

REFERAT By- og stedsutviklingsutvalget d. 15-06-2023

Møtedato Torsdag d. 15. juni 2023 kl. 08:45

Møtested Bystyresalen

Indholdsfortegnelse

Behandling av utvalgssak.....	3
Møtedokumenter.....	4
Protokoll fra møte i by- og stedsutviklingsutvalget 1.6.2023.....	20
Områdeplan Lagmannsholmen - kvalitetsprogram offentlig ettersyn.....	22
Kongsgård - Vige havneområde, SHA_4, SHA_5 og SHA_6 - detaljregulering - offentlig ettersyn..	25
1639 Områderegulering, Tinnheia bydel - fastsettelse av planprogram.....	41
1611 Områderegulering, Gimle - idrettsanlegg og videregående skole - områderegulering - offentlig	50
1619 Detaljregulering - Oberstløytnant Omdals vei - Offentlig ettersyn.....	63
Setesdalsveien 530 - 27/284 - bruksendring - søknad om dispensasjon fra plankravet i kommunepla	75
1517 Kleplandsveien 4,6,8 m. fl - detaljregulering - offentlig ettersyn.....	82
Vedderheia 229 - 471/645 - Søknad om dispensasjon for bruksendring av carport.....	94
Hummerviga, G/bnr. 432/86 – Klage over avslag på søknad om dispensasjon.....	101
Holskogkilen 12/4/0/0 - Dispensasjon for sjø-sport anlegg/hall for båtopplag.....	109
1596 Fortau langs FV 3908 - Skudeviga - Kilura - Andåsveien - offentlig ettersyn.....	116
Andøyveien 14-16 m.fler - behandling av planititativ.....	125
1617 detaljregulering, Holta 11 og 17 - offentlig ettersyn.....	130
156E19 Mindre reguleringsendring, Gimlekollen I - Bergtoras vei 10 – Vedtak.....	138
Ådnevikveien 70 73/9 - behandling av klage på bruksendring av sjøbod, tilbygg og brygge.....	147
Nye veinavn på Mjåvann industriområde.....	150
Referatsaker til møte i by- og stedsutviklingsutvalget 15.6.2023.....	153

Sak .: Behandling av utvalgssak

Sak 2023000017-58: Møtedokumenter

Vedlegg

Bydelsfondet investeringer

Møteinnkalling By- og stedsutviklingsutvalget 15.06.2023



PROTOKOLL BY- OG STEDSUTVIKLINGSUTVALGET

Dato: 15.06.2023
Sted: Bystyresalen
Behandlede saker: 118/23 - 135/23
Møtets varighet: Kl. 08.45 til 15.30
Møteleder: Leder i utvalg Ole Magne Omdal

Til stede:

Ole Magne Omdal (SP)
Jannike Arnesen (AP)
Mali Steiro Tronsmoen (SV) for
Marte Rostvåg Ulltveit-Moe (MDG)
Robin Hansson (SV)
Odd Nordmo (H)
Christine Alveberg (V)
Alf Albert (KLEP) for
Charlotte Beckmann Finnestad (KRF)
Andreas Jacobsen (FRP)
Bernt Erik Olsen (PP)for

Forfall:

Trond Blattmann (AP)

Makvan Kasheikal (KLEP)

Olav Homme (PP)

Til stede fra administrasjonen:

Byutviklingsdirektøren
Plan- og bygningssjefen
Byggesakslederen
Byingeniøren
Parksjefen
Utvalgssekretæren

Dessuten møtte:

Bjørn-Erik Enge, Barn og unges representant

Befaringer:

Sak 122/23 – 128/23 ble befart før møtestart.

118/23 Protokoll fra møte i by- og stedsutviklingsutvalget 1.6.2023
(ark.nr. 2023000017)

By- og stedsutviklingsutvalgets vedtak:

By- og stedsutviklingsutvalget godkjenner protokollen fra møte 1.6.2023.
(Enst.)

119/23 Områdeplan Lagmannsholmen - kvalitetsprogram offentlig ettersyn
(ark.nr. 2023008052)

By- og stedsutviklingsutvalgets vedtak:

By- og stedsutviklingsutvalget legger forslag til kvalitetsprogram for områderegulering Lagmannsholmen, sist datert 30.05.2023, ut til offentlig ettersyn.
(9/2)

Følgende tema skal belyses i kvalitetsprogrammet:
Vurder å utvikle Lagmannsholmen som en bilfri bydel.
(7/4)

Følgende tema skal belyses i kvalitetsprogrammet:
Vurdering av å endre lokasjon for cruise-kaiaen.
(7/4)

Forslag:

Plan- og bygningssjefen fremmet følgende innstilling:
«By- og stedsutviklingsutvalget legger forslag til kvalitetsprogram for områderegulering Lagmannsholmen, sist datert 30.05.2023, ut til offentlig ettersyn.»

Kleppelista fremmet følgende utsettelsesforslag:
«Saken utsettes til behandling i det nye bystyret som velges 11. september 2023.»

SV fremmet følgende forslag:

«Følgende tema skal belyses i kvalitetsprogrammet:
- forventet kostnadsnivå på boliger i området og fare for sosial segregering
- kommunen og Kristiansand havn KF sin organisering av eiendomsforvaltningen og forholdet til Kristiansand havn IKS»

MDG fremmet følgende 2 forslag:

1. «Følgende tema skal belyses i kvalitetsprogrammet:
Vurder å utvikle Lagmannsholmen som en bilfri bydel.»
2. «Følgende tema skal belyses i kvalitetsprogrammet:
Vurdering av konsekvensene ved å omgjøre cruisekaia til mer

samfunnsnyttige formål.»

Venstre fremmet følgende forslag:

«Følgende tema skal belyses i kvalitetsprogrammet:
Vurdering av å endre lokasjon for cruise-kaien.»

Voterings:

Kleppelista sitt forslag til utsettelse falt med 6 mot 5 stemmer (Andreas Jacobsen (Frp), Alf Albert (KL), Bernt Erik Olsen (PP), Mali Steiro Tronsmoen (SV), Robin Hansson (SV)).

Plan- og bygningssjefens innstilling ble vedtatt med 9 mot 2 stemmer (Alf Albert (KL), Bernt Erik Olsen (PP)).

SV sitt forslag falt med 6 mot 5 stemmer (Alf Albert (KL), Marte Rostvåg Ulltveit-Moe (MDG), Bernt Erik Olsen (PP), Mali Steiro Tronsmoen (SV), Robin Hansson (SV)).

MDG sitt forslag nr. 1 ble vedtatt med 7 mot 4 stemmer (Andreas Jacobsen (Frp), Odd Nordmo (H), Alf Albert (KL), Bernt Erik Olsen (PP)).

MDG sitt forslag nr. 2 falt med 7 mot 4 stemmer (Jannike Arnesen (AP), Marte Rostvåg Ulltveit-Moe (MDG), Mali Steiro Tronsmoen (SV), Robin Hansson (SV)).

Venstre sitt forslag ble vedtatt med 7 mot 4 stemmer (Andreas Jacobsen (Frp), Odd Nordmo (H), Alf Albert (KL), Ole Magne Omdal (Sp)).

Protokolltilførsel:

«Arbeiderpartiet stemte mot SVs forslag i sak 119 fordi punkt to ikke hører hjemme i et planprogram. Det var ikke mulig å få punktvis votering.»

120/23 Kongsgård - Vige havneområde, SHA_ 4, SHA_5 og SHA_6 - detaljregulering - offentlig ettersyn
(ark.nr. 2021033976)

By- og stedsutviklingsutvalgets vedtak:

Saken utsettes til behandling i det nye bystyret som velges 11. september 2023.
(6/4)

Habilitet:

Repr. Christine Alveberg (Venstre) ønsket sin habilitet vurdert da hun er nyansatt i Nye Veier.

Votering:

Repr. Christine Alveberg (Venstre) ble erklært inhabil med 7 mot 3 stemmer (Jannike Arnesen (AP), Alf Albert (KL), Charlotte Beckmann Finnestad (KrF)). Ingen vara tiltrådte.

10 representanter til stede.

Mindretallsanke:

Vedtaket i BSU 15.06 ankes inn for formannskapet.

Jannike Arnesen (AP), Odd Nordmo (H), Charlotte Beckmann Finnestad (KrF)

Forslag:

Plan- og bygningssjefen fremmet følgende innstilling:

«By- og stedsutviklingsutvalget legger detaljregulering for Kongsgård – Vige havneområde, SHA_4 og SHA_6 med plankart sist datert 26.05.2023 og bestemmelser sist datert 26.05.2023, ut til offentlig ettersyn.»

Kleppelista fremmet følgende utsettelsesforslag:

«Saken utsettes til behandling i det nye bystyret som velges 11. september 2023.»

FRP fremmet følgende forslag:

«Ber om mulighetsstudie for havnas totale drift, herunder andre lokasjoner.»

Voteringer:

Kleppelista sitt forslag til utsettelse ble vedtatt med 6 mot 4 stemmer (Jannike Arnesen (AP), Odd Nordmo (H), Charlotte Beckmann Finnestad (KrF), Ole Magne Omdal (Sp)).

Øvrige forslag ble ikke votert over.

121/23 1639 Områderegulering, Tinnheia bydel - fastsettelse av planprogram
(ark.nr. 2023002557)

By- og stedsutviklingsutvalgets vedtak:

By- og stedsutviklingsutvalget fastsetter planprogram for områderegulering, Tinnheia bydel, datert 25.05.2023.
(Enst.)

**122/23 1611 Områderegulering, Gimle - idrettsanlegg og videregående skole
- områderegulering - offentlig ettersyn**
(ark.nr. 2021041484)

By- og stedsutviklingsutvalgets vedtak:

Saken sendes tilbake for bearbeiding. Skog og blomstereng skal ikke bygges ned.

(6/5)

Mindretallsanke:

Vi anker med dette sak 122/23 inn for formannskapet.

Andres Jacobsen (FRP), Jannike Arnesen (AP), Odd Nordmo (H), Charlotte Beckmann Finnestad (KrF).

Forslag:

Plan- og bygningssjefen fremmet følgende innstilling:

«By- og stedsutviklingsutvalget legger områderegulering for Gimle – idrettsanlegg og videregående skole med plankart sist datert 25.05.2023 og bestemmelser sist datert 25.05.2023, ut til offentlig ettersyn.»

SP fremmet følgende forslag:

«BSU forutsetter at turnhallen fortsatt skal være en integrert del av Gimlehallen uansett om Gimlehallen rehabiliteres eller erstattes med et nybygg.

