Kongleveien og Orelia. Dette grunnet store høydeforskjeller. Har beregnet at byggene blir 12 m høye, og disse vil bli svært ruvende og lite pent. Mener også at byggene blir så høye at de vil kunne skygge for boliger i Åsveien og nedre del av Orelia.
- 4. En mur for å få tilfredsstillende kvalitet på veien vil virke svært dominerende ut i friområdet og mot flere boliger i Åsveien. Dessuten vil det kreve at det fjernes et stort antall trær som i dag skjermes mellom Orelia og Åsveien.
- 5. Dalen nedenfor de planlagte leilighetene er hyppig brukt som turområde med adkomst videre innover mot Auglandstjønn/Grimsvann. Dette må også vektlegges når det planlegges et såpass stort og ruvende leilighetskompleks med en dominerende vei.
- En realisering av planen vil sterkt påvirke grøntarealene i området og vil forringe området for turgåere og bokvaliteten for mange av oss som bor i området.

Plan- og bygningsetatens kommentar

- 1. Tomta for det nye huset i Kongleveien 8A ligger på ca. kote 51. Maks gesims/mønehøyde for det nye leilighetsbygget blir på kote 53,5. Vi mener derfor har høydeforskjellen gjør at Kongleveien ikke vil bli veldig berørt. Eier av Kongleveien 8A er tilskrevet under offentlig ettersyn, men har ikke kommet med merknad.
- 2. Det vises til sol- skygge-analyse.
- 3. Bygget er trukket noe tilbake fra grøntdraget og vil ligge på et naturlig platå i terrenget over turveien. Viser til sol-og skygge-analysen, og kan ikke se at de nye byggene vil skygge for boliger omkring.
- 4. Viser til våre vurderinger av muren i saksfremlegget. Planen sikrer også en oppgradering av friområdet og turveien. Noe hogst vil det medføre, noe parkvesenet er positive til.
- 5. Viser til vår kommentar i forrige punkt. Viser for øvrig til våre vurderinger i saksfremlegget.

Marit Vollan Larsen, brev datert 21.08.09, og supplerende e-post 24.08.09.

- Hun har kun kommentarer til felt B1
- Lys/skygge: B1 ligger et stykke inn i en skyggefull dal. Sol skygge-analysen kan ikke vise reelle forhold til daglig. Den bratte heia på sørvestsiden av dalen skygger for sola og det er mye vegetasjon og høye trær på friområdet som skygger. Gode lysforhold rundt B1 vil kreve omfattende hogst. Hogst i området kommer til å presse seg frem, noe som skjedde ved utbygging av G/Bnr: 13/319. Dette kan umulig være intensjonen med friområde.
- Støy: Det er ikke gjort støyanalyse for B1 og for beboere som bor langs grensa til dalen. Innløpet til dalen er formet som en trang sjakt med fjell og steinur – vil forsterke lyder og lage ekko. Dette må vurderes når det skal lages vei innover i dalen. Vei og p-anlegg i dalen vil øke trafikkstøyen for alle beboere i området. Kjøring inn i friområdet burde ikke tillates.
- Utforming av vei: En høy mur for å kunne bygge vei vil skjemme området og ødelegge det naturlige innløpet til dalen. Dalen er allerede trang. Sjaktpreget vil bli enda verre med en høy langsgående mur + påvirke støynivået.
- Parkering: Den totale biltrafikken inn til B1 bør vurderes, vil den bli betydelig høyere enn 8 biler?
- Sprengning og planering: Erfaring viser at utbyggere er skånselsløse i sin bruk av sprengning og utplanering av tomt. En slik adferd vil etterlate stygge sår i det som var ment som friområde.
- Hun betrakter B1 som nærmest ubeboelig. Det er for mørkt der, det er bratt og ulendt med manglende utsikt og luftighet. Ønsket om boliger på B1 virker ikke gjennomtenkt.

Plan- og bygningsetatens kommentar

- Parkvesenet er positive til at det blir noe hogst i området. Tiltaket vil gi en oppgradering av turveien. Plan- og bygningsetaten har ikke grunnlag til å betvile sol- og skygge-analysen som er fremlagt, men er enige i at vegetasjon kan gi et annet bilde i forhold til solforhold. Det meste av utearealet for B1 vil måtte bli på sydsiden av byggene og ikke inn mot friområdet.
- Biltrafikk til 6 boenheter vil sannsynligvis ikke gi så mye støy at det vil komme over gjeldende grenser. Veien vil ligge inn mot friområdet, men stige opp til et platå over turveien.
- Når det gjelder mur vises det til vår vurdering i saksfremlegget.
- Kommunens parkeringsvedtekter skal gjelde, d.v.s. at det inkludert gjesteparkering skal avsettes plass til 9 biler for B1.
- Det er i utgangspunktet ikke tillatt med tiltak i friområdet, men det er satt av et areal som midlertidig trafikkområde for å klare å få bygget veien opp til B1. Dette området skal tilbakeføres til friområde i tråd med godkjent utomhusplan etter at arbeidet er gjort.

Steinar R. Berge, brev udatert.

Eier av Kongleveien 6. Ble fortalt at B1 var friareal da de kjøpte boligen.

1. Fortettingen vil gi en ytterligere økning av støynivået i området. Lurer også på hvilket areal det blir for barn for det nye bygget.

2. Viser til felt B3 og er usikker på hvem disse skal knyttes til. Poenget er at dette arealet ligger helt inn mot dere grense.
3. Er opptatt av den grønne korridoren nede i dalen. Byggearbeider i området de siste årene har allerede forringet kvaliteten. Det later til at dreneringsrør i dalbunnen er ødelagt, og p.g.a. dette er det mye fukt og gjørme på stien. Det er i tillegg fyllt opp opp med masser inn over stien, slik at det med en slik utvikling vil bli gående i en "hulvei". Den planlagte utbyggingen vil være et ytterligere inngrep i denne rolige dalen og legge føringer for videre utvikling av denne viktige grønne korridoren.

De mener det er gode grunner for å stoppe både dette bygget og den pågående fortettingen av det området som i sin tid fikk navnet Kjos "Hageby".

Plan- og bygningsetatens kommentar:

1. Leilighetsbygget vil få det meste av sitt uteoppholdsareal på sydsiden av bygget der det er best solforhold. Det vil i tillegg bli en oppgradering av kvartalslekeplass og sandlekeplass der turveien begynner nede i dalen.
2. B3 er tiltenkt parkering og garasje for 4 A og B. B1 må løse parkering på egen eiendom.
3. Oppgradering av turveien og lekeplasser er sikret som rekkefølgekrav, og det vil i den forbindelse være naturlig å gjøre noe med dreneringsforholdene.

Miljørettet helsevern, brev datert 29.06.09

- Er positive til planene, men kommenterer ROS-analysen i forhold til radon: Ingen deler av Kristiansand kan friskmeldes når det gjelder radon. Forholdene i grunnen endrer seg med planering. Strålevernet anbefaler at forebyggende tiltak gjennomføres i alle nye bygg fremfor omfattende undersøkelser av byggegrunnen. Det forutsettes at bygninger sikres mot radoninntrengning i beboelsesarealer. Minner om at det er utbyggers ansvar å sikre bygg mot radoninntrengning. Radonmålinger bør foretas første vinter med ordinær drift av leilighetene.

Plan- og bygningsetatens kommentar

- Viser til gjeldene regelverk ved byggesaksbehandling.

### **Samarbeidsgruppa for bydelen**

Planforslaget er diskutert i samarbeidsgruppa for teknisk sektor vest. Gruppas innspill er i stor grad innarbeidet i planforslaget.

### **PLAN- OG BYGNINGSETATENS SAMLEDE VURDERING**

I prinsippavgjørelsen etter PBL § 30 ble det av plan- og bygningsetaten fremhevet behovet for å se en utbygging av området under ett. Det er et potensial for fortetting i området, da det er eldre bebyggelse med romslige tomter. Plan- og bygningsetaten ser at ønsket om en mer helhetlig vurdering av et større område ofte viser seg vanskelig å få til. Tiltakshaver har som oftest kun hånd om en tomt innenfor et eksisterende bebygd område. Selv om det eksisterer et utbyggingspotensial for flere tomter blir det bare gjort en vurdering av de tomter det er aktuelt å gjøre noe med nå. De andre blir liggende slik de er. Dermed får vi ikke den overordnede vurderingen uavhengig av eiendomsgrenser slik plan- og bygningsetaten etterspør i prinsippavgjørelsen.

Samtidig kan det bli vanskelig å gjennomføre en reguleringsplan der det er vurdert større områder hvis de andre grunneierne ikke ønsker å avstå fra sin grunn. Dette gir lite gjennomførbare planer. Fortettingsplaner som dette vil derfor bli en slags mellomting der det gis en økt utnyttelse til de tomter utbygger har hånd om, mens de eksisterende tomter blir liggende slik de ligger med eksisterende utnyttelse. I ettertid kan det bli vanskelig å avslå en økt utnyttelse på de andre tomtene uten at en får den overordnede vurderingen av konsekvensene av dette. På bakgrunn av dette er det i bestemmelsene kun åpnet for en ny boenhet for hver tomt i EB1. På den måten vil en evt. økt utnyttelse utover det planforslaget nå hjemler måtte vurderes som en ny eller endret regulering og konsekvenser for eksempel for veistandard, lekearealer osv. vil bli vurdert.

Vurdering av strøk: De fleste boligene i området ble bygget på 50-tallet. Sør for planområdet, tilhørende samme strøk, ligger det flere karakteristiske tomannsboliger med samme møneretning og utforming av kvist. De fleste bygg i området har møneretningen orientert øst-vest. Nytt bygg i B2 vil bli plassert med møneretning i motsatt retning, men følger boligtypen i området ved at det legges til rette for tomannsbolig. Nye bygg i B1 foreslås bygget med pulttak. Den absolutt dominerende takformen i området er saltak. Samtidig vil byggene i B1 bli liggende noe tilbaketrukket fra de andre og plan- og bygningsetaten mener derfor at pulttak kan aksepteres.

Formålsgrense for Byggeområdet B1 går utover formålsgrensen for byggeområde i kommunedelplanen. Det går noe av friområdet til vei. Til gjengjeld er byggeområdet redusert i nord til fordel for friområde. Etter høringsperioden ble det foretatt befaring der hushjørner ble stukket ut i terrenget. Resultatet av dette ble at både formålsgrense og byggegrense ble trukket inn fra dalen. Dette bidrar til at nytt bygg ikke blir "hengende" ut over dalen.

En mindre sti fra B1 og nordover skal gi adgang til turveien og friområdet for de som skal bo i B1. Denne er sikret som rekkefølgekrav. I utgangspunktet ønsket plan- og bygningsetaten denne regulert inn som turvei, men da den sannsynligvis kun vil bli brukt av beboere i Orelia, og blir et supplement til hovedturveien nede i dalen, mener vi dette er en akseptabel løsning.

Både kvartalslekeplass og sandlekeplass er sikret som rekkefølgekrav. Rekkefølgekrav i forhold til lekeplasser foreslås nå knyttet til brukstillatelse. Plan- og bygningsetaten mener dette er akseptabelt da det er snakk om leilighetsbygg og ikke frittstående eneboliger.

I tråd med anbefaling i trafikkvurderingen for Kjos Haveby reguleres det inn areal for en undergang under Vågsbygd ringvei. Grøntdraget ned til Åsane skole er lite i bruk nå fordi kryssingen over ringveien er såpass uoversiktelig og trafikkfarlig. Plan- og bygningsetaten mener at en planfri kryssing av ringveien her vil gi skolen, og befolkningen i området, en bedre tilgang til de større turområdene nordvest for planområdet. Byggingen av undergangen er ikke sikret som rekkefølgekrav. Plan- og bygningsetaten har vurdert det slik at utbyggingen av Orelia ikke utløser behov for undergangen direkte og at det derfor vil være et urimelig rekkefølgekrav.

Lengden på adkomstveien Orelia og antall enheter gjør at det kreves kommunal standard på veien. Det er bratt stigning på dagens vei, og det er relativt stor høydeforskjell ned mot grøntdraget. For ikke å få for store skråningsutslag i grøntdraget er det foreslått å bygge veien på en mur. Den vil på det høyeste være på 3,8 m. Dette vil kunne virke dominerende ut mot friområdet. Naboer er bekymret for et slikt tiltaks dominerende virkning mot friområdet. Plan- og bygningsetaten forstår denne bekymringen. Samtidig vil tiltaket bidra til at turveien oppgraderes i området. Det kan være aktuelt med avbøtende tiltak ved oppgradering av turveien, for eksempel heving av denne. Dette må evt. vurderes i utomhusplan. Strekingen fra lekeplassen og inn mot de større turområdene oppfattes som en transport-etappe og kvalitet på turveien vil derfor være viktig. Det er riktig at selve dalen kan bli noe smalnet inn av veiltaket. Utformingen av muren vil derfor også være viktig. Plan- og bygningsetaten mente før offentlig ettersyn at utforming og materialbruk av muren må spesifiseres før sluttbehandling. Regulant kommenterer i sitt brev av 11.09.09 at muren planlegges utført som stablesteinsmur evt. med noe beplantning. Dette er ikke sikret i bestemmelsene, noe plan- og bygningsetaten foreslår i forslag til vedtak.

Støyvurderingen for B2 viser at uteoppholdsarealene er utsatt for trafikkstøy. Dette kan avhjelpes noe med en støyskjerm. Støyskjerm er regulert i planen.

Saksbehandler: Anne Sæther Lislevand  
Dato: 27.10.2009

# **Punkt 204/09: Forslag til reguleringsplan for Roligheden Gård, plan nr 1204. Sluttbehandling**

## **Bilag**

Saksprotokoll

Planbeskrivelse

Forslag til reguleringsbestemmelser

Illustrasjon Ny plassering av musikkcontainer med innspill fra byantikvar

Illustrasjon Sambruksalternativ A gymsal B bydelssal

Landskapsplan A3 1\_750

Forslag til Reguleringsplan for Roligheden Gård, plan 1204

Støyberegning Roligheden gård\_08-10-09

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Roligheden gård Situasjon kart

Roligheden gård oversiktskart



Dato: 20.10.09  
Saksnr.: 200808001-35  
Arkivkode O: PLAN: 1204  
Saksbehandler: Maarten Nandrup Stallemo

**Saksgang**  
Byutviklingsstyret  
Bystyret

**Møtedato**  
12.11.2009  
25.11.2009

## Forslag til reguleringsplan for Roligheden Gård, plan nr 1204. Sluttbehandling

### Sammendrag:

I planforslaget er det lagt til rette for ny barnehage for 140 barn, samt bydelshus eller gymsal/bydelssal ved Roligheden gård. I tillegg omfatter planen bevaring av våningshuset ved Roligheden gård, samt opprusting av eksisterende balløkke i området. Planen viderefører reguleringsstatus for Musikkens hus i Marvika.

Planområdet befinner seg i den sørlige delen av bydel Lund og omfatter Roligheden gård og Musikkens hus med tilgrensende arealer, samt del av Teglverksveien i vest og Marviksveien i nord.

Området er i gjeldende kommuneplan angitt med formål - eksisterende bebygd område. I kommunedelplan for Lund er planområdet angitt med formål – offentlig bebyggelse.

Sentrale problemstillinger i prosessen har vært bygd på områdets plassering, funksjoner og nærliggende funksjoner. Tilgrensende område i nordvest, område S1, er i kommunedelplanen for Lund markert som ett av to fortetningsområder og fremtidig senterområde. Dette vil kunne få konsekvenser med tanke på trafikkmengde og funksjoner. Bringe- og henteområder for barn i barnehagen, samt adkomsten til og fra disse har vært debattert mht. trafiksikkerhet. Disse områdene er lagt til nedre del av Marviksveien og Teglverksveien. Støyforhold og skjerming av areal har vært en annen sentral problemstilling, hvor barnehagen (B1) har fått en form og plassering som skjermer uteområdet bak. I tillegg har Wilds minne skole interesser i området i forhold til ny gymsal, samt opprusting av eksisterende balløkke. Inne på området er våningshuset til Roligheden gård bevaringsverdig, samt at låven utgjorde del av et bevaringsverdig bygningsmiljø. Spørsmålet om låven skulle bevares eller ikke var sentralt i prosessen, med det utfall at den ble til slutt revet.

Forslag til vedtak:

1. Bystyret vedtar reguleringsplan for Roligheden gård sist datert 19.06.2009, med bestemmelser sist datert 07.10.2009

Ragnar Evensen  
Teknisk direktør

Gunnar Stavrum  
Plan- og bygningsjef

Trykte vedlegg:

1. Oversiktskart over planområdet
2. Forslag til reguleringsplan for Roligheden gård, plan nr. 1204, sist datert 07.10.2009
3. Forslag til reguleringsbestemmelser for Roligheden gård, plan nr. 1204, sist datert 07.10.2009
4. Planbeskrivelse, sist datert 19.06.2009, journalført 07.10.2009
5. Landskapsplan, sist datert 07.10.2009
6. Illustrasjonsplan, sambruksalternativ A- gymsal, B- bydelssal
7. Illustrasjonsplan, ny plassering av musikkcontainer
8. Risiko- og sårbarhetsanalyse, datert 06.10.2009
9. Støyberegning Roligheden gård, datert 08.10.2009

Bakgrunn for saken :

Planforslaget er utarbeidet av Pir 2 Arkitektkontor AS. Forslagsstiller er Kristiansand Eiendom. "Musikkens hus" ,som er eiet av KNAS, er også tatt med i planområdet. Formålet med reguleringen er å legge til rette for ny barnehage for 140 barn, samt bydelshus og bydelssal/gymsal ved Roligheden gård. Reguleringsplanen skal sikre bevaring av Våningshuset ved Roligheden gård, og bevaring av gårdstunet, gjennom bestemmelser som sikrer en videreføring av form, plassering og volum for opprinnelig låve. Planen viderefører dagens reguleringsmessige status for "Musikkens Hus".

### **Tidligere saksgang**

Steinerskolen i samarbeid med KNAS, hadde Musikkens Hus og tiliggende område som et av alternativene for lokalisering av nytt skolebygg. I kommunedelplanen for Lund er området angitt til offentlig bebyggelse, hvor bestemmelsene sier offentlige formål som kirke og gravlund, undervisning (skole/høyskole), samt helse- og sosialformål. Plan- og bygningsetaten ser området som en kvalitet i seg selv, slik det ligger i forhold til terreng og grønnstruktur, og bør ikke bebygges videre dersom dette skal ivaretas. Videre er deler av tomten bratt og det er vanskelig å se for seg at brukbare uteområder for lek opprettholdes dersom skolen plasseres her. Samlet sett er vurderingen at med skole i tillegg til barnehage vil det bli for stort press på området i forhold til trafikkmengde og bruk av uteområder. Byutviklingsstyret støttet dette synet og fattet vedtak den 12.03.2009 i sak 58/09 hvor det anbefales at skole ikke plasseres på eiendommen til Musikkens Hus.

### **Planens innhold**

Bygeområde O1.

Roligheden Gård planlegges for barnehage til 140 barn og for Lund Bydelshus. I tillegg til planlagt barnehage tar reguleringsplanen høyde for to sambruksalternativer, ny bydelssal eller ny gymsal/ bydelssal. Våningshuset er bevaringsverdig og reguleres til offentlig forsamlingslokale.

Låven som også er en del av bevaringsverdig bygningsmiljø, men som er tillatt revet, bygges opp med tilsvarende dimensjoner som opprinnelig bygningsvolum.

Ny bebyggelse innenfor området planlegges i frittliggende bygg i vest og i tilbygg til gjenreist låve i øst.

Bygeområde O2

Det gjøres ingen nye tiltak innenfor dette delområdet. Området reguleres til område for offentlig bebyggelse og eksisterende bebyggelse markeres i plankart. Det tillates ikke ytterligere bebyggelse innenfor området O2.

### **Dagens situasjon**

Planområdet ligger i den sørlige delen av bydelen Lund og omfatter Roligheden gård og Musikkens hus med tilgrensende arealer, samt del av Teglværksveien i vest og Marviksveien i nord.

## 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.

### Planstatus

#### Kommuneplan

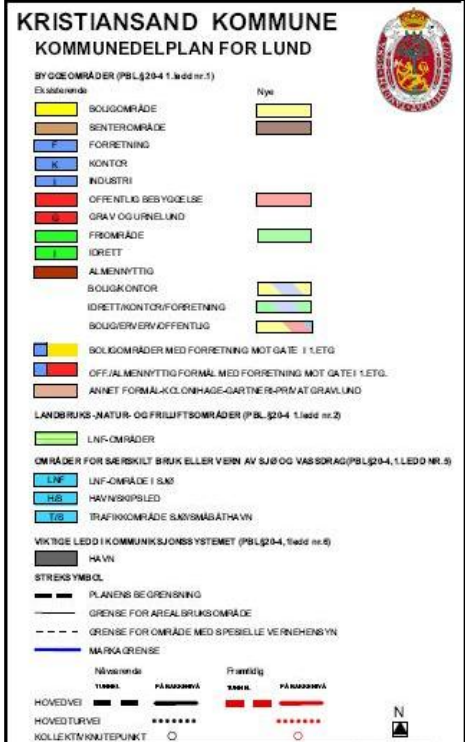
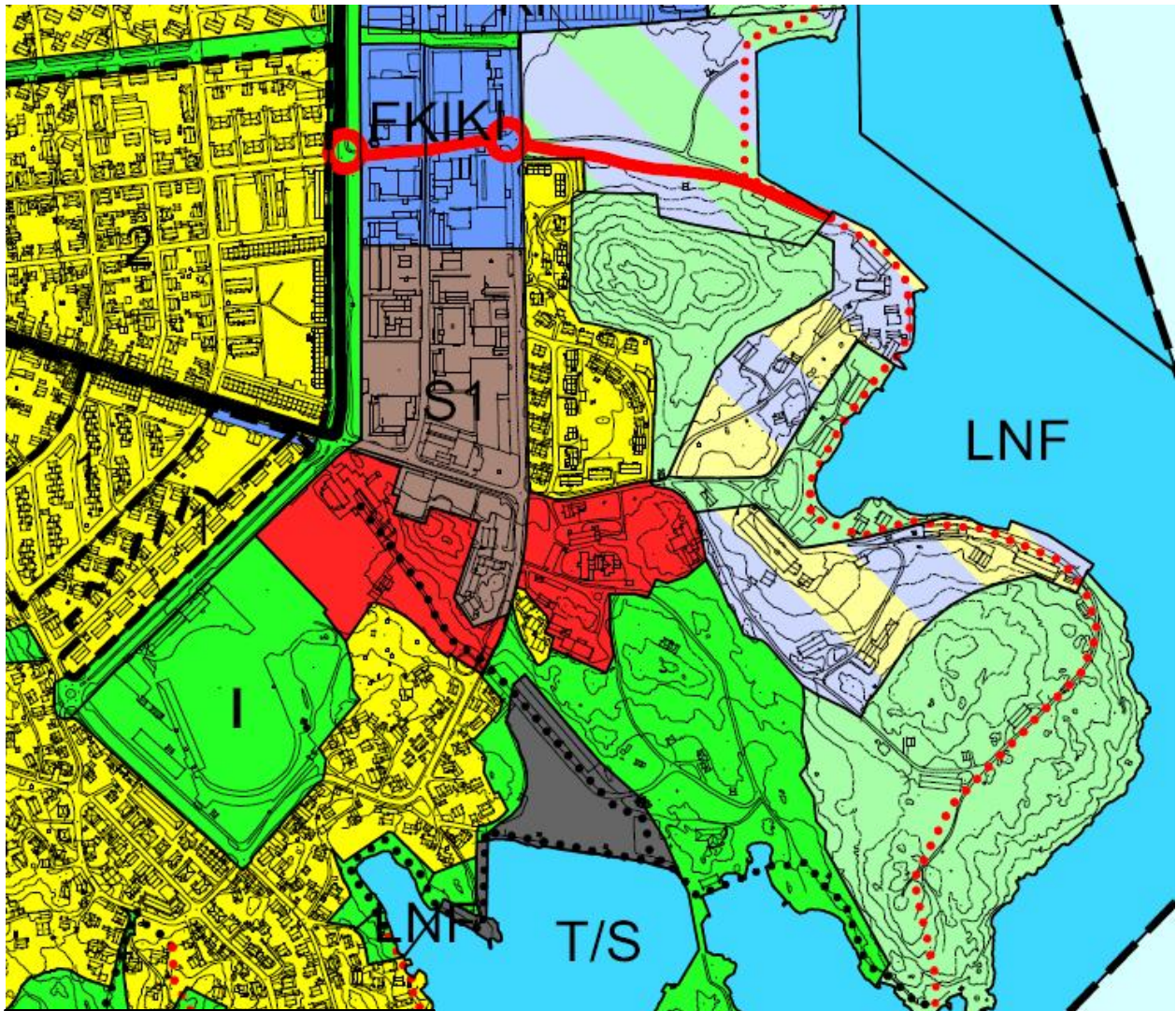
Området er i gjeldende kommuneplan angitt med formål - eksisterende bebygd område.

Reguleringsforslaget forholder seg i hovedsak til kommuneplanens satsningsområder for levekår og livskvalitet. Planforslaget har gjennom sine hovedformål et spesielt fokus på realisering av dette satsingsområdet. Prosjektforslaget inneholder funksjonene barnehage og bydelshus, samt egen sal til bruk for bydelshuset, gymsal for Wilds Minne skole, evt. sambruk med barnehageformålet.

Kommuneplanens bestemmelser sier ”...gjennom kommuneplanens arealdel og videre arealforvaltning skal det legges til rette for (...) at det finnes arenaer for fysisk aktivitet og sosiale møteplasser i alle nærområder.”

Reguleringsforslaget forholder seg til kommuneplanens fire satsningsområder som følger:

1. Landsdelssenter og regional utvikling: Ingen vesentlig betydning
2. Vekst og verdiskapning: Oppbygging av sosial infrastruktur som barnehage og bydelshus kan bidra til å skape gode bo- og oppvekstvilkår. Dette vil være attraktivt for innflyttere og skape vekst.
3. Levekår og livskvalitet: Ny barnehage og utvikling av bydelshus, samt gymsal for Wilds minne skole og ny balløkke vil være med på å styrke levekår og livskvalitet i området.
4. Bærekraftig utvikling: Etablering av ny barnehage, samt videre utvikling av bydelshuset legger til rette for fortetting med tilhørende befolkningsvekst i et sentrumsnært område hvor transport og infrastruktur allerede er utbygd.



Utdrag fra Kommunedelplanen for Lund med tegnforklaring:

Kommunedelplan (KDP)

I kommunedelplanen for Lund er planområdet angitt med formål – offentlig bebyggelse. Forslaget til reguleringsplan opprettholder dette formålet.

Kommunedelplanens bestemmelser sier "Området rundt Roligheden gård kan utvikles videre som nærmiljøpark, der anlegg for uorganisert idrett bør stå i fokus. Med sjøen som nær nabo (...) ses området på som svært viktig for videreutvikling av det kreative miljøet og for rekreasjon og opplevelser.

Reguleringsstatus

Vestre del av planområdet er regulert i reguleringsplan for Roligheden, Fantholmen og Kuholmsbukta, vedtatt 12.06.2002. Eiendommene her er regulert til Offentlig område –Bydelshus, samt bevaring av eksisterende anlegg. Østre del av planområdet har tidligere vært militært område og er uregulert.

Det er meldt oppstart av reguleringsarbeid for tilgrensende område S1 i kommunedelplanen for Lund. Det annonserte planområdet omfatter også SiAs eiendom vest for området. S1 (Marviksletta) er ett av to for tettingsområder i bydelen Lund og er markert som fremtidig senterområde i kommunedelplanen. Det er gjennom bestemmelsene i KDP stilt krav til at det skal utarbeides en samlet reguleringsplan for S1. Krf § 4.1.

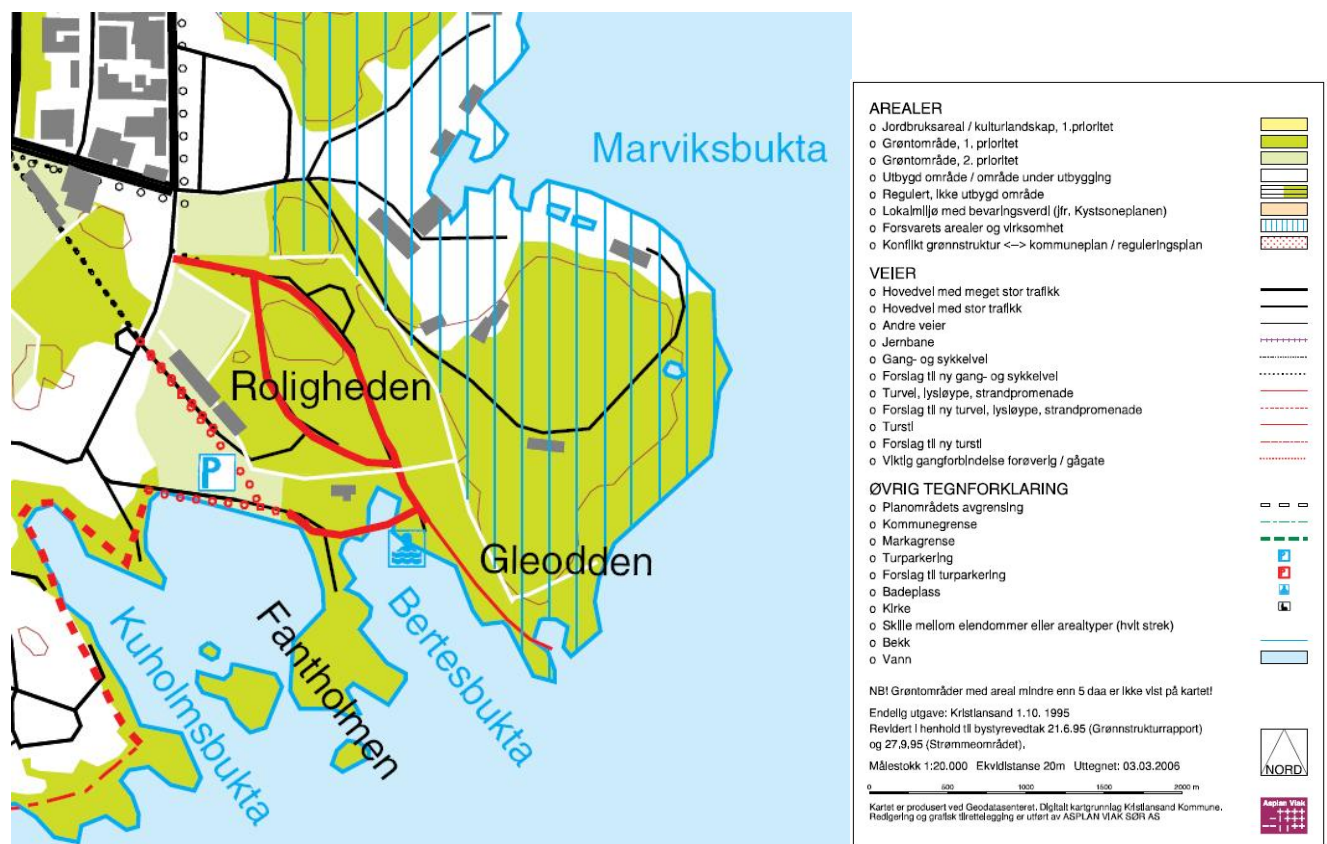
## Tematisk vurdering

### Konsekvensutredning/ Planprogram

Forslaget til plan er vurdert til ikke å falle inn under forskrift om konsekvensutrednings saklige virkeområde jmfør kapittel 2. Det vises for øvrig til planbeskrivelsen.