Videre forutsetter BSU at turnforeningens fagkompetanse inkluderes i en senere planfase.»

MDG fremmet følgende forslag:

«Saken sendes tilbake for bearbeiding. Skog og blomstereng skal ikke bygges ned.»

AP fremmet følgende forslag:

«Det bes spesielt om innspill på tilpasninger som kan begrense nedbygging av skog/blomstereng.»

Voteringer:

Ved alternativ votering mellom plan- og bygningssjefens innstilling og MDG sitt forslag, ble forslaget fra MDG vedtatt med 6 mot 5 stemmer (Jannike Arnesen (AP), Andreas Jacobsen (Frp), Odd Nordmo (H), Charlotte Beckmann Finnestad (KrF), Ole Magne Omdal (Sp)).

Øvrige forslag ble ikke votert over.

123/23 1619 Detaljregulering - Oberstløytnant Omdals vei - Offentlig ettersyn
(ark.nr. 2022008740)

By- og stedsutviklingsutvalgets vedtak:

By- og stedsutviklingsutvalget legger detaljregulering for Oberstløytnant Omdals vei 4, 6 og 8, med plankart og bestemmelser sist datert 30.05.2023, ut til offentlig ettersyn.
(9/2)

Det bes spesielt om innspill på høyder.
(Enst.)

Forslag:

Plan- og bygningssjefen fremmet følgende innstilling:

«By- og stedsutviklingsutvalget legger detaljregulering for Oberstløytnant Omdals vei 4, 6 og 8, med plankart og bestemmelser sist datert 30.05.2023, ut til offentlig ettersyn.»

SV fremmet følgende forslag:

«Det bes spesielt om innspill på høyder.»

Voteringer:

Plan- og bygningssjefens innstilling ble vedtatt med 9 mot 2 stemmer (Alf Albert (KL), Bernt Erik Olsen (PP)).

SV sitt forslag ble enstemmig vedtatt.

124/23 Setesdalsveien 530 - 27/284 - bruksendring - søknad om dispensasjon fra plankravet i kommuneplanen
(ark.nr. 2022034308)

By- og stedsutviklingsutvalgets vedtak:

By og stedsutviklingsutvalget godkjenner i medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel § 2 plankrav, for bruksendring av eksisterende næringsbygg. Dispensasjon gis midlertidig for 5 år, eller inntil kommunen trekker dispensasjonen tilbake, jf pbl § 19-3.

Utvalget legger vekt på at hensynene bak plankravet ikke blir vesentlig tilsidesatt. Det er her tale om bruksendring av et eksisterende bygg. Det er ikke snakk om et nytt bygg med mange arbeidsplasser. Det skal tilrettelegges for barne- og ungdomsaktiviteter. Statens vegvesen er positiv til bruksendringen.

Fordelene anses som klart større enn ulempene. Det vises til at tiltaket vil medføre drift av et bygg som ellers ville stått tomt. Bygget skal også brukes

til barne- og ungdomsaktiviteter. Bruk av bygget vil medføre mindre trafikk, noe som er positivt.
(10/1)

Forslag:

Plan- og bygningssjefen fremmet følgende innstilling:

«By- og stedsutviklingsutvalget avslår søknad om dispensasjon fra Kommuneplanens arealdel § 2, plankrav, for bruksendring av eksisterende næringsbygg. Den omsøkte dispensasjonen vil medføre en bruk av bygget som man ikke ønsker innenfor dette området av kommunen.»

AP og FRP fremmet følgende forslag:

«By og stedsutviklingsutvalget godkjenner i medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel § 2 plankrav, for bruksendring av eksisterende næringsbygg. Dispensasjon gis midlertidig for 5 år, eller inntil kommunen trekker dispensasjonen tilbake, jf pbl § 19-3.

Utvalget legger vekt på at hensynene bak plankravet ikke blir vesentlig tilsidesatt. Det er her tale om bruksendring av et eksisterende bygg. Det er ikke snakk om et nytt bygg med mange arbeidsplasser. Det skal tilrettelegges for barne- og ungdomsaktiviteter. Statens vegvesen er positiv til bruksendringen.

Fordelene anses som klart større enn ulempene. Det vises til at tiltaket vil medføre drift av et bygg som ellers ville stått tomt. Bygget skal også brukes til barne- og ungdomsaktiviteter. Bruk av bygget vil medføre mindre trafikk, noe som er positivt.»

Voteringer:

Ved alternativ votering ble forslaget fra AP/FRP vedtatt med 10 mot 1 stemme (Odd Nordmo (H)).

125/23 1517 Kleplandsveien 4,6,8 m. fl - detaljregulering - offentlig ettersyn (ark.nr. 2020007979)

By- og stedsutviklingsutvalgets vedtak:

1. By- og stedsutviklingsutvalget legger detaljregulering for Kleplandsveien 4,6,8 m.fl med plankart sist datert 10.05.203 og bestemmelser sist datert 26.05.2023, ut til offentlig ettersyn.
2. Før planen legges ut til offentlig ettersyn, må bestemmelsene endres til:
 - Pkt. 1.1.8: «I felt BB skal det oppføres 2 boligblokker i **fem** etasjer over kjeller» og «Øverste etasje skal være trukket inn fra vegglinn innenfor en vinkel av **45** grader mot Kleplandsveien og Toftelandsveien». Kotehøyden reduseres da med en etasje, og inntrukket etasje plasseres lenger inn på bygget.
 - Rekkefølgekravene settes til igangsettingstillatelse i stedet for brukstillatelse ved at bestemmelsene i pkt. 5.3 flyttes til pkt. 5.2

(Enst.)

Forslag:

Plan- og bygningssjefen fremmet følgende innstilling:

- «1. By- og stedsutviklingsutvalget legger detaljregulering for Kleplandsveien 4,6,8 m.fl med plankart sist datert 10.05.203 og bestemmelser sist datert 26.05.2023, ut til offentlig ettersyn.
2. Før planen legges ut til offentlig ettersyn, må bestemmelsene endres til:
 - Pkt. 1.1.8: «I felt BB skal det oppføres 2 boligblokker i **fem** etasjer over kjeller» og «Øverste etasje skal være trukket inn fra vegglinn innenfor en vinkel av **45** grader mot Kleplandsveien og Toftelandsveien». Kotehøyden reduseres da med en etasje, og inntrukket etasje plasseres lenger inn på bygget.
 - Rekkefølgekravene settes til igangsettingstillatelse i stedet for brukstillatelse ved at bestemmelsene i pkt. 5.3 flyttes til pkt. 5.2»

Høyre fremmet følgende tilleggsforslag:

- «3. Forslagstillers alternativ med 5 etasjer og inntrukket 6. etasje med 60 graders vinkel skal også høres.»

Voterings:

Plan- og bygningssjefens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Høyres forslag falt med 6 mot 5 stemmer (Andreas Jacobsen (Frp), Odd Nordmo (H), Charlotte Beckmann Finnestad (KrF), Ole Magne Omdal (Sp), Christine Alveberg (V)).

**126/23 Vedderheia 229 - 471/645 - Søknad om dispensasjon for
bruksendring av carport**
(ark.nr. 2023010925)

By- og stedsutviklingsutvalgets vedtak:

By- og stedsutviklingsutvalget godkjenner tiltaket som omsøkt og viser til plan- og bygningslovens §19-2. Utvalget mener at fordelene ved å innvilge dispensasjon er klart større enn ulempene og at hensynene bak bestemmelsene ikke blir vesentlig tilsidesatt. Husets karakter vil ikke endre seg. Fleksibel bruk av eksisterende bebyggelse er en fordel for både eier og for nabolaget, som får en mer stabil beboergruppe.
(Enst.)

Forslag:

Plan- og bygningssjefen fremmet følgende innstilling:

«By- og stedsutviklingsutvalget avslår i medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 søknad om dispensasjon fra utnyttelsesgrad for bruksendring av carport. Hensynet bak bestemmelsen vurderes å bli vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon som omsøkt. Det vises til begrunnelse i saksfremstillingen.»

FRP og Høyre fremmet følgende forslag:

«By- og stedsutviklingsutvalget godkjenner tiltaket som omsøkt og viser til plan- og bygningslovens §19-2. Utvalget mener at fordelene ved å innvilge

dispensasjon er klart større enn ulempene og at hensynene bak bestemmelsene ikke blir vesentlig tilsidesatt. Husets karakter vil ikke endre seg. Fleksibel bruk av eksisterende bebyggelse er en fordel for både eier og for nabolaget, som får en mer stabil beboergruppe.»

Voterings:

Ved alternativ votering ble forslaget fra FRP og Høyre enstemmig vedtatt.

127/23 Hummerviga, G/bnr. 432/86 – Klage over avslag på søknad om dispensasjon (ark.nr. 2023007812)

By- og stedsutviklingsutvalgets vedtak:

By- og stedsutviklingsutvalget opprettholder Plan- og bygningssjefens vedtak av 22.02.2023. Klagen fra tiltakshaver datert 10.03.2023 tas ikke til følge. Saken oversendes Statsforvalteren i Agder for endelig klagebehandling.
(6/5)

Mindretallsanke:

Vi anker med dette sak 127/23 inn for formannskapet.
Andres Jacobsen (FRP), Odd Nordmo (H), Charlotte Beckmann Finnestad (KrF), Alf Albert (KL), Bernt Erik Olsen (PP).

Forslag:

Plan- og bygningssjefen fremmet følgende innstilling:

«By- og stedsutviklingsutvalget opprettholder Plan- og bygningssjefens vedtak av 22.02.2023. Klagen fra tiltakshaver datert 10.03.2023 tas ikke til følge. Saken oversendes Statsforvalteren i Agder for endelig klagebehandling.»

Høyre og FRP fremmet følgende alternative forslag:

«Klagen tas til følge. Det gis i medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 dispensasjon fra plan- og bygningslovens § 1-8, reguleringsplanens arealformål og reguleringsbestemmelsene § 2. Dispensasjonen gis på følgende vilkår:

1. Eiendommen anses fullt utbygget, og det vil ikke søkes om å bygge 1 hjemlet sjøbod til.
2. Bryggen vil anses fullt utbygget, og det vil ikke søkes om å utvide denne som hjemlet.
3. Søkeren vil overføre 6 ekstra p-plasser (inkl 2 HC-plasser) til allmennheten. Disse må merkes og det må klargjøres hvilke p-plasser dette er. Bommen skal flyttes på tiltakshavers regning.
4. Det ovennevnte vil tinglyses som en negativ servitutt på eiendommen.

Et vedtak som dette vil gi mindre privat bruk av sjøbodene ved at 1 familie med 1 sjøbod bruker disse mindre enn 3 familier med 3 sjøboder vil gjøre, det blir 2 sjøboder i stedet for 3, det blir mindre privat bryggeareal enn det som er hjemlet i planen, og det blir 6 flere p-plasser til allmennheten, noe som vil bedre deres adgang til strandsonen. Fordelene anses betydelig større enn ulempene i saken.»

Voteringer:

Ved alternativ votering ble plan- og bygningssjefens innstilling vedtatt med 6 mot 5 stemmer (Andreas Jacobsen (Frp), Odd Nordmo (H), Alf Albert (KL), Charlotte Beckmann Finnestad (KrF), Bernt Erik Olsen (PP)).

128/23 Holskogkilen 12/4/0/0 - Dispensasjon for sjø-sport anlegg/hall for båtopplag (ark.nr. 2023009445)

By- og stedsutviklingsutvalgets vedtak:

By- og stedsutviklingsutvalget godkjenner tiltaket som omsøkt og viser til plan- og bygningslovens §19-2. Utvalget mener at fordelene ved å innvilge dispensasjon er klart større enn ulempene og at hensynene bak bestemmelsene ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Bakgrunnen for tiltaket er et reelt behov for båtopplag i denne delen av byen, og tiltaket vil gi mindre utslipp av klimagasser. Dessuten vil båtopplegg på stedet redusere tungtransport på den svært svingete og farlige Langenesveien. Dessuten vil tiltaket plasseres ned i terrenget og dermed bli lite ruvende for sin størrelse.

(8/3)

Forslag:

Plan- og bygningssjefen fremmet følgende innstilling:

«By- og stedsutviklingsutvalget avslår dispensasjon fra landbruksformål og byggeforbud i 100- metersbeltet jf. pbl. § 1-8 for fradeling av en parsell og oppføring av hall for båtopplag på ca. 3 600 m² BYA (bebygd areal). Vi viser til saksfremlegget og vurderer at hensynet bak bestemmelsene blir vesentlig tilsidesatt.»

FRP og Høyre fremmet følgende forslag:

«By- og stedsutviklingsutvalget godkjenner tiltaket som omsøkt og viser til plan- og bygningslovens §19-2. Utvalget mener at fordelene ved å innvilge dispensasjon er klart større enn ulempene og at hensynene bak bestemmelsene ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Bakgrunnen for tiltaket er et reelt behov for båtopplag i denne delen av byen, og tiltaket vil gi mindre utslipp av klimagasser. Dessuten vil båtopplegg på stedet redusere tungtransport på den svært svingete og farlige Langenesveien. Dessuten vil tiltaket plasseres ned i terrenget og dermed bli lite ruvende for sin størrelse.»

Voteringer:

Ved alternativ votering ble forslaget fra FRP og Høyre vedtatt med 8 mot 3 stemmer (Jannike Arnesen (AP), Marte Rostvåg Ulltveit-Moe (MDG), Ole Magne Omdal (Sp)).

129/23 1596 Fortau langs FV 3908 - Skudeviga - Kilura - Andåsveien - offentlig ettersyn
(ark.nr. 2020104818)

By- og stedsutviklingsutvalgets vedtak:

By- og stedsutviklingsutvalget legger detaljregulering for Fortau langs FV 3908 – Skudeviga – Kilura _ Andåsveien med plankart sist datert 27.04.2023 og bestemmelser sist datert 20.04.2023, ut til offentlig ettersyn.
(Enst.)

130/23 Andøyveien 14-16 m.fler - behandling av planititativ
(ark.nr. 2022011709)

By- og stedsutviklingsutvalgets vedtak:

Saken utsettes for befaring, slik som vanlig i slike saker og i tråd med ønske fra forslagsstiller.
(6/5)

Forslag:

Plan- og bygningssjefen fremmet følgende innstilling:

«By- og stedsutviklingsutvalget beslutter å avvise planinitiativet for Andøyveien 14-16, og dermed avslutte saksbehandlingen, jf. pbl §12-8, annet ledd.»

Høyre fremmet følgende utsettelsesforslag:

«Saken utsettes for befaring, slik som vanlig i slike saker og i tråd med ønske fra forslagsstiller.»

Voteringer:

Høyre utsettelsesforslag ble vedtatt med 6 mot 5 stemmer (Jannike Arnesen (AP), Marte Rostvåg Ulltveit-Moe (MDG), Mali Steiro Tronsmoen (SV), Robin Hansson (SV), Christine Alveberg (V)).

131/23 1617 detaljregulering, Holta 11 og 17 - offentlig ettersyn
(ark.nr. 2022012643)

By- og stedsutviklingsutvalgets vedtak:

By- og stedsutviklingsutvalget legger detaljregulering for Holta 11 og 17 med plankart sist datert 10.05.23 og bestemmelser sist datert 10.05.23 ut til offentlig ettersyn.
(10/1)

Forslag:

Plan- og bygningssjefen fremmet følgende innstilling:

«By- og stedsutviklingsutvalget legger detaljregulering for Holta 11 og 17 med plankart sist datert 10.05.23 og bestemmelser sist datert 10.05.23 ut til offentlig ettersyn.»

Voteringer:

Plan- og bygningssjefens innstilling ble vedtatt med 10 mot 1 stemme (MDG).

132/23 156E19 Mindre reguleringsendring, Gimlekollen I - Bergtoras vei 10 – Vedtak
(ark.nr. 2022025670)

By- og stedsutviklingsutvalgets vedtak:

By- og stedsutviklingsutvalget vedtar mindre endring av detaljregulering for *Gimlekollen I* med plankart og bestemmelser sist datert 25.05.2023, i tråd med plan- og bygningsloven § 12-14, 2. ledd.
(Enst.)

By- og stedsutvalget godkjenner inntil 4 boenheter innenfor BK. Da uten sekundærleiligheter.
(Enst.)

Forslag:

Plan- og bygningssjefen fremmet følgende innstilling:

«By- og stedsutviklingsutvalget vedtar mindre endring av detaljregulering for *Gimlekollen I* med plankart og bestemmelser sist datert 25.05.2023, i tråd med plan- og bygningsloven § 12-14, 2. ledd.»

MDG og FRP fremmet følgende forslag:

«By- og stedsutvalget godkjenner inntil 4 boenheter innenfor BK. Da uten sekundærleiligheter.»

Voteringer:

Plan- og bygningssjefens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Forslaget fra MDG og FRP ble enstemmig vedtatt.

**133/23 Ådnevikveien 70 73/9 - behandling av klage på bruksendring av
sjøbod, tilbygg og brygge**
(ark.nr. 2023008104)

By- og stedsutviklingsutvalgets vedtak:

Saken utsettes for befaring, slik som vanlig i mange slike saker og i tråd med ønske fra klager. Det vektlegges her også at klager er bortreist til etter møtedatoen 15.06.23.
(6/5)

Forslag:

Plan- og bygningssjefen fremmet følgende innstilling:

«By- og stedsutviklingsutvalget opprettholder Plan- og bygningssjefens vedtak av 27. februar 2023. Klagen fra søker datert 16. mars 2023 tas ikke til følge. Saken oversendes Statsforvalteren i Agder for endelig klagebehandling.»

Høyre fremmet følgende utsettelsesforslag:

«Saken utsettes for befaring, slik som vanlig i mange slike saker og i tråd med ønske fra klager. Det vektlegges her også at klager er bortreist til etter møtedatoen 15.06.23.»

Voteringer:

Høyres utsettelsesforslag ble vedtatt med 6 mot 5 stemmer (Jannike Arnesen (AP), Marte Rostvåg Ulltveit-Moe (MDG), Mali Steiro Tronsmoen (SV), Robin Hansson (SV), Christine Alveberg (V)).

134/23 Nye veinavn for Mjåvann industriområde
(ark.nr. 2023008393)

By- og stedsutviklingsutvalgets vedtak:

By- og stedsutviklingsutvalget vedtar følgende nye veinavn for Mjåvann industriområde;
Mjåvannssløyfa
Mjåvannskeiva
Mjåvannslia
Mjåvannsdalen
Mjåvannstråkket
Mjåvannsbakken

Mjåvannsplatået
Mjåvannsflaten
Mjåvannsstien
Mjåvannsstykket
Mjåvannssvingen
Mjåvannsmyra
Mjåvannsledet
Mjåvannsåsen
Mjåvannstoppen

Forslag:

Plan- og bygningssjefen fremmet følgende innstilling:

«By- og stedsutviklingsvalget vedtar følgende nye veinavn for Mjåvann
industriområde;
Mjåvannssløyfa
Mjåvannskeiva
Mjåvannslia
Mjåvannsdalen
Mjåvannstråkket
Mjåvannsbakken
Mjåvannsplatået
Mjåvannsflaten
Mjåvannsstien
Mjåvannsstykket
Mjåvannssvingen
Mjåvannsmyra
Mjåvannsledet
Mjåvannsåsen
Mjåvannstoppen»

PP fremmet følgende forslag:

«Saken sendes tilbake for bearbeiding.»

Voteringer:

Ved alternativ votering ble plan- og bygningssjefens innstilling vedtatt med 10 mot 1 stemme (PP)

135/23 Referatsaker til møte i by- og stedsutviklingsutvalget 15.6.2023
(ark.nr. 2023000017)

By- og stedsutviklingsutvalgets vedtak:

By- og stedsutviklingsutvalget tar referatsakene til orientering.
(Enst.)

Eventuelt

Repr. Christine Alveberg (V) fremmet følgende 3 spørsmål:

1. Sammenhengende fortau Eivind Jarlsgate – plan fra 2010

Svar fra byingeniøren:

Dette tiltaket var prioritert på arbeidsplan vei, men grunnnerverv var ikke løst og det var enkelte grunneiere som ikke ville avgi grunn. Byutviklingsstyret på den tiden valgte derfor å ta prosjektet ut av arbeidsplanen, da det ikke var gjennomførbart uten grunnnerverv og prioriterte andre prosjekter i stedet. Prosjektet har ikke kommet opp på som aktuelt prosjekt siden da, men det er mulig å se på dette på nytt, dersom grunnnerverv er mulig å få til nå.

2. Grusplass på Ekserserplassen asfaltert og gjort til parkeringsplass

Svar fra byingeniøren:

Grusplassen ble asfaltert og tatt i bruk som parkeringsplass i 2022, både for å etablere bedre parkeringsregime på hele Ekserserplassen, samt etablere lademulighet for elbiler. Dette er et permanent tiltak. For øvrig har Foreningen Posebyen søkt om å ha Posebymarked der 1 gang pr mnd., og det jobbes med å få på plass en avtale om dette og hvordan det praktisk skal kunne gjennomføres

3. Bydelsfond

Skriftlig svar vedlagt protokollen.