### Grønnstruktur

I grønnstrukturutredningen er østre deler av planområdet av satt til grøntområde av 1. prioritet og de vestre delene er satt av til grøntområde av 2. prioritet. Deler av området er merket som forsvarsområde, men denne båndleggingen er nå frigitt. Planforslaget åpner ikke for ny bebyggelse i den østre delen. Sett i lys av at planområdet i kommunedelplanen er satt av til byggeområde, mener plan- og bygningsetaten at grønnstrukturen er ivaretatt på en god måte i planforslaget. Under er det vist utsnitt av grønnstrukturutredningen med tegnforklaring:



## Miljøvern

### Støy

Det er foretatt en egen støyutredning for planområdet, datert den 08.10.2009. Denne følger planforslaget som trykt vedlegg. Beregningsresultatene for planområdet er presentert som støysonekart i henhold til T-1442. For barnehagens uteareal er støysonekart utarbeidet i henhold til NS 8175. Dersom barnehagens lekeareal holdes innenfor avgrenset område, som angitt i støyutredningens vedlegg 1, vil en bare ha overskridelse på områdets nordlige del, i hovedsak eksisterende kolle med høydekvote c +15. Forslag til ny plassering av friområdet (balløkke) ligger delvis i gul sone. Gjennomføring av tiltak sikres i bestemmelsene. Støyskjerm skal plasseres 1.25m fra fortau der fortauet har bredde mindre enn 4m. For øvrig vises det til vedlagt støyutredning.

### Forurensing og energiforbruk

Det legges til rette for oppkobling til fjernvarmenettet. Planbeskrivelsens vedlegg nr. 8 viser fjernvarmekart.

## Kulturminner

Roligheden Gård er i Kulturminnevernplanen for Kristiansand Kommune, Bevaringslisten del 2 (1990), oppført med bevaringskategori 2. Gårdsområdet er definert som bevaringsverdig. I kommunedelplanen for Lund (2005) er Roligheden Gård oppført som bevaringsverdig under "kulturminnevernregistrering – bydel Lund". Våningshuset er sikret bevaring i plankartet og bestemmelsene.

Låven ble godkjent revet av byantikvaren og planlagt gjenoppbygd med tilsvarende fotavtrykk og høyde som den opprinnelige bygningsmassen. Fylkeskonservatoren oppfattet imidlertid låvebygningen som et verneverdig element på lik linje med våningshuset og reiste innsigelse til planen da de mente at den måtte bevares fremfor å rives og deretter gjenoppbygd. Låven ble likevel revet og fylkeskonservatoren trakk følgelig innsigelsen.

## Estetikk

### Bevaring av trær

Det er flere store trær på tomta, hvor enkelte sees på som bevaringsverdige, for eksempel tuntreet mellom våningshuset og låven, samt større trær ved dagens innkjørsel fra Marviksveien. Bevaringsverdige trær sikres i plankart og reguleringsbestemmelser.

I tillegg skal det plantes nye trær langs Teglverksveien. Disse skal oppstammes med en stammehøyde på minimum 2,5 meter for å ivareta siktkrav. Trærnes plassering er vist i plankartet.

## Universell utforming

Det stilles krav i bestemmelsene om at all ny bebyggelse og opparbeidelse av utearealer skal utformes etter prinsippet for universell utforming. Unntak fra prinsipp om universell utforming vil være bruk av 2.etg i Våningshuset på grunn av bevaringshensyn.

## Transport og infrastruktur

Transportsystemet er beskrevet i planbeskrivelsen. En viktig problemstilling er hvordan trafikkforholdene blir i Marviksveien rundt Wilds minne skole. Spesielt er krysningspunktet Marviksveien- Østre Ringvei problematisk sett fra skolens side.

Det legges opp til 39 parkeringsplasser for bil. For sykkel legges det opp til 24 plasser ved inngangen i nordvest, og 6 plasser ved inngangen i sør.

Det foreslås ny gang- og sykkelvei på sørsiden av Marviksveien. Dette sikrer trafiksikker gangforbindelse mellom Wilds Minne skole og ny gymsal/bydelssal, samt adkomsten til Marvika og turveien øst for planområdet.

### Risiko- og sårbarhetsanalyse

Sjekkliste for risiko og sårbarhet er utfylt. Se planbeskrivelsen.

### Barn og unges interesser

Eksisterende fotballøkke flyttes mot sørøst i planområdet og sikres reetablert gjennom plankart og bestemmelser som offentlig friområde (F1). Innenfor planområdet er adkomsten sikret med fortau.

For gang- og sykkelvei se *Transport og infrastruktur* over

Barn- og unges representant fikk presentert planforslaget i møte den 12.01.2009 og stilte seg positiv til forslaget, uten noen innvendinger.

### Økonomiske konsekvenser for kommunen

Forslaget til reguleringsplan innebærer en utvidelse av Marviksveien forbi planområdet med det formål å etablere fortau, samt område for av- og påstigning til barnehagen. Fortau skal også etableres i Teglverksveien forbi planområdet. Det vises for øvrig til plankart og illustrasjonsplan.

## **INNSPILL TIL PLANARBEIDET**

### **Offentlig ettersyn**

Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 26.06.2009-18.08.2009. Det kom inn 7 merknader. Under følger sammendrag av hver enkelt uttalelse og plan- og bygningsetatens vurdering

#### Fylkesmannen i Vest-Agder v/ Miljøvernavdelingen, brev datert 10.08.2009

- Fylkesmannen har ingen bemerkninger

#### Vest-Agder fylkeskommune v/ plan- og miljøseksjonen, brev datert 09.07.2009

- Fylkeskommunen poengterer at gang- og sykkelveiene må ferdigstilles samtidig med kjøreveier, før brukstillatelse kan gis.
- Fylkeskonservatoren bemerker at Roligheden gård med anlegg er bevaringsverdig. Området er regulert til spesialområde bevaring av bygninger og anlegg hvor bestemmelsene sikrer bevaring av våningshuset, men ikke låven. Fylkeskonservatoren anså låven som like bevaringsverdig som våningshuset og fremmet innsigelse til planen da låven ikke var innbefattet av bevaringsbestemmelsene i tilstrekkelig grad.
- Innsigelsen ble senere trukket i en e-post datert 31.08.09

#### Plan- og bygningsetatens kommentar

- Opparbeidelse av gang- og sykkelveier er dekket i rekkefølgekrav i forbindelse med offentlige trafikkarealer.
- Låven ble i løpet av prosessen revet.
- 

#### Agder Energi, brev datert 07.07.2009

- Agder Energi påpeker at de har en nettstasjon i området. Dersom det blir nødvendig å etablere ny nettstasjon må det avsettes plass til dette i samråd med dem.

#### Plan- og bygningsetatens kommentar

- Eksisterende nettstasjon har etter dialog med Agder Energi sannsynligvis tilstrekkelig kapasitet til å håndtere ny utbygging.
- 

#### Helse- og sosialsektoren, samfunnsmedisinsk enhet, brev datert 13.08.2009

- Helse- og sosialsektoren har ingen spesifikke merknader til planforslaget, men peker på

at barnehager skal ha godkjenning etter "forskrift om miljørettet helsevern i barnehager og skoler mv". Her fremheves paragrafene §7. Generelle krav, §8. Beliggenhet, §11. Måltid, §13. Rengjøring og vedlikehold, §14. Sikkerhet og helsemessig beredskap, §19. Inneklima/ luftkvalitet, § 21. Lydforhold/ støy/ annen forurensing, og §23. Sanitærhygiene.

Plan- og bygningsetatens kommentar

- Det er først og fremst paragraf 8 og 21 som har relevans for reguleringsplanen. Vurderinger i forhold til disse er dekket i planbeskrivelsen.

-

Wilds minne skole v/elevrådet, brev datert 07.09.2009

- Wilds minne skole ved elevrådet påpeker at ny balløkke (F1) bør ha kunstgressdekke for å oppnå en høyere bruksgrad. Balløkkka bør også ha tilstrekkelig skjerming rundt banen så ikke ballen forsvinner ut i veien.

Plan- og bygningsetatens kommentar

- Krav om kunstgress er ikke tatt med i reguleringsplanen. Dekke på banen samt skjerming av denne vil være elementer i forbindelse med utomhusplan for fri- og fellesområder.

-

Forsvarsbygg, brev datert 17.07.2009

- Forsvarsbygg har ingen merknader da forholdet opp mot forsvarets firemannsboliger i Marviksveien 111, 113 og 115 synes ivaretatt.

Statens vegvesen, brev datert 21.08.2009

- Statens vegvesen har ingen merknader til planforslaget

### **Samarbeidsgruppa for bydelen**

Planforslaget ble diskutert i samarbeidsgruppa for sentrum senest den 02.09.2009. Merknader fra samarbeidsgruppa er tatt inn i planforslaget.

## **PLAN- OG BYGNINGSETATENS SAMLEDE VURDERING**

Hovedgrepet er å legge til rette for ny barnehage for 140 barn, samt bydelshus/gymsal ved Roligheden Gård. Det skal i tillegg sikres bevaring av gårdstunet og våningshuset ved gården. Planen viderefører eksisterende reguleringsstatus for Musikken Hus.

Planforslaget tar hensyn til eksisterende forhold innenfor planområdet, samt den overordnende situasjonen på Lund, og forholder seg til og utnytter kvaliteter på tomte på en god måte. Planlagte utearealer vil få gode solforhold og eksisterende balløkke vil bli reetablert og oppgradert.

Etablering av sosial infrastruktur som barnehage og bydelssenter bidrar positivt til å oppnå gode bo- og oppvekstvilkår i et sentralt område av kommunen. Intensjonen om sambruk av området med barnehage, bydelshus og gymsal skaper et godt tilbud til et vidt spekter av befolkningen i nærområdet. Det legger videre til rette for fortetting og befolkningsvekst i et område hvor transport og infrastruktur er allerede utbygd.

Plan- og bygningsetaten mener at planforslaget er med på å utvikle området på en hensiktsmessig måte og fremstår som et godt planverktøy for fremtiden.

Maarten Nandrup Stallemo  
Saksbehandler  
20.10.09

# **Punkt 205/09: Lokal forskrift om gebyr for gjennomføring av lovbestemt feiing og tilsyn med fyringsanlegg**

## **Bilag**

Saksprotokoll

Forskrift om gebyr for gjennomføring av lovbestemt feiing og tilsyn med fyringsanlegg



Dato: 09.11.2009  
Saksnr.: 200814949-9  
Arkivkode E: 150 M82  
Saksbehandler: Marit Borgenvik

**Saksgang**  
Kommunalutvalget  
Bystyret

**Møtedato**  
17.11.2009  
25.11.2009

## Lokal forskrift om gebyr for gjennomføring av lovbestemt feiing og tilsyn med fyringsanlegg

### Saksopplysninger:

Kristiansand kommune har fått oversendt forslag til felles feieregulativ for kommunene som er tilsluttet Kristiansandsregionen brann og redning IKS (KBR).

Saken ble behandlet av KBR sitt styre 3. september, som anbefaler enstemming overfor eierkommunene å vedta det fremlagte forslaget til lokal forskrift. KBR er avhengig av et likelydende vedtak i eierkommunene for å gjennomføre enhetlig praksis for feiing og tilsyn.

For Kristiansand kommune vil det være samme praksis som videreføres når det gjelder behovsprøvd feiing minimum hvert 4. år og tilsyn hvert 4. år. Gebyret vil også bli beregnet på samme måte med avgift pr. boenhet tilnyttet skorsteinsløp.

### Forslag til vedtak:

Lokal forskrift om gebyr for gjennomføring av lovpålagt feiing og tilsyn med fyringsanlegg godkjennes slik det fremgår av saken.

Tor Sommerseth  
Rådmann

Ragnar Evensen  
Teknisk direktør

Trykte vedlegg: Lokal forskrift om gebyr for gjennomføring av lovbestemt feiing og tilsyn med fyringsanlegg

Utrykte vedlegg: ingen

## **Bakgrunn for saken :**

### **Lokal forskrift om gebyr for gjennomføring av lovbestemt feiing og tilsyn med fyringsanlegg, for hele KBR`s virkeområde.**

#### **Saksutredning**

I forhold til selskapsavtalen mellom eierkommunene og KBR skal KBR utføre feiing og tilsyn med fyringsanlegg iht. kommunenes plikter i Brann- og eksplosjonsvernloven §11 pkt. h.

Utgiftene for denne tjenesten skal faktureres fra KBR til den enkelte kommune. Det er ikke fastsatt hvordan utgiftene skal fordeles pr. kommune, men brannsjefen vil foreslå at avgiften fordeles i forhold til boenheter som har ildsted tilknyttet skorstein. Dette vil på en rimelig god måte gjenspeile arbeidsmengden for feieren.

Den enkelte kommune på sin side må ha et regulativ som grunnlag for å utligne gebyr for tjenesten på den enkelte bygningseier. Nedenstående saksutredning viser hvordan dette kan gjøres forutsatt at ovennevnte hovedprinsipp aksepteres av eierkommunene.

Brann- og eksplosjonsvernlovens § 28, annet ledd hjemler adgang til å innføre gebyr til dekning av lovbestemt feiing og tilsyn. Forskriften gjentar denne hjemmelen. I.h.t. forebyggendeforskriftens § 7 – 5 kan kommunestyret selv fastsette lokal forskrift om gebyr for gjennomføring av lovbestemt feiing og tilsyn. Lovbestemt feiing og tilsyn omfatter de feie- og tilsynsoppgaver som feiervesenet skal gjennomføre i henhold til forebyggendeforskriftens § 7-3, første ledd, samt de feie- og tilsynsoppgaver som kommunestyret eller brannsjefen for øvrig kan legge til feiervesenet i henhold til § 7-3, annet til femte ledd.

Kommunen må treffe vedtak om gebyrfastsettelse i henhold til forvaltningslovens §§ 38 og 39.