Møte hevet.

Sak 118/23: Protokoll fra møte i by- og stedsutviklingsutvalget 1.6.2023

Vedlegg

Protokoll By- og stedsutviklingsutvalget 01.06.23



Dato 5. juni 2023
Saksnr.: 2023000017-55
Saksbehandler Thore Granheim
Godkjent av Venke Moe

Saksgang
By- og stedsutviklingsutvalget

Møtedato
15.06.2023

Protokoll fra møte i by- og stedsutviklingsutvalget 1.6.2023

Forslag til vedtak

[By- og stedsutviklingsutvalget godkjenner protokollen fra møte 1.6.2023.](#)

Thore Granheim
Utvalgssekretær
Sign.

Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift

Sak 119/23: Områdeplan Lagmannsholmen - kvalitetsprogram offentlig ettersyn

Vedlegg

Forslag til kvalitetsprogram, Lagmannsholmen 30.05.2023



Dato 5. juni 2023
Saksnr.: PLAN-23/00787-3
Saksbehandler Jøran Syversen
Godkjent av Eirik Heddeland Martens
Venke Moe

Saksgang
By- og stedsutviklingsutvalget

Møtedato
15.06.2023

1644 Områderegulering Lagmannsholmen – høring av kvalitetsprogram

Forslag til vedtak

By- og stedsutviklingsutvalget legger forslag til kvalitetsprogram for områderegulering Lagmannsholmen, sist datert 30.05.2023, ut til offentlig ettersyn.

Sammendrag

Lovverket stiller krav om konsekvensutredning (KU) ved utarbeiding av områdeplaner av en viss størrelse, kostnad eller formål. Hensikten er å sikre at hensynet til miljø og samfunn blir vurdert i planprosessen.

Et kvalitetsprogram (planprogram) er en plan for hvordan områdeplanen skal lages, hva som skal utredes og hvordan prosessen skal legges opp. Hensikten er å styrke den innledende fasen av planarbeidet, og å sikre en bred og åpen diskusjon om hvilke premisser som skal være styrende for planarbeidet.

Foreliggende kvalitetsprogram legges ut til høring som første ledd i utarbeidelsen av områderegulering av Lagmannsholmen.

Oppstart av planarbeidet er et direkte svar på bystyrets bestilling/vedtak ved behandling av kommunedelplan for Kongsgård – Vige havneområde, hvor følgende vedtak ble fattet i sak 47/19, 10.04.2019: *Bystyret ber rådmannen fremlegge en egen strategi for utvikling av de havnearealene som frigjøres på Lagmannsholmen. Strategien bør inneholde føringer som sikrer **allmennhetens interesser**, samt en by – og arkitekturutvikling som er **varierte** og egnet for å skape **godt byliv**. Området skal planlegges slik at gater, parker, promenader og offentlige rom skal fremstå **inviterende for allmennheten og privatiserende elementer må unngås**.*

*Det forutsettes at flytting av containerhavna gjennomføres på en **økonomisk bærekraftig** måte.*

Kvalitetsprogrammet gir rammer for at Lagmannsholmen skal utvikles/transformeres til å bli et byområde som knytter Kvadraturen, Vestre havn med ferjer, tog og rutebilstasjon og Odderøya sammen til et attraktivt og urbant område. En transformasjon av området vil ta tid og planarbeidet skal vise hvordan Lagmannsholmen kan utvikles trinnvis.

Det skal gjennom hele transformasjonen aktivt arbeides med strategisk utvalgte pilotprosjekter som gir ny kunnskap og nye perspektiver på utviklingen. Det skal gjennomføres konkrete og målrettede tiltak, som skaper nye øyeblikk, inviterer til dialog og inspirerer til handling, i tråd med de øvrige virkemidlene. Det skal satses på tiltak som får flere til å føle eierskap til området, øker områdets verdi og skape oppmerksomhet rundt bydelen. Piloter og hendelser skal generere nye samarbeid, og bidra til å skape en felles forståelse for hva Lagmannsholmen er og hva det kan bli.

Som premiss for utvikling av Lagmannsholmen ligger også behov for gode løsninger knyttet til flytting av containerhavna til Kongsgård/Vige. Det må sikres at dagens havneaktivitet opprettholdes før Lagmannsholmen byutvikles.

Kvalitetsprogrammet for Lagmannsholmen foreslår fem strategiske virkemidler som skal legges til grunn for **en sosial, miljømessig og økonomisk bærekraftig utvikling av Lagmannsholmen**. De strategiske virkemidlene definerer overordnede mål for utviklingen av området, og er som følger:

1. Foredle sjøfronten for næring, bolig, tjenesteyting og opplevelser
2. Skape Lagmannsholmens identitet gjennom arkitektur, kunst og kultur sammen med aktivisering av områdets kulturminner
3. Tilrettelegge for et godt hverdagsliv ved at gater, parker og offentlige rom skal fremstå som inviterende
4. Tilrettelegge for nullutslipp, velge robuste løsninger mht. vær og klimaendringer
5. Styrke de grønne kvalitetene for rekreasjon og artsmangfold

Arbeidet med områdereguleringen anbefales startet, og det anbefales at kvalitetsprogrammet legges ut på høring.

Venke Moe
Plan- og bygningssjef
Sign.

Eirik Heddeland Martens
Planleder
Sign.

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg

Kvalitetsprogram, datert 30.05.2023

Sak 120/23: Kongsgård - Vige havneområde, SHA_4, SHA_5 og SHA_6 - detaljregulering - offentlig ettersyn

Vedlegg

1. Plankart, sist datert 26.05.2023
2. Bestemmelser, sist datert 26.05.2023
3. Planbeskrivelse, sist datert 26.05.2023
4. Skisse fyllinger plan og snitt SHA4 og SHA5
5. Vurderinger vedrørende sjøfjær og vannmiljø
6. Vurdering partikkelspredning ved mudring og utfylling
7. Konsekvensutredning av marint naturmangfold og vannforurensing (vannmiljø)
8. Datarapport, supplerende kartlegging av sjøfjær
9. Datarapport sediment utfylling i sjø
10. Vurdering av anleggsstøy, Kongsgård/Vige
11. Fyllingsplan, områdestabilitetsvurdering delområde SHA4
12. Fyllingsplan, områdestabilitetsvurdering delområde SHA5
13. Grunnlagsrapport søknad om utfylling i sjø
14. Norsk-Maritimt-Museum, rapport Vige Kongsgårdsbukta
15. Topdalsfjorden, na°situasjon marine natur- og miljøforhold
16. Strømsimulering for Topdalsfjorden
17. Sammendrag maritimt liv og strømningsforhold Topdalsfjorden
18. ROS-analyse



Dato 5. juni 2023
Saksnr.: PLAN-21/03212-26
Saksbehandler Jøran Syversen
Godkjent av Eirik Heddeland Martens
Venke Moe

Saksgang
By- og stedsutviklingsutvalget

Møtedato
15.06.2023

1606 Kongsgård - Vige havneområde, SHA_ 4 og SHA_6 - detaljregulering - offentlig ettersyn

Forslag til vedtak

1. By- og stedsutviklingsutvalget legger detaljregulering for Kongsgård – Vige havneområde, SHA_4 og SHA_6 med plankart sist datert 26.05.2023 og bestemmelser sist datert 26.05.2023, ut til offentlig ettersyn.

Sammendrag

Planområdet ligger innenfor kommunedelplan for Kongsgård – Vige havneområde, og er lokalisert på Vige. Mer konkret er planområdet lokalisert i Topdalsfjorden syd for Varodden og dekker sjøbunnen ved Vigebukta. Hovedgrepet med å anlegge havnevirksomhet i Kongsgård - Vige er avklart i gjeldende reguleringsplan fra 2005, «Kongsgård/Vige havne og industriområde» (planid 975), vedtatt 30.03.2005. I «Kommunedelplan for havneområde nord, Kongsgård-Vige» (planid 1441) vedtatt 10.04.2019, er planområdet utvidet noe for å dekke havnas behov, med detaljreguleringskrav for flere delområder.

Hovedhensikten med planforslaget er å klargjøre sjøbunn-/ område opp til kote -8 (det vil si 8 meter under havoverfalten) med steinfylling. Senere oppfylling for å legge til rette for kaiarealer på land (over kote 0) er ikke omfattet av denne reguleringsplanen. Avgrensing av arealene er valgt etter at detaljerte geotekniske utredninger viser at det ikke er hensiktsmessig å tilrettelegge kaiarealer i like stort omfang som kommunedelplanen legger til rette for.

Totalt med Nye Veier sine planer for fylling i Vige i forbindelse med nytt kryss (ca. 450 000 m³) og havna sine planer for fylling opp til kote -8 (ca.510.000 m³) er det beregnet til ca. 1 000 000 m³ fylling av stein og noe mudring i sjø. Neste fase, som forutsetter en ny detaljregulering, med etablering av kaiarealene opp til kote +2,5 har et antatt behov for fylling av stein på ca. 550 000 m³ steinmasser.

Når det gjelder Ytre Ringvei og muligheter for å bruke steinen til et samfunnsnyttig tiltak, vil denne planen være en stor mottaker og en mulighet som ikke påvirker omgivelsene med økt trafikk i det generelle bybildet.

Det er komplisert å fylle på sjøbunnen. Den er eksponert for grunnbrudd i påvist kvikkleire, som fører til at det tar tid å fylle og setningstiden fra fylling til neste fase kan ta inntil 10 -15 år.

De andre miljøtema som er utredet; korallen sjøfjær og sjøfjærbunn, salinitet (saltinnhold i vannet), strømningsforhold, og andre miljøkonsekvenser viser at samlet sett vil forholdene i Topdalsfjorden ikke påvirkes vesentlig som følge av planen.

Plan- og bygningssjefen anbefaler at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn.

Venke Moe
Plan- og bygningssjef
Sign.

Eirik Heddeland Martens
Planleder
Sign.