#### **Selvkostprinsipp**

Gebyrfastsettelsen for feietjenesten er basert på prinsippet om at gebyret kun skal dekke kostnaden for denne ytelsen og ikke brukes som skattegrunnlag. Det er anledning for kommunene til å subsidiere tjenesten overfor sine innbyggere. Utgifter som kan dekkes av gebyret er kommunenes utgifter, dvs. godtgjøringa til KBR pluss kommunens egne administrasjonsutgifter ved innkrevningen.

#### **Saksbehandling**

Avgjørelse om fastsetting av gebyr regnes som forskrift, jf. forvaltningsloven § 2 første ledd bokstav a og c og forvaltningslovens kapittel VII "Om forskrifter". Dette gjelder både for engangsgebyr og årsgebyr. Det er utgitt kommentarutgaver til forvaltningsloven som gir utfyllende gjennomgang av bestemmelsene.

Kommunestyret skal behandle gebyrvedtak i henhold til Lov av 25. sep. 1992 nr. 107 om kommuner og fylkeskommuner (kommuneloven) § 6, selv om kommunestyret har delegert all myndighet i henhold til brann- og eksplosjonsvernloven til en kommunal nemnd eller brannsjefen. Vanligvis er det nemnden eller brannsjefen som utreder gebyrsaken.

#### **Hyppighet på feiing og tilsyn**

Forebyggende forskriften § 7 – 3 sier at feiing og tilsyn skal være behovsprøvet, og angir minimumskrav til hyppigheten på feiing og tilsyn: Feiing og tilsyn skal utføres minimum hvert fjerde år pr. skorstein/fyringsanlegg.

Forebyggendeforskriftens hovedprinsipp er at det skal feies så ofte som nødvendig for å hindre at brann eller andre skader oppstår. I utgangspunktet skal det enkelte fyringsanlegg vurderes med hensyn til hvor hyppig det er behov for å feie.

Ved behovsprøving blir det tatt konsekvensen av at det er stor ulikhet mellom feiebehovet i boliger med ildsteder for fast brensel som hovedoppvarmingskilde, og boliger med elektrisitet eller olje/parafin som hovedoppvarmingskilde. Feiebehovet kan innenfor de enkelte oppvarmingsgruppene også variere etter type varmekilde og mengde sot.

Brann- og eksplosjonsvernloven og forskriften setter ikke noen begrensning til å differensiere gebyret til den enkelte huseier ift. feiehyppighet/behov. Dette anbefales imidlertid ikke da administrasjonskostnadene knyttet til en slik differensiering vil bli uforholdsmessig høye.

I henhold til forskrift av 26. juni 2002 om brannforebyggende tiltak og tilsyn er det krav om at det i tillegg til feiing også skal utføres innvendig tilsyn av fyringsanlegg, samt informasjon om riktig fyring. Tilsynsarbeidet utgjør den største delen av feierens arbeidsoppgaver. Dette medfører at utgiftene for feiertjenesten anbefales fordelt pr. boenhet (leilighet/enebolig) som har ildsted tilknyttet skorsteinsløp. (Feie- og tilsynsavgiften er tradisjonelt blitt beregnet ut fra antall skorsteinsløp som skal feies.)

Dette vil være et fast tall som forholdsvis direkte indikerer arbeidsmengden for feieren.

Praksis mtp hyppighet for feiing og tilsyn har vært:

- Kristiansand: Behovsprøvd feiing, minimum hvert 4. år. Tilsyn har vært utført hvert fjerde år.
- Søgne og Songdalen: Behovsprøvd feiing, minimum hvert 2. år. Tilsyn hvert 4. år.
- Birkenes: Feiing hvert år. Tilsyn hvert fjerde år.
- Vennesla: Behovsprøvd feiing, minimum hvert 2. år. Tilsyn hvert fjerde år.
- Lillesand: Behovsprøvd feiing, minimum hvert 2. år. Tilsyn hvert fjerde år.

For å begrense administrasjonskostnadene i KBR foreslås det å innføre et enhetlig system på tvers av kommunegrensene. Dermed får også innbyggerne i regionen det samme tilbudet om feiing og tilsyn.

Hyppigheten for feiing og tilsyn foreslås satt lik minimumskrav i forebyggendeforskriften:

**Feiing og tilsyn skal utføres etter behov, og minimum én gang hvert fjerde år.**

Det vil være feiers faglige skjønn som er retningsgivende for brannsjefens avgjørelse om hvor ofte det skal feies ut over minstekravet til feiing.

Andre lovpålagte oppgaver

- Kontroll etter skorsteinsbrann  
I hht forebyggende forskriftens § 7 – 3 skal det utføres kontroll etter brann eller eksplosjon i eller i tilknytning til et fyringsanlegg. Kontroll med fyringsanlegg etter brann eller eksplosjon vil i praksis innebære at det foretas en konkret vurdering av om fyringsanlegget er intakt og virker som forutsatt. Verken skorsteinen eller ildstedet må ha sprekker eller andre avvik (feil eller mangler) som kan ha betydning for brannsikkerheten og funksjonen ved fortsatt bruk.
- Informasjonsplikt  
Iht. brann og eksplosjonsvernloven §11 pkt. a, skal brannvesenet gjennomføre informasjons- og motivasjonstiltak i kommunen om fare for brann, farer ved brann, brannverntiltak og opptreden i tilfelle av brann og andre akutte ulykker. Feiertjenestens oppgaver omfatter motivasjons- og informasjonstiltak om brannfaren ved fyring, om riktig fyring og om opptreden ved (utilsiktet) brann i fyringsanlegget. Informasjonen gis i.f.m. feiing og tilsyn.

Andre informasjonsemner og kontrolloppgaver kan være røykvarsler, slokkeutstyr og rømningsvei. Brannsjefen vil i denne omgang ikke anbefale at sistnevnte tema tas inn i lokal forskrift. Når man får erfaring fra drifta av den interkommunale organiseringa, kan man komme tilbake til saken.

## **Innkreving**

I hht. Brann- og eksplosjonsvernlovens § 28 siste ledd er det gitt adgang for kommunen til å kreve inn gebyr etter reglene for innkreving av skatt. Det ligger innenfor kommunens myndighetsområde å finne en hensiktsmessig ordning for innkreving av gebyr.

Innkrevningsrutiner etableres vanligvis på grunnlag av planlagt feiing og tilsyn og anbefales innkrevd terminvis eller årlig.

Da feietjenesten legger opp til å feie og føre tilsyn i forhold til behov, dog minst hvert fjerde år, vil planleggingsperiodene for feiing/tilsyn være fireårs-perioder. Gebyret må fordeles i forhold til dette.

Bestemmelsene i brann- og eksplosjonsvernlovens § 28 om pantesikring, tvangsinn drivelse m.m. kommer til anvendelse hvis eier av fyringsanlegget ikke betaler.

## **Engangsgebyr**

Kommunestyret kan fastsette gebyr for frivillig feiing (engangsgebyr) i medhold av brann- og eksplosjonsvernlovens § 28 tredje ledd. Dette er feiing som foretas etter anmodning fra eier/bruker av fyringsanlegget i tillegg til lovbestemt feiing, eller for feiing av fyringsanlegg i bygninger hvor det ikke er gitt egne bestemmelser om at det skal feies, f. eks. i hytter og fritidsboliger.

Fjerning av blanksot er en viktig del av feiervesenets forebyggende oppgaver for å hindre skorsteinsbranner og er en del av det lovbestemte arbeidet. Imidlertid er arbeidet svært ressurskrevende, og det bør fastsettes særskilt gebyr når feiervesenet må fjerne blanksot på tross av målrettet informasjon til eier eller bruker om riktig fyring.

## **Gebyr ved ikke utført feiing**

Gebyrplikten er normalt ikke knyttet til tidspunktet for når den enkelte feiing eller tilsyn er gjennomført, men gjelder for kalenderåret uansett når i kalenderåret tjenesten finner sted. Betalingsplikten må også ansees å gjelde selv om det i et enkelt år ikke blir foretatt feiing eller tilsyn på grunn av mindre forskyvinger. Det er fastsatt et prinsipp om at gebyr kan innkreves selv om feiing og tilsyn ikke er utført dersom:

- Feier ved inspeksjon av fyringsanleggets røykkanaler har funnet at feiing ikke er nødvendig.
- Feier etter varsel og ved oppmøte til fastsatt tid, ikke har fått tilfredsstillende adgang til fyringsanlegget fordi eier eller bruker ikke har vært til stede, og ikke har lagt forholdene til rette for atkomst til fyringsanlegget.
- Kommunen har etablert ordning med periodevis innkreving av gebyr av hensyn til et rasjonelt innkrevningssystem, f.eks. årlige eller terminvise betalinger, og at lovbestemt feiing foregår etter en rullerende plan.

## **Gebyrfritak**

Forutsetningen for gebyrfritak er at ildstedet ikke er i bruk. Feiervesenet kan føre tilsyn med at fyringsanlegget ikke er i bruk. Tilfredsstillende sikring mot bruk vil være en fysisk atskillelse av den varmeproduserende enheten (ildstedet) og skorsteinen. Dette kan skje ved å fjerne røykrørstilkoplingen og mure igjen hullet i skorsteinen.

Når tilfredsstillende sikring er gjennomført skal gebyr ikke ilegges. Det er eier eller bruker av fyringsanlegget som har ansvaret for å underrette feiertjenesten om:

- at fyringsanlegget ikke er i bruk
- at det ønskes fritak for feiing
- å tilpasse fyringsanlegget slik at det ikke kan brukes for oppvarming

Vedlagt følger "Lokal forskrift om gebyr for gjennomføring av lovbestemt feiing og tilsyn med fyringsanlegg", for hele KBR's virkeområde. Dette regulativet skal som sådan ikke ha noen forbindelse mellom KBR og skorsteinseieren. Forbindelsen mellom kommunene og KBR skjer via en egen avtale.

# **Punkt 206/09: Lumberområdet - endring av kommunedelplan for sentrale deler av Vågsbygd - sluttbehandling**

## **Bilag**

Saksprotokoll

sak 206 hør debatten

kart teg

plankart

SKMBT høringsuttalelse Lumber

Høringsuttalelse KDPLumber

Planbeskrivelse 24 04 2009

NVE Planlegging og utbygging i fareområder langs vassdrag

høringsuttalelse elkem

epost høringsuttalelse

bestemmelsene endret etter høring

Vedlegg

Hoveddokument

HØRINGSUTTALELSE KOMMUNEDELPLAN, SAKSNUMMER 200704003

Hoveddokument

Hoveddokument

Hoveddokument

ester.stray-200704003

Kommunedelplan for Vågsbygd, saksnr. 200704003-30/HG

Hoveddokument

Hoveddokument

Hoveddokument

Høringsuttalelse KDPLumber

Hoveddokument

Kommunedelplan for sentrale deler av Vågsbygd - Lumberområdet - endring - til uttalelse

Hoveddokument

Hoveddokument



Dato: 05.11.09  
Saksnr.: 200704003-47  
Arkivkode O: PLAN:  
Saksbehandler: Hilde Gulbrandsen

**Saksgang**  
Formannskapet  
Bystyret

**Møtedato**  
18.11.2009  
23.11.2009

## Lumberområdet - endring av kommunedelplan for sentrale deler av Vågsbygd - sluttbehandling

### Sammendrag:

Saken gjelder endring av planformål på deler av Lumberområdet. Utgangspunkt er bystyrevedtak om å se på deler av kommunedelplanen på nytt for å legge til rette for næringsutvikling.

Planforslaget er hørt i to alternativer. Disse skiller seg fra hverandre ved omfang av boliger.

Det er kommet 15 høringsuttalelser, hvorav de fleste anbefaler alternativ to, med relativt få boliger. Uttalelsene er oppsummert og kommentert i saksframstillingen.

Planendringen er behandlet etter gammel plan- og bygningslov og dette gjenspeiles i planformål og henvisninger til paragrafer.

Rådmannen vektlegger behov for næringsarealer og nærhet til eksisterende prosessindustri og anbefaler følgende

### forslag til vedtak:

1. Bystyret vedtar endring av kommunedelplan for sentrale deler av Vågsbygd, alternativ 2 slik det framgår av plankart datert 06.02.2009. Tilhørende bestemmelser, sist revidert 03.11.09 vedtas.
2. Bystyret ber om at rådmannen legger fram en næringsstrategisk vurdering av fordeling mellom kontor og industri på K/I-5 før reguleringsplan for området legges ut på høring. Vurderingen skal også svare på nødvendig omfang av indistrikai på Lumber.

Tor Sommerseth  
Rådmann

Ragnar Evensen  
Teknisk direktør

**Trykte vedlegg:**

Planbeskrivelse med konsekvensutredning

Plankart datert 06.02.2009

Planbestemmelser datert 03.11.09

Høringsuttalelser, 15 stk.

**Utrykte vedlegg:**

Alternativ 1

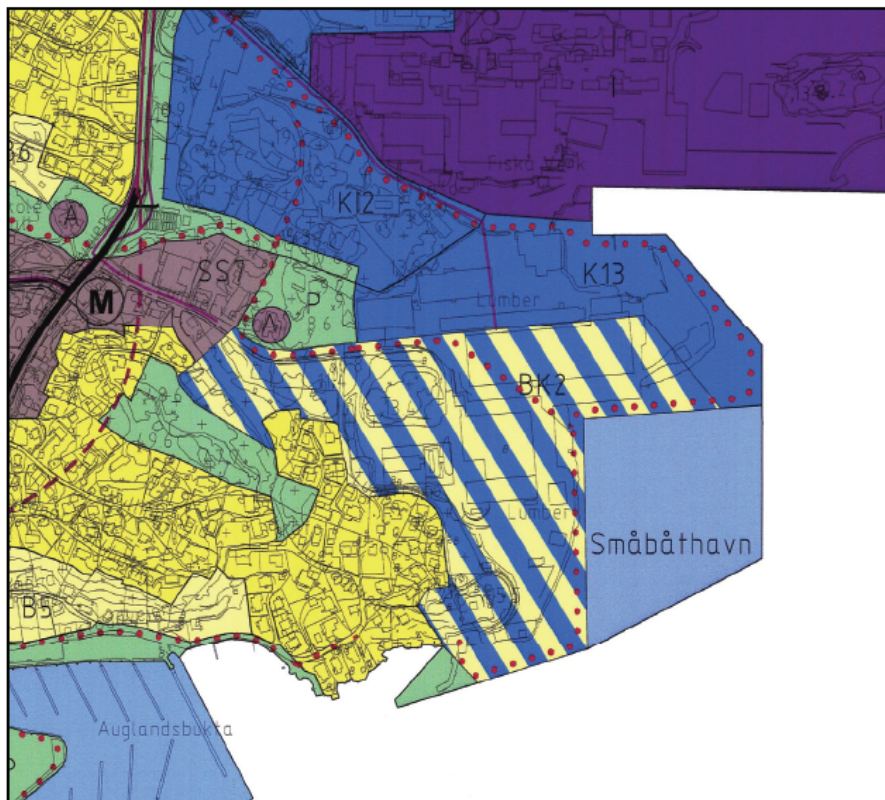
Opprinnelig kommunedelplan for sentrale deler av Vågsbygd

Øvrige dokumenter i saksmappe, KRISS 200704003

Bakgrunn for saken :

Bystyret behandlet gjeldende kommuneplan den 21.09.05. I forbindelse med denne behandlingen fattet bystyret også vedtak om å revurdere arealdisponeringen for Lumberområdet vedtatt i kommunedelplanen for sentrale deler av Vågsbygd. Bystyret vedtok at nye formål bør være nærings- og offentlige formål.

Planarbeidet omfattes av forskrift om konsekvensutredning. Endring av kommunedelplaner skal alltid behandles etter forskriften.



*Kartutsnitt – gjeldende plan (kommunedelplan for sentrale deler av Vågsbygd)*

Det er området BK2, avsatt som bolig/næring i gjeldende kommunedelplan som er vurdert endret. Grunnlag for dette framgår av planprogrammet, som ble vedtatt av formannskapet 06.02.08.

I den gjeldende kommunedelplanen er det lagt inn en ny småbåthavn i tilknytning til Lumber. Tanken bak denne lokaliseringen var at det ikke var behov for dypvannskaia på Lumber og at man heller ikke så behov for den i fremtiden. Behovet for båtplasser er økende. Med nye boliger på Lumber var det naturlig å utvikle en småbåthavn istedenfor. Området for ny småbåthavn er tatt med i planarbeidet for å se arealet i sammenheng med eventuell endring av arealbruken på land.

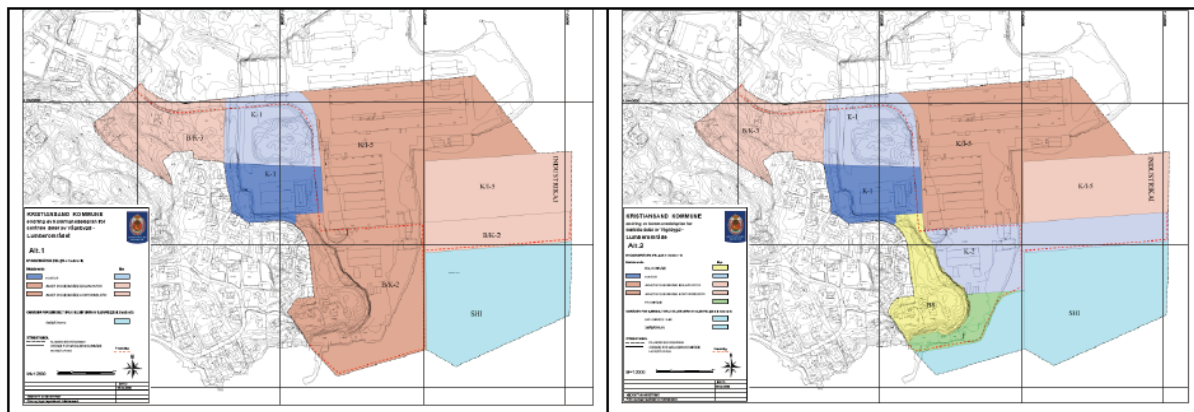
Forslag til endring er utarbeidet av Plan- og utredningsstaben hos Teknisk direktør. Hensikten med planarbeidet har vært å revurdere arealdisponeringen på Lumberområdet med tanke på å øke tilgangen av næringsarealer og unngå å introdusere konflikter med Elkems industriutvikling.

### **Planens innhold**

Endringsforslaget er utarbeidet med samme detaljeringsgrad som gjeldende kommunedelplan for sentrale deler av Vågsbygd. Det betyr at det ikke er vist samleveier,

interne veier og gang/sykkelveier på plankartet. Det er heller ikke tatt stilling til utnyttelsesgrad eller fordeling mellom kontor og industri eller bolig der det er benyttet kombinerte formål. Dette må skje i etterfølgende reguleringsplan.

Planforslaget er hørt i to alternativer. Disse skiller seg fra hverandre sør i planområdet, der alternativ 1 åpner for bolig i kombinasjon med kontor, mens alternativ 2 ikke åpner for bolig annet enn oppe på høyden, og med lav utnyttelse. I alternativ 2 er det også lagt inn et friområde som buffer mellom næring og friområde med badeplass. Begge alternativene har i tillegg et område for kombinerte formål bolig/kontor vis-à-vis Amalienborg.



*Planalternativene*

Det har vært en omfattende dialog knyttet til formål mellom kommunen og grunneier, og grunneier har stilt egne utredninger til disposisjon. Det har også vært dialog mellom grunneier og Elkem som nabo. Forhandlinger om felles uttalelse førte ikke fram.

Teknisk direktør har oppfattet at dialogen i stor grad dreier seg om kjørevei, omfang av boliger og ekspansjonsmuligheter for Elkem.

Alternativ 1 er det alternativet som svarer best på Lumber AS sine ønsker om utvikling. I dette alternativet er til sammen 47,6 daa foreslått til bolig/kontor. Rene næringsområder utgjør 81,8 daa.

I alternativ 2 er det forsøkt å ivareta Elkem sine ønsker om utvidelse, og likevel gitt Lumber et potensial for utbygging av boliger i område B/K-3. Kombinert formål kontor/industri er det samme som på K12 og K13 i kommunedelplanen. Disse er ikke vurdert endret.

Fordi forslag til endring beholder samme dataljering som opprinnelig kommunedelplan tar ikke planen stilling til fordelingen mellom industri og kontor innenfor område K/I-5. I teorien kan området bli et rent industriområde eller et rent kontorområde. Planforslagene inneholder med andre ord en usikkerhet med hensyn til hvilke deler av et framtidig ekspansjonsbehov for Elkem som vil kunne dekkes på Lumber. Etterfølgende reguleringsplan må ta stilling til fordeling mellom de aktuelle formålene.

Gjeldende plan hjemler en viss utfylling i sjø. Gjennomførte undersøkelser viser at det er mulig å realisere betydelig større utfylling enn i vedtatt kommunedelplan. Samlet volum er anslått til 1.4 mill m<sup>3</sup>. Setningsforløpet er imidlertid usikkert og må vies oppmerksomhet ved regulerings- og byggeplanlegging. Utfyllingen berører antydning for gyteområde for fisk.

### **Næring**

I kommunedelplanen er det lagt en "bufferzone" mot Vågsbygdveien og Lumberområdet med formål Kontor/lettindustri. Området som ligger mellom Lumber og Elkem (K/I-3) omfattes ikke

av denne endringen og beholdes med dette formålet (kontor/industri). Det er samme formål som legges inn på den østlige delen av Lumber. Størrelsen på området er lik i de to alternativene.

I begge alternativene legges det inn en buffersone med rent kontorformål (område K1) mellom kontor og industriformål og bolig/kontorformål (B/K-3). Felles for begge alternativene er at det i bestemmelsene stilles krav om høy førsteetasje for å sikre at byggene er egnet for produksjonsvirksomhet. Endring i forhold til gjeldende plan er at bolig utgår fra kombinert formål K/I-5 og K-1.

### **Bolig**

Det som er likt i begge alternativene er bolig kombinert med kontor i vestre del av planområdet, dvs. langs øvre del av Lumerveien. Området grenser inntil sentrumsformål. Landskapsmessig er delområdet egnet for lavere bebyggelse, tilpasset eksisterende boligområde og naboskapet til Amalienborg med parkanlegg. Boliger her vil få gode kvaliteter med nærhet til sjøen, bussmetro og offentlig og privat service (butikker, skole, barnehage m.m.)

I alternativ 1 er det lagt inn et kombinert bolig- og kontorområde ved sjøen, B/K- 2. Dette området har flotte kvaliteter med sjøutsikt og gode solforhold. I kommunedelplanen er det regulert fremtidig friområde der det i dag er privat småbåthavn. Dette friområdet vil ligge vegg i vegg med boligområdet, og gi beboerne ypperlige bademuligheter rett ved boligen.

I alternativ 2 er det skilt mellom bolig og kontor. Boligformål følger terrenget slik at det høyereliggende plataået er boligformål. Skillet gjøres for å unngå konflikt mellom næring og boliger. Det legges inn et kontorområde som buffer mot eksisterende boligområde. Innenfor formålet bolig inngår lekeplasser med mer i tråd med kommunens normaler. For alternativ 1 må det også settes av tomt til barnehage innenfor området B/K-2. Dette er ivaretatt i bestemmelsene.

### **Dypvannskai**

Dypvannskaia foreslås beholdt i området i begge alternativene, men flyttet, for å åpne opp for muligheten til å fylle i sjø og på den måten skape mer byggegrunn. Det er stilt krav om kaifront i bestemmelsene til planen.

### **Småbåthavn**

Formålet småbåthavn foreslås opprettholdt, men har fått ny plassering som følge av større utfylling. Avgrensing mot dypvannskai må ivaretas i reguleringsplan.

### **Kyststi og friområde**

Trasé for kyststien er ivaretatt, men lagt om i tråd med den nye situasjonen. Stien er lagt slik at den ikke kommer i konflikt med drift av dypvannskai, men for øvrig langs kaifront og fylling. Eventuell industriutvikling innenfor K/I-5 vil representere en konflikt med kyststi og fri ferdsel. Det er derfor ikke lagt inn noen forbindelse over K/I-5. Dette er en endring i forhold til vedtatt kommunedelplan.

Innenfor planområdet i sørvest er det lagt til rette for sammenhengende kyststi mot Augland, som i gjeldende kommunedelplan.

I alternativ 2 er det lagt inn et lite friområde i sør. Dette er tenkt som en buffer mellom K-2 og allerede vedtatt friområde utenfor planområdet. Det vil også kunne fungere som en visuell overgang når det gjelder fjernvirkning fra sør og sørøst.

### **Dagens situasjon**

Lumber er et tradisjonelt industriområde ved sjøen, og var opprinnelig et sagbruk. Fabrikken drev med sponplate- og finérproduksjon. Samlet utgjør Lumber næringspark 32 000 m<sup>2</sup> bygningssmasse, som leies ut til et bredt spekter av virksomheter.

Både grunneier Lumber as og nabo Elkem as arbeider med reguleringsplaner for egne arealer. De to store aktørene har ikke samme ønske om utvikling for området idet grunneier ønsker et betydelig innslag av boliger, mens Elkem som nabo ønsker arealene ved sjøen tilrettelagt for industrivirksomhet og ingen boliger i området. Dette er grunnlaget for at planendringen fremmes i to alternativer, som begge møter bystyrets bestilling om mer næringsarealer på bekostning av boliger.

### **Veikapasitet**

I dag legger kapasiteten på Vågsbygdveien begrensninger på utbyggingsvolum i bydelen Vågsbygd. Til våren påbegynnes utbygging til 4-feltsvei på strekningen fram til Lumberkrysset. Når denne parsellen er ferdig, ventes køproblemene å bli mindre. I dialog med Lumber as er det gjort trafikkberegninger som viser at Lumberkrysset kan håndtere hele utbyggingen som er hjemlet i foreliggende planendring. Trafikkberegninger er imidlertid beheftet med stor usikkerhet, og den benyttede programvaren gir systematisk noe (for) høy kapasitet.

Teknisk direktør er opptatt av å skape robuste og fleksible trafikk-løsninger for Lumber og resten av bydelen. Han har derfor konkludert med at det er viktig å opprettholde en korridor for en ekstra veiforbindelse mellom Lumberveien og Fiskåkrysset. I vedtatte planer finnes to aktuelle traséer: en som følger Fiskåveien gjennom Elkems område og en som ligger parallelt med Vågsbygdveien. Se planbeskrivelsen for nærmere omtale. Det er ikke nødvendig for denne planendringen å ta stilling til hvilken trasé som må holdes åpen, men det er etter teknisk direktørs vurdering en forutsetning for det aktuelle utbyggingsvolumet at Elkems pågående reguleringsarbeid opprettholder muligheten for å etablere avlastingsveien når behovet oppstår.

Rekkefølgekrav til veikapasitet anbefales beholdt, men omformuleres og innslagspunktene justeres.

## **INNSPILL TIL PLANARBEIDET**

### **Melding om oppstart**

Det kom inn 10 merknader til melding om oppstart av planarbeid. Viktige stikkord fra merknadene er adkomstvei, forurensing i grunn, risiko- og sårbarhet, biologisk mangfold i sjø, bussmetro og passasjergrunnlag, grøntdrag, buffersone mellom bolig og industri, utfylling i sjø, omfang av boliger, småbåthavn, offentlige formål, utnyttelsesgrad og ulike næringsformål.

Jaktodden vel var kritisk til at man tilsidesetter en demokratisk prosess ved å endre vedtatt kommunedelplan.

### **Innspill underveis**

Grunneier og Elkem ble invitert til å oppdatere sine innspill og gi egne foreløpige konklusjoner før endelige planforslag ble utarbeidet.

**Lumber** viser til arbeid med reguleringsplan for eget område og gjennomførte analyser av trafikkskaping, forurensing i sjø og geoteknikk. Har følgende ønsker for planområdet:

- det legges til rette for utfylling i sjø
- 300 boliger i sør og 130 i vest
- 90.000 m<sup>2</sup> næring, danner skjerm mot Elkems industrivirksomhet. Formål: kontor, lager og kombinerte næringsformål
- ikke større varehandel i konflikt med senterstruktur eller Vågsbygd senter.
- sikre tilstrekkelig kaifront for av- og pålessing
- felles parkeringsanlegg for næring og båthavn

**Elkem** viser til bedriftens historie, teknologiutvikling og konkurransesituasjon. Understreker at det er avgjørende at kommunen gir forutsigbare rammebetingelser når det gjelder

infrastruktur og tilgang på areal. Tilkjenne gir behov for ekspansjonsareal på Lumber på 100 daa., inkludert et behov for utfylling i sjø på 20 daa, samt behov for dypvannskai. Vil dekke behov for kontor, lettere industrivirksomhet, administrative bygg og funksjoner på egen grunn og ønsker arealene på Lumber sikret til videre industrisatsing.

## **Oppsummering innkomne merknader i høringsrunden**

### **Fiskå skole, elevrådet (dok 32)**

Anbefaler alternativ 2 og er opptatt av sikring av badeplasser.

### **Teknisk direktørs kommentar**

Det er en eksisterende badeplass innenfor BK-2 i vedtatt plan. Denne er vist med planformål bolig/kontor i gjeldende plan, mens bryggeanlegg og båtplasser er vist som friområde. Alternativ 1 er lik gjeldende plan på dette området, mens alternativ 2 inneholder et friområde langs sjøen i sør.

### **Norsk sjøfartsmuseum (dok 33)**

NSM minner om stanse- og meldeplikten som inntreffer dersom det påtreffes kulturhistorisk materiale. Har ingen merknader utover det.

### **Teknisk direktørs kommentar**

Må tas til etterretning.

### **Samfunnsmedisinsk enhet (dok 35)**

Fokuserer på grønne buffere og støy. Mener det er viktig å foreta en full helsemessig konsekvensanalyse ved enhver utvidelse av industriområder i Vågsbygd. Viser til nasjonale føringer og forurensingsloven.

### **Teknisk direktørs kommentar**

Teknisk direktør viser til forskriften for konsekvensutredninger og mener utredningsplikten er oppfylt. Etterfølgende reguleringsplan vil fastsette bruk i mer detalj. Spesielt for kombinerte formål kontor/industri må helsemessige konsekvenser i form av støy- og forurensingsbelastning og lignende gjennomføres på tiltaksnivå, når fordeling mellom tillatte formål fastsettes og det er kjent hva slags aktivitet det tilrettelegges for. Teknisk direktør vil minne om at FoU-virksomhet har en helt annen profil enn tradisjonell produksjonsvirksomhet. Dersom hele området tilrettelegges for kontor vil det etter teknisk direktørs vurdering neppe være behov for de samme konsekvensvurderingene som ved fabrikketableringer.