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg

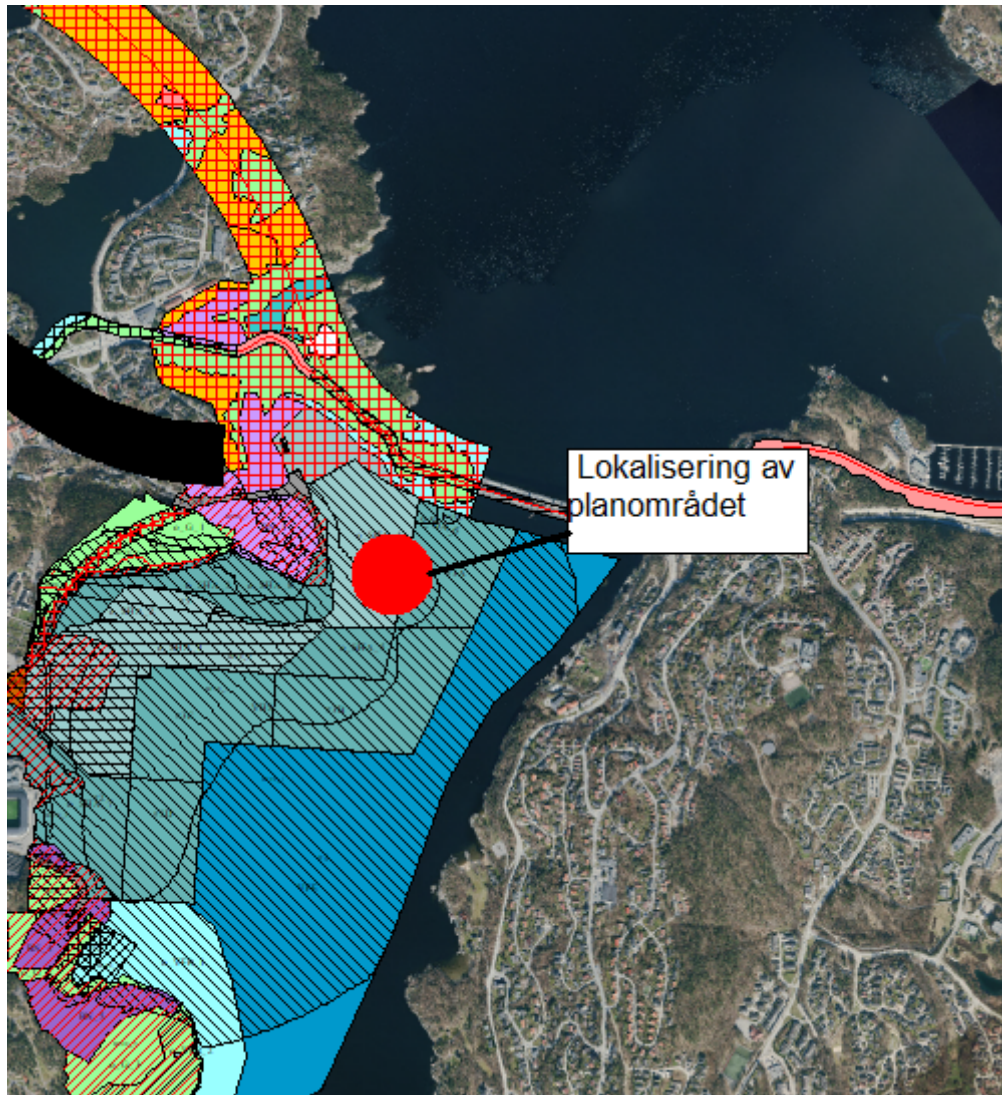
1. Plankart, sist datert 26.05.2023
2. Bestemmelser, sist datert 26.05.2026
3. Planbeskrivelse, sist datert 26.05.2023
4. Skisse fyllinger, plan og snitt SHA4 og SHA5
5. Vurderinger vedrørende sjøfjær og vannmiljø
6. Vurdering partikkelspredning ved mudring og utfylling
7. Konsekvensutredning av marint naturmangfold og vannforurensning
8. Datarapport, supplerende kartlegging av sjøfjær
9. Datarapport, sediment utfylling i sjø
10. Vurdering av anleggsstøy, Kongsgård/Vige
11. Fyllingsplan, områdestabilitet delområde SHA4
12. Fyllingsplan, områdestabilitet delområde SHA5
13. Grunnlagsrapport, søknad om utfylling i sjø
14. Norsk Maritimt Museum, rapport Kongsgård/Vige
15. Topdalsfjorden, nåsituasjonen marine natur og - miljøforhold
16. Strømsimulering for Topdalsfjorden
17. Sammendrag, marint liv og strømningsforhold Topdalsfjorden
18. ROS - analyse

BAKGRUNN FOR SAKEN

Via Nova Kristiansand as fremmer på vegne av Kristiansand Havn IKS detaljregulering for Kongsgård – Vige havneområde, delfeltene SHA4, SHA5 og SHA6. Hensikten med planen er å forbrede fremtidig havnearealer ved Vige. Det er nødvendig å forbrede og sette sjøbunnen av hensyn til områdestabilitet og lokal stabilitet, før ytterligere masser kan fylles for fremtidige kaiarealer på land. Planen kan være en stor mottaker av masser for Ytre Ringvei.

Dagens situasjon

Planområdet er lokalisert i Topdalsfjorden syd for Varodden og dekker sjøbunnen ved Vigebukta. Planområdet ligger i sin helhet i sjø, og dekker deler av farleden inn til eksisterende kai og havneanlegg i Kongsgårdbukta og i Vigebukta.



Planområdet er lokalisert i Vige, med utsnitt av kommunedelplanen i kartet.

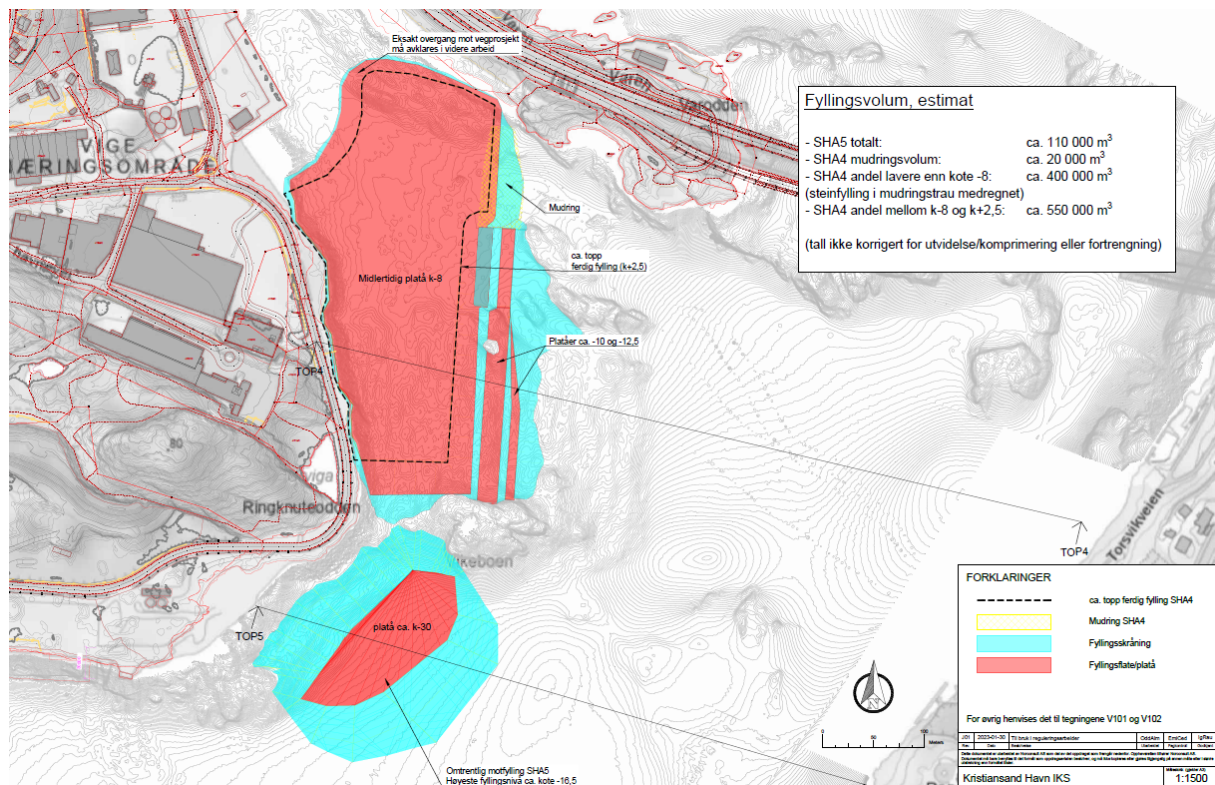
Planens innhold

Planforslaget legger til rette for fylling av stein som en første fase i etablering av nytt havnearealer innenfor delområdene SHA4, SHA5 og SHA6 i kommunedelplanen for Kongsgård – Vige havneområde.

Deler av fyllingsområdet ligger innenfor et område som er utsatt for kvikkleire skred hvor grunnen må belastes i faser, for å unngå utglidning eller grunnbrudd. Det er beregnet at det skal fylles inntil ca. 550 000 m³ i første fase opp til kote -8. Dette hjemles i denne detaljreguleringen. Det er også behov for noe mudring. Før neste fase med påfylling av stein opp til kote +2,5 kan det gå over 15 år, men dette kan endres ved å bruke såkalte vertikaldren. Dette er tekniske forhold som ikke fastsettes i

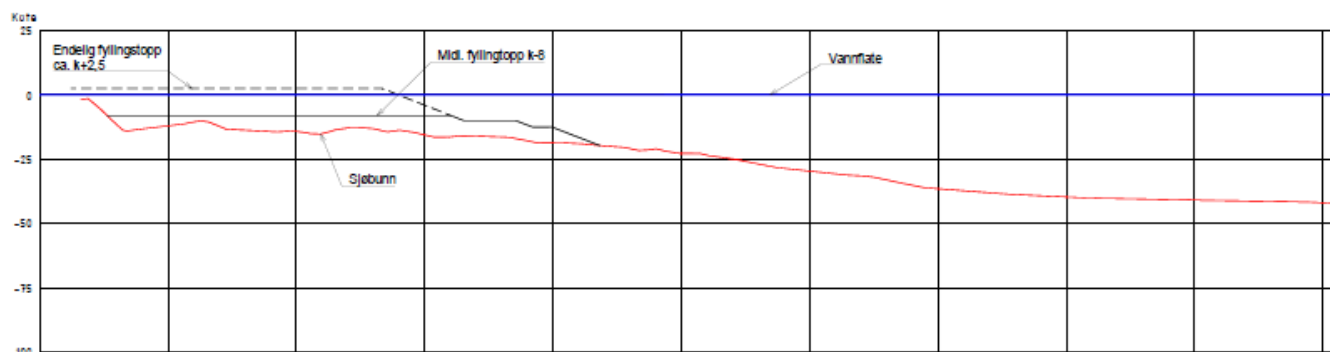
detaljreguleringen. Hensikten med detaljreguleringen er å avklar omfang og nivå på utfylling, stabilitet- og miljøkonsekvenser og tiltak for å sikre en forsvarlig gjennomføring.