### **Norges vassdrags- og energidirektorat (dok 36)**

Mener det i kommunedelplanen bør utføres vurderinger av grunnforholdene og eventuelt avmerke potensielle fareområder i planen, også for landområder. Nærvær av kvikkleire og marine avsetninger gir særskilt grunn til å vurdere skredfaren nærmere.

### **Teknisk direktørs kommentar**

KI-5 og BK-2/K-2 og F ligger delvis på fylling som igjen ligger på marine avsetninger, slik at det for disse områdene virker naturlig å kreve undersøkelser av potensiell rasfare som del av en reguleringsprosess. Forslag til formulering er lagt inn i bestemmelsene og merket med blått.

### **Statens vegvesen (dok 37)**

Påpeker en uklarehet i bestemmelsene om veikapasitet og påpeker at gjennomført kapasitetsberegning er basert på en løsning som vegvesenet ikke har godkjent. Påpeker at

vegvesenet vil stille rekkefølgekrav om bedre kapasitet på Vågsbygdveien ved behandling av reguleringsplan for området. Dette vil gjelde boliger som ikke inngår i utbyggingsprogrammet.

Er enig i teknisk direktørs vurdering av behov for robusthet i veisystemet og finner det ikke forsvarlig å fjerne vedtatte traséer for lokale samleveier.

#### **Teknisk direktørs kommentar**

Teknisk direktør foreslår å endre formuleringen i bestemmelsen for å fjerne uklarhet. Rekkefølgekrav om bygging av ny Vågsbygdvei fram til og med Lumberkrysset legges også inn. I praksis vil dette neppe ha stor betydning idet anleggstart for veiprojektet er fastsatt til våren 2010.

Teknisk direktør registrerer videre at vegvesenet gir administrasjonen tilslutning når det gjelder behov for å beholde trasé for parallellvei.

#### **Kystverket (dok 38)**

Ser behov for å ha tilgjengelig infrastruktur for sjøtransport. "I den grad planarbeidet gir god tilrettelegging for bruk av dypvannskaia, ser vi det som formålstjenlig at problemstillinger knyttet til støy, bakarealer for havnevirksomheten og manøvreringsforhold ved bruk av kaia belyses". Gjør oppmerksom på at tiltak langs land og ut i sjø må behandles etter havne- og farvannsloven.

#### **Teknisk direktørs kommentar**

Det foreslås ingen ytterligere utredning på dette plannivået.

#### **Fylkesmannen i Vest-Agder (dok 39)**

Anbefaler alternativ 2 på grunn av friområde i sør og tilrettelegging for allmennheten. Anbefaler videre en rekkefølgebestemmelse om at det må søkes Fylkesmannen om tillatelse etter forurensingsloven og forurensingsforskriften før utfylling kan skje. Gir råd om at det stilles krav om universell utforming fordi kommunedelplan gjelder foran kommuneplan.

#### **Teknisk direktørs kommentar**

Rekkefølgekrav om tillatelse etter forurensingsloven og forurensingsforskriften er innarbeidet.

Når det gjelder universell utforming tenkes dette løst ved at ny kommuneplan vil gjelde foran eksisterende kommunedelplaner. Dette vil gi en annen ryddighet enn om universell utforming innføres som planpremiss bare for deler av kommunedelplanen for sentrale deler av Vågsbygd.

#### **Solodden velforening (dok 40)**

Har en gjennomgang av delfelt i begge alternativene og er opptatt av buffer mot boliger, å beholde lekeplass/friområde innenfor B8 og B/K-2 og anbefaler max byggehøyde på kote 14 for K2. Ønsker erstatningsbåtplasser i SH1 og at dagens adkomst til båt- og badeplass innenfor F erstattes med kyststien. Henstiller om at det ikke legges støyende eller forurensende industri på Lumber og at det tas hensyn til eksisterende og nye boliger. Ber om en begrensning i areal til Elkem.

#### **Teknisk direktørs kommentar**

Ingen av alternativene beslaglegger nye friområder eller lekeplasser. Det aktuelle området ligger innenfor BK-2 i gjeldende plan og er gitt kombinert formål bolig og kontor.

Teknisk direktør har valgt å beholde samme detaljeringsnivå på forslag til endring av kommunedelplanen som på de delene som ikke er gjenstand for revisjon. Bestemmelser om utnyttelsesgrad, høyder og fordeling mellom formål i kombinerte områder er derfor ikke foreslått. Beslutningen utsettes til reguleringsnivå med større krav til detaljering.

Erstatning for bortfall av båt plasser er et privatrettslig forhold, som ikke omfattes av plan- og bygningslovens bestemmelser.

Planen tar ikke stilling til hvem som skal utvikle området, men teknisk direktør mener begge planalternativene tar rimelig hensyn til naboskapet i et så sentralt område.

#### **Fiskåtangen velforening (dok 41)**

Anbefaler alternativ 2 og argumenterer med at buffersonen mellom Elkem og Fiskåtangen er under press. Mener et eksisterende industriområde er bedre egnet for Elkems ekspansjonsbehov enn Kjeholmen og buffersonen mot boligene på Fiskåtangen.

#### **Teknisk direktørs kommentar**

Ingen.

#### **Vågsbygd vel (dok 42)**

Er opptatt av landskapsprofiler, grøntdrag, grønne forbindelser, strandpromenade og kyststi og veiforbindelse fra Vågsbygdveien til Lumber.

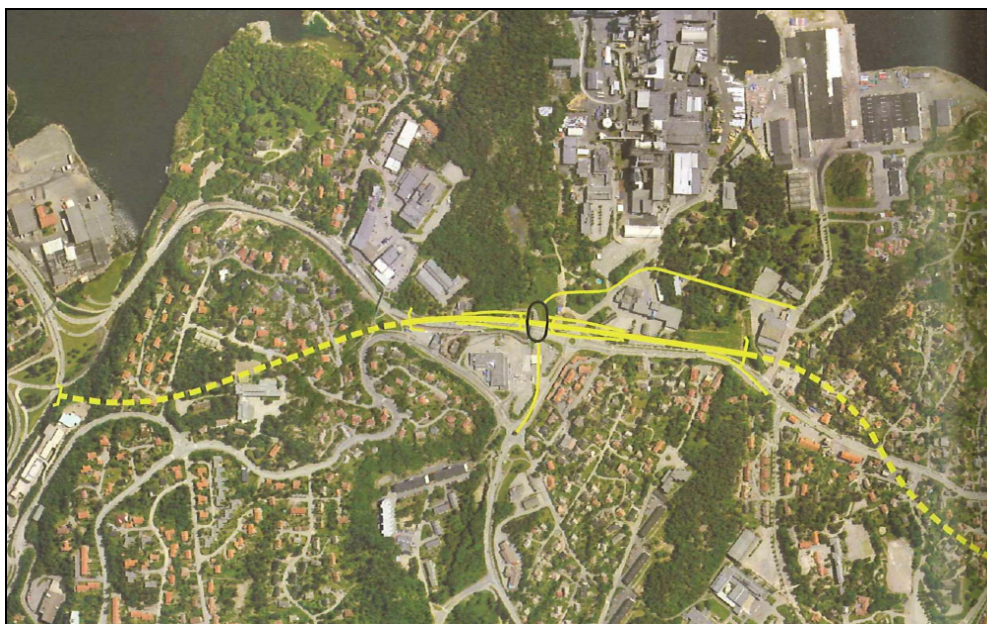
En arm av kyststien ønskes lagt i vestkanten av område K-1 og langs sjøen. Sti mellom Jaktodden og Lumber må gjenåpnes.

Ønsker avkjørsel til Lumberområdet fra Fiskåkrysset og trekker fram potensialet for kulturbasert næring omkring Amalienborg.

#### **Teknisk direktørs kommentar**

Deler av uttalelsen gjelder forhold som ligger utenfor planområdet for endringen.

Veikapasitet er omtalt foran, og teknisk direktør ser fordeler ved å lede trafikk fra Lumber over Elkems område til Fiskåkrysset. En ulempe er imidlertid at offentlig vei gjennom Elkems område vil styre hvor gjerde og port kan etableres for den delen av Elkems virksomhet som av sikkerhetshensyn eller annet må ha adgangskontroll. Dette er et argument for at denne forbindelsen fortrinnsvis bør ligge nær Vågsbygdveien, for eksempel som vist i kommunedelplanen for Vågsbygdveien.



**Elkem (dok 43)**

Viser til bedriftens konkurransesituasjon og mener det er avgjørende at kommunene bidrar til forutsigbare rammebetingelser når det gjelder infrastruktur og tilgang til tomtearealer. Mener det er kortsiktig å regulere sentrale næringsområder til andre formål enn de som kan sikre videre industrisatsing.

Anbefaler alternativ 2, fortrinnsvis med industri, eventuelt noe kontor innenfor K/I-5. Boligbygging bør begrenses til B/K-3. Småbåthavn må skjermes mot innseiling til industrikai.

Beskriver at solcellefabrikken omfattes av storulykkesforskriften.

Påpeker at veitrasé fra Fiskåkrysset til fabrikkområdet på Lumber er fanget opp i generalplanen for Elkem og at den andre traséen parallelt med Vågsbygdveien søkes regulert bort. Argumenterer med manglende behov.

**Teknisk direktørs kommentar**

Teknisk direktør er uenig i vurderingen av behov for parallell vei. Se nærmere om begrunnelse i planbeskrivelse/konsekvensutredning. Minst en korridor bør holdes åpen for et framtidig behov for økt veikapasitet. Plassering av korridoren kan diskuteres.

**Fiskeridirektoratet (dok 44)**

Finner å kunne gå inn for etablering av småbåthavn som foreslått på vilkår av at det gjøres tiltak for å redusere mulig forurensing og anlegget utformes for å opprettholde god vannkvalitet.

Aksepterer omfang av utfylling og tildekking/uttak av forurensede masser på vilkår av at mudring og utfylling ikke skjer i perioden januar – mai, at spredning av forurensede masser unngås og at mudrede masser deponeres på godkjent plass.

Imøteser informasjon om den videre saksgang.

**Teknisk direktørs kommentar**

Bestemmelse om prosesskrav til fylling og mudring er innført.

**Forbrukersamvirket Sør BA (dok – 45)**

Ønsker at lokalveitrasé fra Fiskåkrysset til Lumberkrysset i kommunedelplan for rv456 skal utgå fordi den vanskeliggjør utnyttelse av eiendommene Lumerveien 5-9, som forbrukersamvirket eier og har tatt opp til regulering.

**Teknisk direktørs kommentar**

Se kommentar til Elkems uttalelse.

**Lumber as (dok 46)**

Mener alternativ 1 bygger på de prinsippene området bør planlegges ut fra. Mener området bør utvikles med utbant preg og blanding av næring og bolig. Argumenterer med størrelse og sentral plassering. Foreslår at området utvikles som et fremtidsrettet og klimavennlig utbyggingsområde og nevner muligheten for å bli et pilotprosjekt i Fremtidens byer. Følgende planprinsipper nevnes: kombinasjon av næring og bolig ved sjøen som konkurransefortrinn, utvidelsesmuligheter for Elkem (kontorer og forskning) med adkomst over Elkems område, god grønnstruktur og kyststi, småbåthavn, barnehage, dypvannskai, fellesanlegg for parkering og høy utnyttelse.

Påpeker at området eies av en grunneier og at dette gir muligheter for å sikre utvikling i henhold til prinsippene over. Viser til pågående reguleringsarbeid, som gir rom for 430

boenheter og 90.000 m<sup>2</sup> næringslokaler. Dette er en økning i forhold til gjeldende plan og Lumber mener en dermed har svart på Bystyrets ønske om mer næring.

Anbefaler alternativ 1 og ber om en rask behandling.

#### **Teknisk direktørs kommentar**

Teknisk direktør er enig i de fleste forslagene fra Lumber som grunneier. Gjenstående problemstilling er om boliger vil representere en for stor begrensning for framtidig industriutvikling på Elkems eiendom og eventuell ekspansjon inn på Lumberområdet.

#### **Vest-Agder fylkeskommune**

Gir en sterk tilråding til at alternativ 2 velges. Mener dette vil gi et etablert næringsområde et løft i form av nyetableringer og mulighet for videreutvikling av virksomheter.

Mener forslag til endring er godt utredet.

#### **Teknisk direktørs kommentar**

Ingen

### **TEKNISK DIREKTØRS SAMLEDE VURDERING**

#### **Vurdering av planforslaget**

##### **Utredningsplikten**

Teknisk direktør vurderer foreliggende planforslag med konsekvensutredning til å være i samsvar med vedtatt planprogram. Utredningsplikten vurderes oppfylt.

##### **Måloppnåelse**

Begge planalternativene bedrer arealreserven for næringsarealer ved at bolig utgår som formål i deler av planområdet (B/K3 er blitt mindre) og ved at det åpnes for betydelig større omfang av utfylling i sjø.

Alternativ 2 gir rom for industriutvikling på Lumber i tråd med Elkems signaler om behov for arealsikring av tomt for ny fabrikk. Fordeling mellom kontor og industri er ikke gitt, men potensialet for konflikt med naboskapet i form av støv, støy, forurensing og begrensning av tilgang til sjøen er størst for dette alternativet.

Alternativ 1 skiller seg fra 2 ved at kombinasjonen bolig/kontor beholdes i sør, stort sett som i gjeldende plan. Konfliktpotensialet mellom boliger og industri er til stede også i dette alternativet, men ligger i større grad innenfor planområdet, mellom nye boliger og ny industri.

Innenfor område K/I-5 gjelder kombinert formål kontor/industri. At planen ikke tar stilling til fordeling mellom formålene kan oppfattes som en svakhet, men har sin bakgrunn i mål om lik detaljeringsgrad med resten av kommunedelplan for sentrale deler av Vågsbygd. Teknisk direktør anbefaler at det utarbeides en næringsstrategisk utredning som skal gi føringer for omfang av industri og industrikai innenfor Lumberområdet. Utredningen bør foreligge før reguleringsplan som omfatter K/I-5 kan legges ut på høring.

#### **Vurdering av innkomne uttalelser**

Det er ikke kommet noen innsigelser til planendringen.

Ikke alle merknader inneholder en anbefaling av alternativ. Der anbefaling er gitt, foreslår de fleste alternativ 2, med få boliger og størst omfang av næring. Samtidig er det viktig å merke

seg at grunneier ønsker alternativ 1 med et betydelig innslag av boliger. Også dette alternativet gir økt rom for næringsutvikling sett i forhold til vedtatt plan.

Merknadene inneholder innspill til presiseringer eller supplering av planbestemmelsene. Disse er i stor grad tatt til følge. Det er gjort endringer i bestemmelsene når det gjelder krav om risikoanalyse av rasfare på land som følge av usikre eller dårlige grunnforhold, strandpromenaden gjennom BK-3 legges i gang- og sykkelveien, rekkefølgekravene til etablering av vei- og krysskapasitet er endret og krav til prosess og utførelse ved fylling og mudring er introdusert. Teknisk direktør mener endringene ikke medfører behov for ny høring.