Planområdet dekker et område på ca. 130 daa. som ligger delvis innenfor arealer regulert til havneområder på land, men også for delområde for havnearealer i sjø. Grensesnittet mot Nye Veiers regulering i nordvest er endret noe og skissen under er ikke korrigert etter plankartet. Det vil derfor også være litt unøyaktighet på hvor store mengder masser som kommer i hvilken reguleringsplan.



Fyllingsplaner for senere etablering av kaiarealer i Vige. Rød skravur viser fyllingsflater/platå og turkis skravur viser fyllingsskråninger.

Fjordsnitt SHA4 (TOP4)



Snitt over fyllingsfoten som viser at de bare skal fylle til kote - 8

PLANPROSESSEN

Gjeldende planer

Nasjonale føringer

- Nasjonal havnestrategi
Kristiansand Havn har hatt status som «utpekt havn». I den nye strategien foreslås det å utvikle systemet med utpekt havn. Regjeringen (Samferdselsdepartementet) ønsker i stedet å satse på utvikling av effektive, intermodale knutepunkt (stamnetthavner) og tilrettelegge for mer integrert planlegging av farled, vei og bane.
- Nasjonal transportplan (2022 -2023)
Regjeringen ønsker i større grad enn i dag å bidra til at nasjonale viktige havner blir effektive, miljøvennlige og intermodale. Regjeringen vil derfor styrke innsatsen overfor disse havnene ved å legge til rette for bedre samspill mellom ulike transportformer. Målsetningen er at mer gods skal overføres fra vei til sjø og bane.
- Trans-European Transport Networks (TEN-T).
TEN-T er et europeisk samarbeid for bærekraftig transportnettverk som under best mulige miljø- og samfunnsmessige forhold bidrar til effektiv flyt av varer og tjenester.
 - I flg regelverket skal havner i TEN-T nettverket bl.a.
Kristiansand Havn er av Kystverket vurdert å tilfredsstille kravene for innlemmelse i TEN-T nettet, jfr. brev fra Samferdselsdepartementet 01.02.2014.

Fylkesplan/ Regionplan

- *Regionplan Agder 2030:*
Forslag til reguleringsplan understøtter Regionplan Agder 2030, hvor styrking av godstransport på sjø er et overordnet mål. Planen legger dermed til rette for at det kan etableres miljøvennlige, effektive og sikre mobilitetsløsninger for sjørettet godstransport.
- *Regional plan for Kristiansandsregionen 2020 – 2050:*
Planen slår fast at Kristiansand Havn er en viktig nasjonal og internasjonal havn, og har stor betydning for regionen og landsdelen. Planen slår fast at havna er i endring og at havnerelater virksomhet skal flyttes fra sentrumsnære områder av Kristiansand til havneområdene ved Kongsgård-Vige.
- *Regional Transportplan Agder 2015 – 2027:*
Planen fastslår at Kristiansand Havn er et av landets viktigste intermodale trafikkknutepunkt. Det er forventet økt trafikk i havna og en utvikling i retning av stadig større skip. Prioriterte havner og terminaler må sikres utviklingsmuligheter. Havnene må ha gode koblinger med overordnet vegnett. Planen har klar målsetting om overføring av gods fra vei til jernbane og sjø.

Kommuneplanens samfunnsdel og overordnet arealstrategi 2020 – 2030

I overordnet arealstrategi skal det sikres tilstrekkelige arealer for utvikling av nye og eksisterende industri- og næringsvirksomheter, samt videreutvikle Kristiansand som regionalt transport-knutepunkt for havn, fly, tog og veiinfrastruktur, som bidrar til både effektiv, sikker og mer miljøvennlig transport.

Planforslaget bygger opp om overordnet arealstrategi ved å legge til rette for utvidelse av havnearealer med mer miljøvennlig transport.

Kommuneplanens arealdel 2011 – 2022

Kommuneplanen for Kristiansand 2011-2022 slår fast at Kristiansand Havn er utpekt landets fem nasjonale havner for intermodal transport. Planen slår videre fast at

Kristiansand havn skal videreutvikles i henhold til vedtatt havnestruktur, hvor utbygging på Kongsgård vil fortsette, og hvor videre utbygging vil sikre nødvendige utvidelsesmuligheter for godstransport og havnerelatert virksomhet.

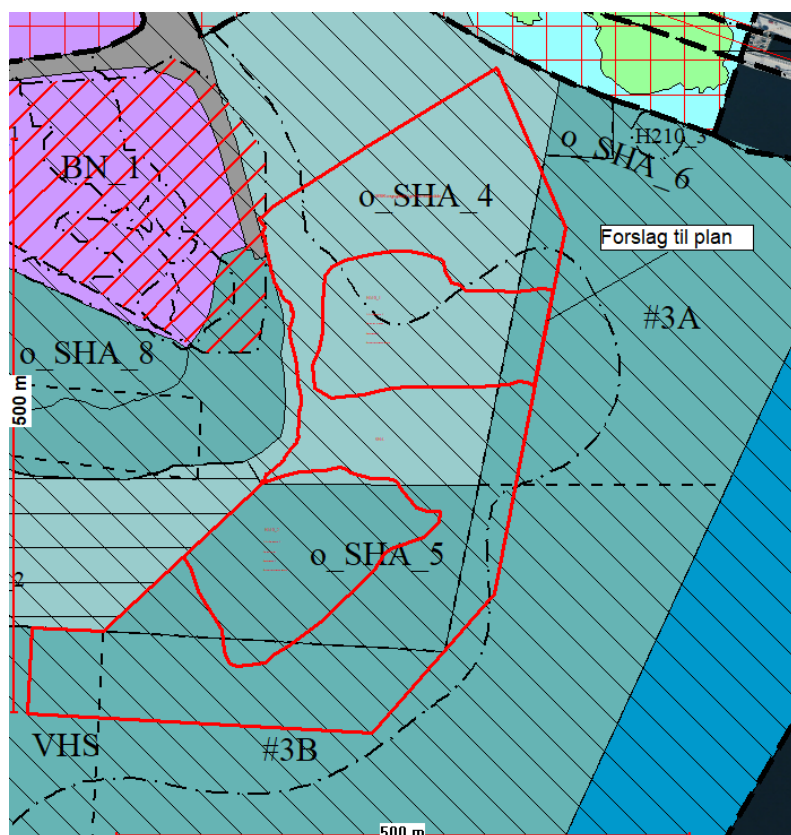
Planforslaget bygger opp om kommuneplanens arealdel ved å legge til rette for utvidelse av havnearealer med mer miljøvennlig transport.

Forslag til kommuneplanens arealdel 2023 – 2034

Med Ytre Ringvei vil Kongsgård – Vige bli enda mer sentral for havnevirksomhet. Det er også et mål å legge til rette for det grønne skifte i Kongsgård – Vige med muligheter for havvindsatsning med eksempel en base for vedlikehold og drift.

Kommunedelplan for Kongsgård – Vige havneområde, vedtatt 10.04.2019

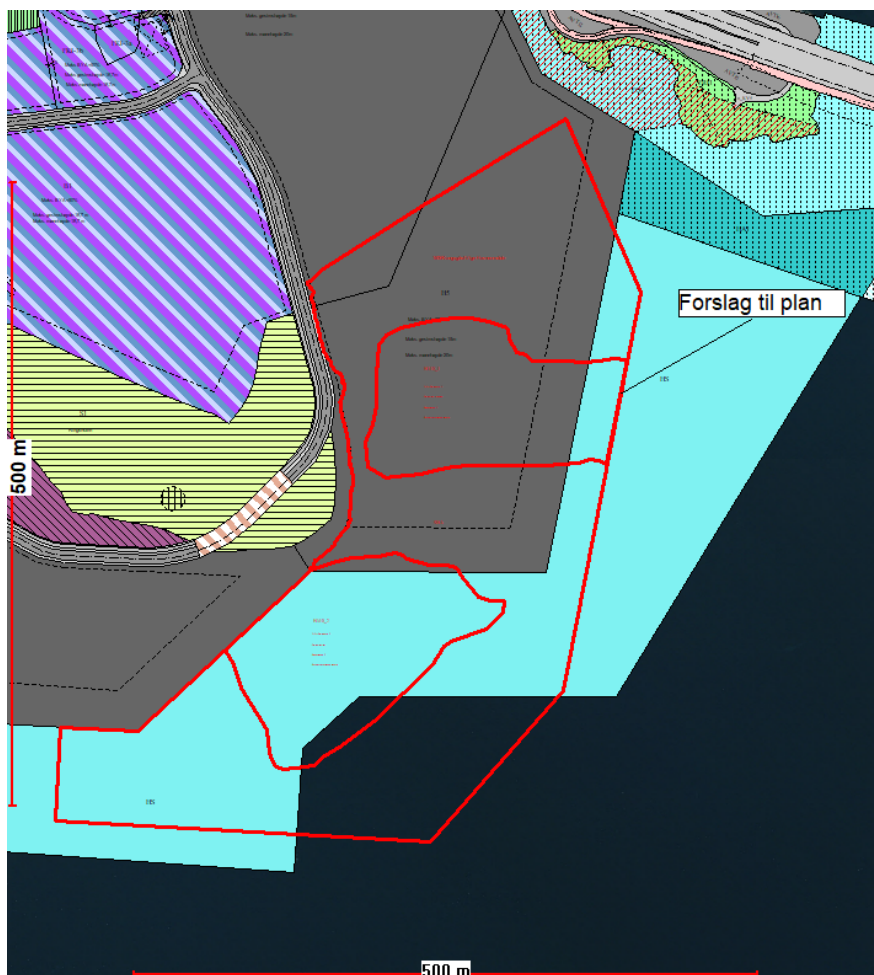
Kommunedelplan for havneområdene nord legger til rette for en stor utvidelse av havneområdet og større kapasitet til lager og logistikk virksomhet som inngår som den naturlig del av havnevirksomheten. Det er i tillegg avsatt næringsareal i tilknytning til havna. Det er krav til detaljregulering for delområder innenfor planen.



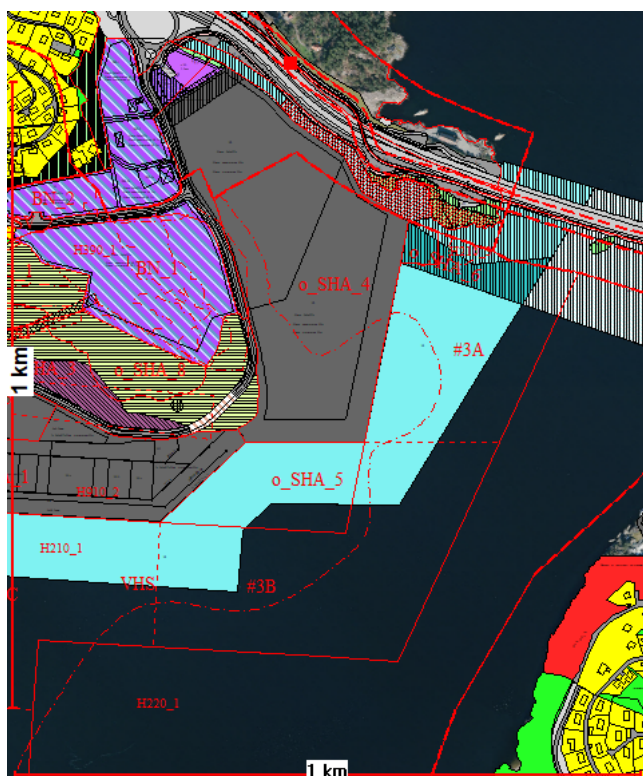
Planforslaget i rødt med kommunedelplanen under.

Reguleringsplan for Kongsgård -Vige havne og industriområde, vedtatt 30.03.2005

Planforslaget dekker deler av areal avsatt til havneformål på land og i sjø i reguleringsplan. Regulerte arealer H3 og H5 Havneareal på land og HS Havneområde i sjø dekkes av planen.



Forslag til plan over gjeldende reguleringsplan.



Utsnitt av gjeldende reguleringsplan, med kommunedelplan over med røde streker.

Klima og miljøstrategi: Omstilling til et bærekraftig lavutslippssamfunn, vedtatt 18.01.2023

Under delmål og strategier: Kristiansand havn videreutvikles til å bli en moderne og internasjonalt ledende havn for omstilling til utslippsfrie løsninger. Planforslaget bygger opp om dette.

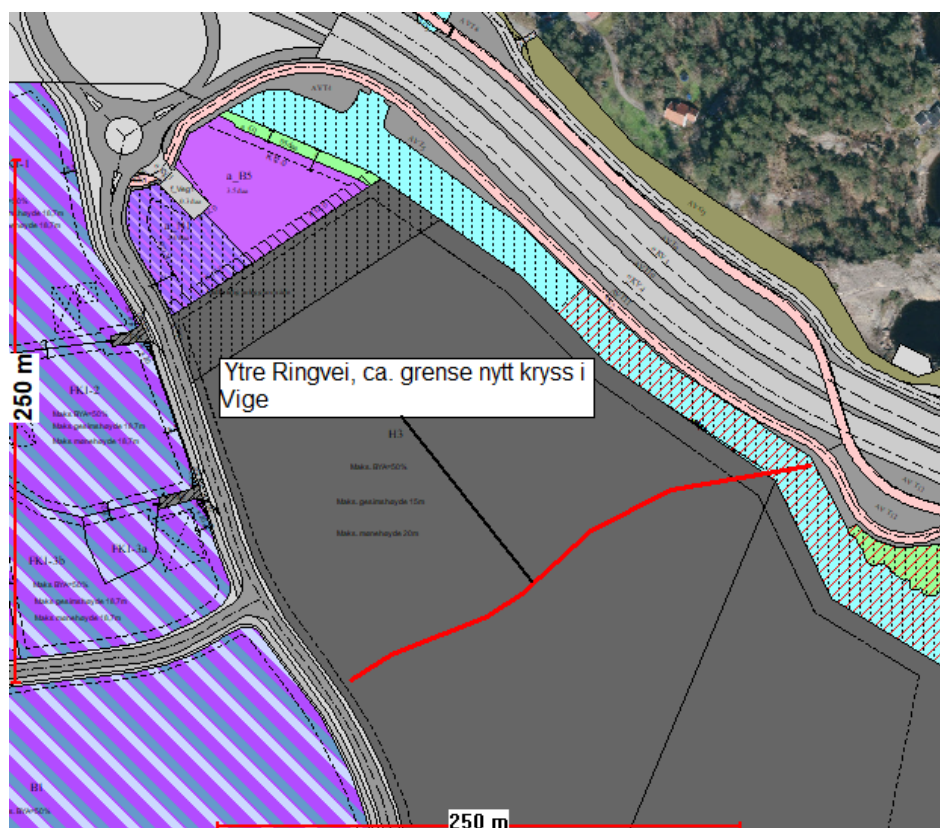
Tidligere saksgang

I forbindelse med behandlingen av kommunedelplan for Kongsgård – Vige havneområde ble det gjort vedtak om at man skulle komme i gang med flytting av containerhavna på en økonomisk bærekraftig måte med utvikling av Lagmannsholmen som et byutviklingsprosjekt. Gjennomføringen av dette planforslaget er et ledd i å etablere nye havnearealer som erstatning av de på Lagmannsholmen.

I forbindelse med stadfesting av bystyrets vedtak om bompengefinansiering av samferdselspakke 2, sak 67/19, den 27.11.2021 ble det gjort vedtak om at det skulle gjennomføres en grundig, ekstern og uavhengig utredning av KVM alternativet/regionalt havnesamarbeid, og en tilsvarende utredning av konsekvensene en eventuell flytting av containehavna til Vige kan få for marint liv i Topdalsfjorden. Utredningene om miljøforholdene i Topdalsfjorden ble presentert for formannskapet 08.12.2021. Rapportene ble også presentert for aktuelle statlige myndigheter i forkant. Dette planforslaget har ytterligere utredninger for å underbygge fakta i de tidligere utredningene.

Andre aktuelle saker i området

I forbindelse med planarbeidet med Ytre Ringvei har Nye Veier konkludert med at nytt kryss skal ligge i Vige for så å gå videre i tunell. Området som beslaglegger regulert næringsområde i nordvest og regulert havneområde lengre sør utgjør ca. 40 daa. Planen som nå skal behandles legger seg inntil Ytre Ringvei sin detaljregulering.



Rød strek markerer ca. grense for nytt kryss i Vige i forbindelse med Ytre Ringvei. Det vil være behov for fylling i sjø sør for rød strek som senere kan bli en del av havnearealene.

Melding om oppstart

Melding om oppstart av reguleringsarbeid ble varslet 21.12.2021 med frist 28.01.2022. Det kom inn 21 merknader. Disse er oppsummert og kommentert av forslagsstiller i planbeskrivelsen.

Statsforvalteren påpeker forholdet til naturlig mudderbunn av sjøfjær, og påpeker at det må gå fram av utredningene mulige konsekvenser ved omdisponering av bløtbunnsområder med sjøfjærsmunn og etablering av utfylte hardbunnsområder. Det bes om dialog om videre avklaring av naturtypens forvaltningsmessige status, og ber om å begrense omdisponering av sjøfjærsmunn. De minner også om at det må legges til grunn en grundigere vurdering etter vannforskriften § 12. Det må også avklares i ROS - analysen forholdet geoteknisk stabilitet og muligheter for grunnbrudd/utglidningshendelser.

Planforslaget har utredet alle forholdene som Statsforvalteren påpeker, og konsekvensutredningen har belyst temaene godt. Disse blir nærmere beskrevet under. Det er stor lokal motstand mot tiltaket blant tilliggende velforeninger, som påpeker de store miljølempene tiltaket vil påføre fjorden og omgivelsene.

Ekstern medvirkning

Det har vært dialog mellom kommunen, havna og Nye Veier med prosjekt for Ytre Ringvei, og samordning av begge to prosjekter er viktig. Det er bl.a. enighet om at kaiareal for Norcem sin sementbåt skal erstattes lengre mot sør når det skal bygges nytt kryss i Vige. Samtidig skal det ikke fylles lengre opp enn kote -8 slik at båter kan komme inn til ny midlertidig kai.

I forbindelse med oppstart av planarbeidet er det avholdt teams møte pga. pandemien med alle velforeninger og aktuelle naboer for å informere om planarbeidet. Det var åpent for å komme med spørsmål og disse ble svart ut. På disse møtene deltok havna med sine konsulenter samt plan og bygg.

Det er avholdt teams presentasjoner av fagrapporter for statlige og kommunale etater, hvor konsulentene presenterte fagrapportene og det var anledning til å stille spørsmål. Det er ikke foretatt medvirkning med barn og unge da området ikke er tilgjengelig for bruk i dag. Varodden som ligger nord for planområdet som fiske og badeplass er blitt fanget opp i planarbeidet og andre pågående planarbeider i området. Summen av vei- og havneutbyggingen i området medfører at Varodden etter hvert skal erstattes med tiltak i bl.a. Vollevann. Dette er et rekkefølgekrav som vil komme i neste planfase. I og med at denne reguleringen kun hjemler fylling under kote 0, vurderes det at Varodden ikke vil bli direkte berørt i denne omgang. Krav til erstatningsareal vil først komme ved realisering av havnearealene på land.

Intern medvirkning

Planforslaget er presentert i samarbeidsgruppe sentrum/øst og innspill herfra er innarbeidet i planforslaget.

PLAN OG BYGGS VURDERING AV PLANFORSLAGET

Planforslaget er en oppfølging av detaljreguleringskrav i kommunedelplanen for Kongsgård – Vige havneområde, men er også et ledd i å erstatte havneareal som forsvinner som følge av veiutbygging i Vige. Samtidig er det også et ledd i å flytte havnearealer fra Lagmannsholmen til Kongsgård – Vige.

Det har vært jobbet mye med å finne egnede arealer for å kunne plassere stein fra framtidig Ytre Ringvei som har ca. 3 mil m³ overskuddsmasse. Det er positivt at man kan bruke steinmassene til noe som er samfunnsnyttig, og som skaper nye havnearealer i framtiden. Det bør ikke anlegges store deponier som bare tar i bruk urørt natur til reint lager.

Samtidig er det en avveining med vannmiljøet og hva sjøen kan tåle av påvirkning ved fylling av så store mengder stein. Konsekvensutredningen som er gjennomført i

forbindelse med planarbeidet viser at vannmiljøet ikke blir vesentlig forringet. Det er positivt at omfanget med fylling av stein i sjø er redusert betraktelig i forhold til hva gjeldende plan legger opp til.

Badeplassen og fiskeplassen på Varodden kan bli berørt som følge av utfyllingen med sedimenter som oppvirvles, og det er krav til erstatningsareal ved Vollevann som skal innfris som følge av utbyggingen. Imidlertid er det vurdert at fyllingen som er redusert i omfang ikke skal påvirke badeplassen.