### **Forhold til gjeldende kommuneplan**

I gjeldende kommuneplan er planområdet avsatt som eksisterende byggeområde. Kommuneplanens bestemmelser sier ikke noe spesielt om dette området, det gjør heller ikke kommentarene til plankartet.

Forslaget til endring bidrar til måloppnåelse for satsingsområdene Vekst og verdiskaping og Bærekraft gjennom en god plassering av byggeområder for næringsformål. Dersom strandsonen innenfor planområdet hadde vært urørt ville vurderinger knyttet til bærekraft vært annerledes, men området er allerede bebyggt og sjøbunnen forurenset. Utbygging i tråd med planen vil medføre opprydding eller tildekking av forurensete masser.

Satsingsområdet Bærekraft ivaretas best med en høy utnyttelse til arbeidsplassintensiv Virksomhet, med realisering etter at kontorområder i Kvadraturen og nær Kvadraturen er realisert med høy utnyttelse. Kontor framfor tradisjonell industri gir best måloppnåelse for dette satsingsområdet. Fordeling mellom kontor og industri må avklares i reguleringsplan.

### **Forhold til gjeldende kommunedelplan**

I kommunedelplan for sentrale deler av Vågsbygd er planområdet avsatt til kombinert formål bolig/kontor. Det er dette formålet administrasjonen er bedt om å vurdere å endre.

### **Forholdet til grunneiers ønsker og planarbeid**

Lumber as sine undersøkelser av havbunnen er lagt til grunn ved avgrensing av område for utfylling. Også trafikkanalyser og kapasitetsvurderingen utført på oppdrag fra grunneier er tatt med i planarbeidet.

Grunneiers ønsker om boliger sør i planområdet er ikke imøtekommet. Område B/K3 ivaretar ønsket om boliger i vest. Planen gir ikke fordeling mellom bolig og kontor og teknisk direktør vil ikke ta stilling til antall boliger i de aktuelle områdene. Dette må løses i reguleringsplan. Det samme gjelder fordelingen mellom kontor og industri og dermed totalt antall kvadratmeter næringsareal.

Teknisk direktør er tilfreds med at grunneier ikke ønsker å legge til rette for varehandel og vil ikke åpne for handel i Lumberområdet, dette for å bygge opp om vedtatt senterstruktur og Vågsbygd senter. Lumberområdet vurderes som for verdifullt for plasskrevende handel og lager/lagersalg.

Kaifront er ivaretatt mens parkeringsløsning håndteres på reguleringsnivå.

### **Forhold til Elkems videre industrisatsing**

Teknisk direktør vurderer det lite aktuelt å tillate industriutvikling på hele den delen av Lumber som Elkem i sin uttalelse definerer behov for. Konfliktene med eksisterende boligområde, vedtatt friområde, småbåthavn og fjernvirkning fra Bragdøya og deler av bydelen for øvrig ville bli for store.

Alternativ 2 ivaretar Elkems arealbehov når K/15 ses i sammenheng med K12 og K13 i kommunedelplanen. K/15 alene utgjør 59 daa. Dersom denne arealreserven ikke er tilstrekkelig, kan det være et alternativ å revurdere intern arealdisponering på Elkems eiendom. Ved å legge kontor og andre administrative funksjoner til Lumber og frigjøre arealer på egen eiendom kan konfliktene med naboskap begrenses samtidig som grunneier på Lumber i større grad kan realisere egne planer.

### **Anbefaling**

Teknisk direktør anbefaler alternativ 2.

Bestemmelsene er foreslått justert og endret i samsvar med innkomne merknader.

## **Punkt 207/09: Utvidet kommunal garanti for lån til Returkraft AS**

### **Bilag**

Saksprotokoll

dltmp38.Doc

sak 207 hør debatten

Søknad om utvidet kommunal lånegaranti



Dato: 26.10.09  
Saksnr.: 200910149-2  
Arkivkode E: 223  
Saksbehandler: Arne Henrik Lukashaugen

<b>Saksgang</b>	<b>Møtedato</b>
Kommunalutvalget	17.11.2009
Formannskapet	18.11.2009
Bystyret	25.11.2009

## Utvidet kommunal garanti for lån til Returkraft AS

Sammendrag:

Bystyret vedtok i sak 169/07 bl a følgende:

"Kristiansand kommune vedtar å stille simpel garanti for 66 % av et lån stort kr 1.300.000.000 som Returkraft AS skal ta opp."

Bystyret forutsatte også at det arbeides med sikte på at deler av de to kommunenes garantier kan overtas av andre kommuner som deltar i renovasjonssamarbeidet i de interkommunale selskapene.

Returkraft AS har i brev av 13.10.09 søkt Arendal og Kristiansand kommuner om garanti for ytterligere låneopptak på 130 mill. kr. Kristiansand kommunes andel av garantien vil være 85,8 mill kr. Det forutsettes da at Arendal kommune stiller garanti for resterende del, dvs 44,2 mill. kroner. Kostnadsøkningen skyldes flere forhold som det er redegjort for i vedlagte søknad.

### Forslag til vedtak:

Kristiansand kommune vedtar å stille selvskyldnergaranti for 66 % av et lån stort kr 130.000.000 som Returkraft AS skal ta opp i Kommunalbanken. Garantien forutsettes nedtrappet i takt med nedbetalingen av lånet, evt etter 5 års avdragsfri periode. Garantiperioden settes til 25 år. Det beregnes en garantiprovisjon på 0,20 % pa. Dette vedtaket forutsetter at det foreligger garanti fra Arendal kommune for resterende 34 % av låneopptaket.

Eksisterende garanti for lån i Kommunalbanken endres fra simpel garanti til selvskyldnergaranti. Garantiprovisjonen for dette lånet økes fra 0,15 % til 0,20 % fra samme dato som ny garanti

Bystyret ber om at arbeidet med å fordele garantiansvaret, mellom kommunene i samme forhold som aksjonærfordelingen i Returkraft AS sine eierselskaper, blir igangsatt.

Tor Sommerseth  
Rådmann

Arne Henrik Lukashaugen  
regnskapssjef

Trykte vedlegg: Brev av 13.10.2007 fra Returkraft AS

Utrykte vedlegg:

Bakgrunn for saken :

Returkraft AS har i brev av 13.10.09 søkt Arendal og Kristiansand kommuner om garanti for ytterligere låneopptak på 130 mill. kr.

Bystyret vedtok i sak 169/07 bl a følgende:

"Kristiansand kommune vedtar å stille simpel garanti for 66 % av et lån stort kr 1.300.000.000 som Returkraft AS skal ta opp."

Kommunalutvalget har i sakene 112/07 og 47/08 vedtatt ytterligere detaljer og presiseringer i forbindelse med dette bystyrevedtaket. Fylkesmannen i Vest-Agder har i brev av 01.11.07 godkjent opprinnelig bystyrevedtak og i brev av 11.11.2008 godkjent kommunalutvalgets presisering når det konkret gjelder nedbetaling av lån etter inntil 5 års avdragsfrihet.

På grunn av en endring i garantiforskriften i 2008, kan nå kommunene stille selvskyldnergaranti. Forskjellen mellom de simpel garanti og selvskyldnergaranti er i første rekke at selvskyldnergaranti gir en raskere og enklere prosess for långiver å kunne kreve kommunen som kausjonist.

Returkraft AS har mottatt finansieringstilbud fra Kommunalbanken som styret primært ønsker å akseptere. Kopi av tilbudet er vedlagt saken. Vilkåret for tilbudet er at Arendal og Kristiansand kommuner stiller selvskyldnergaranti for dette tilleggslånet, men i tillegg forutsettes at også opprinnelig garanti endres til selvskyldnergaranti. Det vil være rimelig at garantistene krever en noe høyere garantiprovisjon når garantitypen endres på denne måten. Det forutsettes derfor at kommunen øker garantiprovisjonen fra 0,15 % til 0,20 % på eksisterende lån i Kommunalbanken, og at provisjonen knyttet til ny garanti også blir 0,20 %. Samlet økt garantiprovisjon blir opp mot ca kr 370.000 pr år i den avdragsfrie perioden.

Den tilbudte tilleggsfinansieringen er et byggelån som på et senere tidspunkt kan konverteres til et ordinært langsiktig lån. Lånet har en løpetid som strekker seg til utgangen av 2032. Løpetiden tilsvarer hva som også er avtalt for den opprinnelige finansieringen fra bankene, Lånet skal være avdragsfritt i byggeperioden og i inntil 5 år etter ferdigstillelsen av bygget.

Opptrekk av lån under lånerammen skal kun være til byggeformål.

For Kristiansand kommune innebærer økningen i garantibeløp at vi tilsammen vil være garantist for 943,8 mill. kr når det gjelder Returkraft AS. Rådmannen anbefaler at arbeidet med å fordele garantiansvaret, mellom kommunene i samme forhold som aksjonærfordelingen i Returkraft AS sine eierselskaper, blir igangsatt så snart tilleggsfinansieringen nå blir ordnet.

Årsakene er til kostnadsøkningene er sammensatte. Dette forholdet er det nærmere redegjort for i søknaden. Styret opplyser for øvrig at byggingen er i rute og at det ikke knytter seg vesentlig usikkerhet til budsjettet slik det ligger pr 13.10.09. I forhold til fremtidig drift har virksomheten sikret tilstrekkelige avfallsleveranser for de første kritiske driftsårene.

## **Punkt 208/09: Omtaksering eiendomsskatt**

### **Bilag**

Saksprotokoll

dltmp37.Doc

sak 208 hør debatten



Dato: 06.11.09  
Saksnr.: 200910521-1  
Arkivkode E: 204  
Saksbehandler: Hanna Sofie Nystad og Arne Henrik Lukashaugen

<b>Saksgang</b>	<b>Møtedato</b>
Kommunalutvalget	17.11.2009
Formannskapet	18.11.2009
Bystyret	25.11.2009

## Omtaksering eiendomsskatt

### Sammendrag:

Bystyret forutsatte i sak 91/09 blant annet at oppgradering av Matrikkelen gjennomføres før omtaksering foretas. Videre ble det forutsatt at før omtaksering iverksettes, må det fremlegges sak som angir metode, kostnader og tidsplan. Denne saken gjelder disse tre forholdene, men med hovedvekt på forhold omkring oppdatering av Matrikkelen.

Det viser seg at dagens matrikkel er så mangelfull at det må settes inn mer ressurser på å oppgradere denne enn tidligere antatt. Dette innebærer at bevilgningen til oppgradering av matrikkelen må økes betraktelig. Videre er det i rådmannens forslag til handlingsprogram for 2010-13, foreslått å avsette midler til digitalisering av bygningsarkivet. Dette arbeidet bør også koordineres med oppdatering av Matrikkelen og takseringsarbeidet.

Estimatene for kostnader og tidsplan er foreløpig usikre. Mye av arbeidet må ut på anbud, og stram tidsfrist vil normalt gi et høyere prisanslag.

### Forslag til vedtak:

1. Det engasjeres snarest hovedprosjektleder som skal koordinere arbeidet med oppgradering av matrikkelen, skanning av byggesaksarkiv og selve omtakseringen.
2. Arbeidet med oppdatering av Matrikkelen skal skje sonevis, slik at takseringsarbeidet kan foretas etappevis.
3. Arbeidet med omtaksering må være ferdig innen 01.03.2011 slik at nye takster kan benyttes for 2011.
4. Samlet kostnadsramme for takseringsarbeidet og oppdatering av Matrikkelen settes til 25,6 mill kr.

Tor Sommerseth  
rådmann

Arne Henrik Lukashaugen  
regnskapssjef

Trykte vedlegg: Ingen

Utrykte vedlegg: Ingen

Bakgrunn for saken :

### **Bystyresak 91/09**

Det vises til bystyresak 91/09 der blant annet følgende ble vedtatt:

”Bunnfradrag innføres ikke. Oppgradering av Matrikkelen gjennomføres før omtaksering foretas. Før omtaksering iverksettes må det fremlegges sak som angir metode, kostnader og tidsplan.”

### **Hvorfor matrikkeloppdatering**

Fordelene med en oppgradering av matrikkelen er mange.

- Arealopplysninger i matrikkelen er basis for kommunale vann- og kloakkavgifter.
- Arealopplysningene er en del av grunnlaget for eiendomsskatt
- Matrikkelen er hovedregisteret som all eiendomsstatistikk baserer seg på
- Gode data vil bidra til bedre planlegging og mer effektiv saksbehandling
- Gode data vil gi grunnlag for å kunne redusere antall klager i forbindelse med omtakseringen.

### **Selve omtakseringen**

To viktige ulovfestede prinsipper er sentrale; legalitets- og likebehandlingsprinsippet. Man skal ha klar lovhjemmel for utskrivning av skatten, og likebehandling skal sikre at likeartede faktiske forhold skal gi likeartede skattemessige konsekvenser.

Det er ønskelig med en prinsipiell, grovmasket og rettferdig tilnærming slik at likebehandling ivaretas på en god måte. Prinsippene og retningslinjene må fastsettes først i samråd med sakkyndig nemnd. Definisjon og bruk av sjablonger er et sentralt element i retningslinjene. Sjablongene skal brukes som et hjelpemiddel i tillegg til befaring og skjønn. Bakgrunnsdata for utarbeidelse av sjablongverdier, områdeinndelinger mv må samles inn.

Taksten må bygge på fakta om eiendommen og vurderinger om eiendommen.

*Fakta om eiendommen* hentes fra matrikkelen. Bygningers bruksareal er sammen med eiendommens grunnareal to av de sentrale opplysningene. All pålagt eiendomsinformasjon registreres løpende iht matrikkelføringsinstruksen.

*Vurderinger om eiendommen* er forhold som brukes til å justere sjablongberegninger. Det kan være områdevisse verdiforskjeller, lokale forhold enten rundt eller på eiendommen.

Verdsettelse er en skjønnsmessig vurdering av de mange ulike faktorer som påvirker markedsverdien. Skjønnsvurderingene må være tydelige, dokumenterte og basert på klare retningslinjer, og de vurderes (og dokumenteres) ved besiktigelsen.

### **Forholdet til Statens beregning av ligningsverdi**

I forbindelse med Statsbudsjettet for 2010 har regjeringen fremmet forslag om at ligningsverdiene for boliger skal omberegnes. Med basis i Matrikkelen skal man ved hjelp av enkle sjabloner som geografisk beliggenhet, alder og boligtype sette ligningsverdien til 25 % av markedsverdi for primærboligen, og 40 % av markedsverdi for sekundærboliger (utleiehus).

Med unntak for de tre største byene, blir det er ikke gjort områdeavgrensinger, slik at et hus i utkanten av kommunen kan få samme ligningsverdi som et hus av samme størrelse og alder på byens beste tomter.

Disse bestemmelsene har ingen innflytelse på Eiendomsskattelovens bestemmelser vedrørende utskrivning av eiendomsskatt, men det er verd å merke seg at også Staten er

avhengig av at Matrikkelen er oppdatert. Dette er visstnok gjort i de aller fleste større kommunene i landet.

Det er et tankekors at Staten kan fastsette grunnlag for formueskatt på en svært sjablonmessig måte, mens kommunene etter loven faktisk må befare eiendommer for å kunne fastsette en eiendomsskattetakst. I en uttalelse datert 15.8.95 skriver Finansdepartementet følgende:

*Eiendomsskatteloven § 8 om grunnlaget for utskrivning av eiendomsskatt er ikke trådt i kraft. Grunnlaget for utskrivning av eiendomsskatt fastsettes derfor etter reglene i byskatteloven §§ 4 og 5, jf. eiendomsskatteloven § 33 annet ledd. Etter byskatteloven § 4 første ledd skal det oppnevnes takstmenn som skal forestå takseringen. Etter departementets syn er det en forutsetning at det ved takseringen foretas en besiktigelse av eiendommene som skal takseres. Det er også forutsatt at besiktigelsesmennene foretar en besiktigelse av eiendommene hvis taksten foretas etter byskatteloven § 4 annet ledd.*

Mulighetene for at Staten kan være med på å betale for oppdateringen av Matrikkelen bør undersøkes, nå som den tilsynelatende har gjort seg selv avhengig av at Matrikkelen er oppdatert. Rådmannen vil ta dette forholdet opp gjennom KSE som er kommunens servicekontor i KS når det gjelder eiendomsskattespørsmål.

### **Organisering.**

Det arbeides i disse dager med å få hovedprosjektleder på plass. Styringsgruppe for prosjektet er assisterende rådmann/administrasjonsdirektør, økonomidirektøren og teknisk direktør.

### **Tre delvis overlappende prosjekter**

Det vil være rasjonelt å gjennomføre digitalisering av arkiver, oppdatering av matrikkelen mhp bygningsdata og omtaksering i et samordnet løp. Man må finne fram konkrete dokumenter i byggesaksarkivet for å oppdatere matrikkelen, og man må hente fram de samme dokumentene i forbindelse med digitaliseringen av arkivene. Det er klart at denne ryddingen og fremhenting av arkivalia samlet sett blir mye dyrere om man må finne fram de samme dokumentene to ganger i stedet for én gang. Det dreier seg om mer enn 500 hyllemeter arkiver og om lag 30.000 eiendommer.

#### 1) Digitalisering av byggesaksarkivet mv.

Rådmannen har foreslått midler til dette i handlingsprogrammet 2010-2013.

#### 2) Oppgradering av matrikkelen

Matrikkelen er landets offisielle eiendomsregister. Kommunene er pålagt å føre opplysninger om adresser, eiendommer og bygninger i matrikkelen. Matrikkelen avløser GAB-registeret som ble etablert i 1983.

Det ble gjennomført en matrikkelanalyse i juli 2009. (Eksternt firma) Denne matrikkelanalysen samt erfaring med tidsbruk på registrering og oppretting ligger til grunn for estimatene vedrørende omfanget på dette arbeidet.

Det er dessverre et faktum at kvaliteten på matrikkelen i Kristiansand er for dårlig. Dette kan ha flere årsaker; registrering har ikke vært høyt nok prioritert, og det har vært manglende forståelse for viktigheten av et pålitelig register. I GAB-registerets barndom var dette en oppgave som saksbehandlere ikke så særlig nytte av, og så lenge kommunen også måtte betale for oppslag i registeret ble det lite brukt. Senere ble registrering en lavere prioritert oppgave i forhold til det å få gjennomført selve saksbehandlingen.

Matrikkelen er altså mangelfull i Kristiansand. Oppgradering av matrikkelen vil innebære at man oppdaterer matrikkelinformasjonen på eiendommer fra før 2005 til dagens nivå mhp føring, innhold og kvalitet. Per i dag foretas det rettinger og oppdateringer av de grove feil man oppdager, men systematisk gjennomgang er ikke påbegynt. Det er viktig å etablere rutiner som sikrer kvalitet og vedlikehold av matrikkelen.

I følge analysen har kommunen ca 25000 eiendommer som mangler areal, og ca 6000 eiendommer med areal. Om lag halvparten av eiendommene med areal er mangelfulle. Det er dermed ca 28000 eiendommer som må arealberegnes og oppdateres i registrene. Andre usikkerhetsmomenter er f.eks parkeringskjellere (som man har veldig dårlig oversikt over), kombinerte eiendommer i sentrum/kvadraturen, samt eiendommer uten data i arkivene.

Kommunale avgifter (vann- og kloakk) skal beregnes ut fra eiendommenes bruksareal; det er dette arealet som registreres i matrikkelen. For svært mange eiendommer brukes 'leieareal' som grunnlag. Hvis matrikkelen oppdateres vil alle eiendommer som skal betale kommunale avgifter få et kvalitetssikret, likeverdig og korrekt beregningsgrunnlag for avgiftene.

Et oppgradert basisregister gjør at andre kommunale datasystemer kan hente korrekt informasjon fra kilden, og dermed gjøre driften mer rasjonell i fremtiden.

### 3) Omtaksering

Kvaliteten på omtakseringen vil bli bedre hvis den skjer i takt med arkivdigitalisering og matrikeloppdatering. Jo bedre faktagrunnlaget er, jo mer rettferdig blir grunnlaget for skatter og avgifter. Erfaringen fra andre store kommuner tilsier at et godt, kvalitetssikret faktagrunnlag vil gi færre klager.

Hvis man gjennomfører disse tre delprosjektene med noe overlapp, vil man kunne starte omtakseringen i område for område så snart matrikkelen er oppdatert.

Data fra de 198 eksisterende skattetakstpermene er også en viktig informasjonskilde.

### **Kommunikasjon – informasjon – publikumskontakt.**

Informasjonsarbeidet er sentralt og må styres av prosjektleder. Det er viktig å ha tilstrekkelig bemanning ift publikumskontakt.

### **Andre forhold.**

For å rekke omtaksering tidsnok for utskrivning av skatt etter ny takst i 2011, er det ikke sikkert man rekker å gjøre digitaliseringen av byggesaksarkivet først. En kombinasjon av opplysninger fra dagens eiendomsskattepermer og byggesaksarkivet må vurderes.

Et annet viktig hjelpemiddel er skråfoto. Kommunen har i 2009 kjøpt skråfoto av hele kommunen. Dette hjelpemiddelet er klart og tas i bruk i disse dager.

Per i dag har man ikke noe eget datasystem for håndtering av eiendomsskatt og taksering. Et slikt system må spille sammen med matrikkelen og system for kommunale avgifter i tillegg til sak/arkiv og fakturering. Det er tidligere bevilget midler til nytt takseringssystem.

### **Kostnader og framdrift.**

Det vil være rasjonelt å gjøre dette som tre delvis parallelle prosesser. Hvis man jobber systematisk igjennom arkiv, matrikel og til slutt omtaksering har man mulighet til å utnytte tida maksimalt.

Det er vedtatt at ny takst skal være klar mars 2011 slik at den kan settes i kraft i 2011. Det er en utfordring å gjennomføre alle disse delprosjektene på så kort tid, men en må ha fullt fokus på å klare dette, da en utsettelse vil ha store økonomiske konsekvenser.

Hele eller store deler av arbeidet må ut på anbud. Man må nok regne med noe høyere pris hvis tidsrammen er stram.

Basert på erfaringstall fra Trondheim og Bergen kommuner må en regne med betydelig høyere kostnader til oppgradering av matrikkelen, enn det som ble lagt inn i handlingsprogrammet for 2009-12. Dette er årsaken til at rådmannen har foreslått en økning av rammen med 10 millioner kroner i budsjettet for 2010.

#### Oppsett over delområder - matrikkel og omtaksering.

Prosjektleder/sekretariat  
Kontorleie  
Matrikeloppgradering  
Flyfoto/skråfoto 2009-10  
Registrere fra eksisterende skattetakstregister  
Godtgjørelse besiktigelsesmenn  
Godtgjørelse sakkyndig nemnd  
Godtgjørelse sakkyndig ankenemnd  
Kjøp og implementering av takseringssystem  
Utsendelser  
Informasjon  
Taksering av 'Verk og bruk'  
Utstyr (pc-er, skriver, måleutstyr)  
Uforutsett/Reserve  
Samlet kostnadsramme foreslås satt til 25,6 millioner kroner.

Detaljert budsjett må utarbeides på et senere tidspunkt.

Digitalisering av byggesaksarkiv er estimert til 15 millioner kroner og er innarbeidet i rådmannens forslag til handlingsprogram for 2010-2013 uavhengig av omtakseringsprosjektet.

**Punkt 209/09: Interpellasjon fra repr. vidar Kleppe, DEM, vedr. "Behovet for akutt nødovernattingstilbud for kvinner i Kristiansand".**

**Bilag**

sak 209 hør debatten



Dato: 27.10.09  
Saksnr.: 200910358-2  
Arkivkode E: F0  
Saksbehandler: Per Sigurd Sørensen

**Saksgang**  
Bystyret

**Møtedato**  
04.11.2009

Interpellasjon fra repr. vidar Kleppe, DEM, vedr. "Behovet for akutt nødovernattingstilbud for kvinner i Kristiansand".

Ærede ordfører,

Virksomhetsleder i kirkens Bymisjon, Jenny-Ann Høgeli, utfordrer oss politikere i Kristiansand til å vise respekt og nestekjærlighet ovenfor vår neste – ved å gi en håndfull bostedsløse kvinner i byen vår et nødovernattingstilbud slik "gutta" har.

Demokratene mener at det er viktig å vise rettferdighet og omsorg ovenfor kvinner i en vanskelig livssituasjon, ved raskest mulig å finne en god løsning for de kvinner som i dag står på "bar bakke", uten et akutt nødovernattingstilbud.

Vil ordføreren derfor som Demokratene, snarest finne en løsning som gjør at kvinner i Kristiansand by - også kan tilbys et akutt nødovernattingstilbud?

Kristiansand 27. Oktober 2009

Vidar Kleppe  
Demokratene

**Punkt 210/09: Interpellasjon fra repr. Helene B. Fredheim, FRP, vedr.  
"Økende voldsproblematikk blant unge".**

**Bilag**

sak 210 hør debatten



Dato: 27.10.09  
Saknr.: 200910383-2  
Arkivkode E: F17  
Saksbehandler: Per Sigurd Sørensen

**Saksgang**  
Bystyret

**Møtedato**  
04.11.2009

Interpellasjon fra repr. Helene B. Fredheim, FRP, vedr. "Økende voldsproblematikk blant unge".

De siste årene har vi gjennom media vært vitne til en økende voldsproblematikk på skolene i Kristiansand. Men det er også en rekke alvorlige voldstiltfeller som ikke har kommet frem i mediernes søkelys. Det vesentlige er at dette er et fenomen som har fått godt foffeste innenfor skolen, og utvikler seg til å bli verre og verre, noe også et bekymret politi kan konstatere. Flere tilfeller med kniver og andre våpen, noe jeg trodde bare skjedde andre steder i verden.

Noe er veldig galt når 13-åringer løper rundt med kniv. Litt vold vil det alltid være fra noen få utagerende personer. Men den brer om seg, og ungdom er mye mer fiendtlige og voldeligere enn noen gang før, samtidig som alvorlighetsgraden og voldsmetodene blir stadig verre.

Som politikere i Kristiansand, har vi et ansvar for at barn og unge får gode og trygge oppvekstvilkår. Herunder legge til rette for dette gjennom gode metoder. Vi har et ansvar for å forebygge at knivbruk og øvrig våpenbruk ikke finner sted blant kristiansandselevene. For kort tid siden ble det vist en dokumentar på TV2, "Blind vold", som tok for seg den eksplosive økningen av knivbruk blant unge. Denne dokumentaren mener jeg kan ha en avskrekkende effekt og virke forebyggende. Jeg mener derfor at Kristiansand bør ta initiativ til å få denne vist på grunnskolene i Kristiansand. Hvor mange hendelser må skje før vi gjør noe? Hvor mange voldstiltfeller må til, for at vi skal reagere, handle samt prøve å forebygge at flere tilfeller finner sted?

Spørsmål til ordføreren:

Er ordføreren enig i at vi må i større grad forhindre vold blant unge?

Vil ordføreren ta initiativ til at skolene kan vise dokumentaren "Blind vold" som et forebyggende tiltak mot voldsproblematikken?

Helene Bjerke Fredheim  
Fremskrittspartiet

**Punkt 211/09: Interpellasjon fra repr. Steinar Kristiansen, KRF, vedr.  
"Underfinansiering av barnehagene".**

**Bilag**

sak 211 hør debatten



Dato: 11.11.09  
Saknr.: 200911069-2  
Arkivkode E: 212 A1  
Saksbehandler: Per Sigurd Sørensen

**Saksgang**  
Bystyret

**Møtedato**  
25.11.2009

Interpellasjon fra repr. Steinar Kristiansen, KRF, vedr.  
"Underfinansiering av barnehagene".

#### INTERPELLASJON

#### UNDERFINANSIERING AV BARNEHAGENE

I statsbudsjettet for 2010 er det lagt opp til at det innføres statlig rammefinansiering av barnehagesektoren fra 2011. Likevel er det ikke lagt opp til full likebehandling av private og kommunale barnehager. Siden 1. august 2005 har kommunene vært pålagt å løfte alle barnehager opp til minst 85 % av det kostnadsnivå kommunens egne barnehager ligger på. Ved forslaget som ligger til behandling legges det opp til en økning av statlig norm til 88 %. For Kristiansand kommunes del betyr dette i følge rådmannens fremlagte forslag til handlingsprogram økte utgifter på 4,5 millioner kroner. Utgiftsposten vil samlet sett da være 85,6 millioner kroner.

En samlet familie-, kultur- og administrasjonskomité på Stortinget understreket 13. juni 2003 ved behandlingen av stortingsmelding nummer 24 at gjennomføringen av barnehagereformen skal fullfinansieres med statlige midler.

Komiteen viste til at den finansieringsformen komiteen la opp til, ga kommunene en viktig rolle i utformingen av barnehagepolitikken. Kommunene har fått ansvaret for å følge opp en utbyggingsplikt. Vi har måttet ta ansvar for å sørge for tilnærmet likebehandling av private og offentlige barnehager, og vi har fått i ansvar å forvalte en forholdsvis stor del av finansieringen av barnehagene.

Det ble på samme tid klargjort at staten også skulle ha et ansvar for å bidra til utbygging og likebehandling av private og offentlige barnehager. Komiteen forutsatte derfor et tett samarbeid mellom staten og kommune, for å sikre en god gjennomføring av barnehagepolitikken.

KS Agder understreket i siste fylkesmøte at de ser med sterk bekymring på den underfinansiering som framkommer etter statsbudsjettframlegget. Aust Agder og Vest Agder har totalt sett en underfinansiering av barnehager i 2010 etter framlegget på 92 millioner kr. Kristiansand er særlig hardt rammet i denne sammenhengen.

Partigruppene fra Høyre og Kristelig Folkeparti viste gjennom saksgangen til at likebehandlingen av private og offentlige barnehager er et mål i seg selv og et virkemiddel for å nå full behovsdekning. I Kristiansand har vi til fulle sett nødvendigheten av å benytte private aktører for å etablere nye barnehager. For kort tid siden var andelen kommunale barnehager på godt over 40 %. Nå er denne andelen på vei ned mot 30 %. I denne sammenheng er problematikken rundt manglende vilje fra regjeringen til fullfinansiering i høyeste grad aktuell for Kristiansand kommune.

**Vil ordføreren ta initiativ til å synliggjøre faktiske tall i saken fra Kristiansand kommune ovenfor Regjeringen og familie-, kultur- og administrasjonskomiteen på Stortinget?**

Steinar Kristiansen  
Kristelig Folkeparti