Kulturminner

Området er undersøkt av Norsk Maritimt Museum, Det er ikke påvist kulturminner innen tiltaksområdene SHA 4, 5, og 6, som er automatisk vernet eller fredet i henhold til kulturminneloven.

Barn og unges interesser

Tiltaket berører ikke barn- og unges interesseområde, i den forstand at tiltaket som hjemles i planen kun omfatter utfylling under havoverflaten. Øvrige landarealer i nærområdet har liten bruksverdi for barn og unge hverken nå eller i fremtiden. Bade og fiske mulighetene på Varodden er ivaretatt gjennom erstatningstiltak andre steder.

Universell utforming

Ikke relevant i denne sammenheng.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Deler av området ligger i område med sprøbruddmateriale, hvor fare for skred må avklares. Ved å fylle med terrasserte motfyllinger, mudring og fylling med evt. vertikaldren vil planområdet ha tilfredsstillende sikkerhet. Forurensset grunn må behandles etter søknad med tiltaksplan.

Klima- og miljøkonsekvenser

Arealbruk/vannmiljø

Det er fokus på å minimere arealbeslaget ved fylling i sjø, og planen har redusert areal for fylling i sjø betraktelig etter de siste geotekniske undersøkelser. Det viser seg at det er vanskelig å fylle ut så store mengder stein som tidligere antatt. Det er viktig med en arealeffektiv havn som utnytter kaikapasiteten. Samtidig er dybdeforholdene viktige for at forskjellige typer skip kan komme til. Feltkartlegging viser at deler av tiltaksområdet er tidligere utfylt område, slik at nye steinfyllinger vil beslaglegge naturlig mudderbunn med et omfang som kan utgjøre ca. 50 % av totalt utfylt areal.

Det vurderes bruk av turbiditetsmålere som fanger opp eventuell spredning av partikler, som minimerer skader på tiliggende arealer. Utfylling av stein på mudderbunn vil føre til tap av habitat for marine organismer som benytter området til opphold/levested, beiting og/eller gyting. Videre kan tiltaket medføre mindre endringer i overflatehydrologi, endringer i lokale strømforhold og bølgepåvirkning. Tiltaket forventes ikke å medføre vesentlige endringer for vannmiljøet i hele vannforekomsten sammenlignet med dagens situasjon.

I anleggsfasen vil tiltaket kunne medføre partikkelspredning og potensiell forurensning fra sedimentene og masseutfylling som vil påvirke det marine miljøet. Det beste avbøtende tiltaket vil være å redusere partikkelspredningen, både fra utfyllingsmassene og fra sedimentene utfyllingsmassene faller ned på.

Nylige modelleringer av potensielle endringer i strømningsforhold, som følge av utfyllingen viser at det ikke er noen betydelig endring av strømningsforhold eller saltholdighet innenfor terskelen ved Varoddbua. De to siste analysene ble foretatt med modellering av største potensielle utfyllingsvolum.

Transport

Det er vanskelig å beregne utslipp fra transport av stein da det er avgjørende hvor langt steinen må fraktes. Stein fra Ytre Ringvei vil være miljømessig noe av det bedre da det er kort avstand for transport og man slipper omlasting fra anleggsdumper til lastebil.

Med tanke på fremtidig transport vil frakt av gods på båt være mer miljøvennlig enn transport med lastebil, noe en ny fremtidig havn legger til rette for.

Naturmangfoldloven §§ 8-12

§ 8 Kunnskapsgrunnlaget

Området er tidligere undersøkt med hensyn til naturmangfold. Resultater av registreringer ligger i kommunens kartdatabase. Det er i forbindelse med dette planarbeidet foretatt tilleggsregistreringer. I forbindelse med evt. flytting av containerhavna ble det gjort en undersøkelse av nåsituasjonen av marint liv i Topdalsfjorden basert på tilgjengelig kunnskap og nye undersøkelser i 2021. Det vises til rapporten som er vedlagt for detaljer. Det ble som følge av denne undersøkelsen foretatt en tilleggskartlegging av områder med bløtbunnsfauna med evt. sjøfjær (koralldyr). Planforslaget beslaglegger ikke store områder med bløtbunnsfauna og det er registrert større forekomster utenfor og innenfor Varoddbrua som er intakte.

Kunnskapsgrunnlaget er godt med de undersøkelser som er gjennomført og det er ikke noen truede arter som blir vesentlig berørt av tiltaket.

§ 9 Føre-var prinsippet

Konsekvensene av tiltaket er kjent. Viktige naturverdier, truede eller sårbare arter/naturtyper vil bli noe berørt av tiltakene i planforslaget. Generelt forventes ikke tiltaket å medføre vesentlige endringer for det marine miljøet i vannforekomsten Topdalsfjorden sammenlignet med dagens situasjon, sett bort fra arealbeslaget og at avbøtende tiltak settes inn for å hindre oppvirvling av sediment under drift.

§ 10 Samlet belastning

Denne lokaliteten er en av flere områder som brukes av artene. Samlet belastning for artene i sjøområdet vil ikke bli økt.

§ 11 Kostnader

Kostnadene bæres av tiltakshaver.

§ 12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetode

Ved utfylling av sprengstein bør det gjøres vurderinger om følgende; hvilken type stein massene er fra (syredannende, myke eller harde bergarter), bruk av mest skånsomt system ved sprenging, hvordan ev plast fra sprengstein skal fjernes. Vask av sprengstein for å minimere finstoff blir i noen tilfeller anbefalt. I dette tiltaket er mengden stein så stor at det ikke anses som realistisk.

Ved utfyllingsarbeid er det vanlig å benytte partikkelsperre (silt- eller boblegardin) for å redusere spredning av partikler og nedslamming av sjøarealet. Dersom det på bakgrunn av strømningsforholdene viser seg vanskelig å bruke partikkelsperre bør det vurderes å bruke turbiditetsmålere som fanger opp eventuell spredning av partikler. Eventuelt en kombinasjon av begge teknikker.

I driftsfasen vil økt båttrafikk kunne medføre økt partikkelspredning av sedimenter. For å minimere spredning bør oppholdstid hvor båtene er i drift (hvor propell går) minimeres og drift av kaien bør optimaliseres. Ved eventuell utilsiktet utslipp av miljøgifter fra drift av fartøy presiseres det at det i Kristiansand er god beredskap for slike hendelser.

Forholdet til naturmangfoldlovens §§ 8-12 anses å være ivaretatt.

Hovedkonsekvensen av den planlagte utfyllingen vil være at utbyggingstiltaket medfører direkte inngrep og arealbeslag av sjøbunn. Sjøbunnen som beslaglegges består i hovedsak av sjøbunn uten særlig verdi, men også av sjøfjær med stor verdi. Sammenlignet med referansealternativet (forventet utvikling i området uten utfylling og mudring), vil tiltaket (utfylling og mudring) medføre noe negativ konsekvens for marint naturmangfold, ettersom et mindre areal av sjøfjærbunn vil gå tapt. Inngrep, slik som utfylling, vil bidra til bit-for-bit-fragmentering av naturverdier som sjøfjærbunn. Konsekvensen av tapet av naturmangfold vurderes likevel som relativt lite, ettersom det er rikelig med sjøfjærbunn i store deler av Topdalsfjorden.

Tiltaket vurderes å føre til få virkninger for marint naturmangfold utenfor tiltaksområdet, ettersom kun et tynt lag med sedimenter, under grenseverdier for ålegras, vil legge seg på sjøbunnen. For sjøfjær og ålegras er sedimentlaget fra oppvirkede og spredte partikler ifm. tiltaket mindre enn øvrig partikkeltilførsel, og det vurderes at spredning i anleggsfasen ikke vil medføre permanente konsekvenser for sjøfjærbunn eller ålegrasenger i influensområdet. Selv om reguleringen i denne omgang kun er til kote -8 m, vil driftsfasen, etter alle planlagte utfyllinger, medføre økt båttrafikk. Dette vil kunne føre til økt partikkelspredning av sedimenter. For å minimere spredning bør oppholdstid hvor båtene er i drift (hvor propell går) minimeres og drift av kaien bør optimaliseres. Ved eventuell utilsiktet utslipp av miljøgifter fra drift av fartøy presiseres det at det i Kristiansand er god beredskap for slike hendelser.

Eventuell introduksjon av fremmede marine arter ifm. anleggsfasen og driftsfasen vil kunne få permanente konsekvenser for det marine miljøet i området, da disse typisk transporteres via båtskrog. Det er allerede båttrafikk i området, men nytt substrat som følge av utfyllingen opp til kote -8 m vil også gjøre det mulig for andre fremmede arter å etablere seg på den nye sjøbunnen.

Den samlede konsekvensgraden for naturmangfold i sjø, som følge av utfylling og mudring i sjøarealene ved Kongsgård-Vige (alternativ 1), settes til **noe negativ konsekvens (-)**:

Avbøtende tiltak

Vurderinger av påvirkning på naturmangfold ifm. anleggsfase, samt skadereduserende tiltak i anleggs- og driftsfasen, er allerede vurdert i tidligere rapporter.

Foreslåtte avbøtende tiltak er kort oppsummert under:

-Anleggsfasen:

- Siltgardin mot Varodden badeplass.
- Overvåkingsprogram av naturtyper (ålegrasenger og sjøfjærbunn) inkl. turbiditetsovervåkning og/eller tilstandsvurdering.

- Driftsfasen:

- Oppholdstid hvor båtene er i drift (hvor propell går) minimeres og drift av kaien optimaliseres.
- God beredskap er etablert slik at hendelser med eventuelle utilsiktet utslipp av miljøgifter fra drift av fartøy håndteres raskt.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planforslaget har ikke direkte økonomiske konsekvenser for kommunen, men for Kristiansand havn IKS er opparbeidelse av nytt havneareal en betydelig kostnad hvor bl.a. utvikling av Lagmannsholmen til byfornyelses område skal bidra med inntekter som skal dekke disse kostnadene.

Grønnstruktur (friluftsimteresser og strandsoner)

Det er i kommunedelplan for Kongsgård - Vige havneområde rekkefølgekrav til erstatningsareal for badeplass på Varodden. Dette området er nok mest kjent som et friluftsområde hvor det foregår fiske fra land. Erstatningsområder som skal vurderes oppgradert som følge av tiltaket er området ved Topdalstø og område ved Vollevann. Tiltak som skal gjøres i denne omgang skal ikke påvirke omtalte badeplass, ved at det

skal settes opp siltgardin som hindrer partikler å spres ved fylling. I tillegg skal det settes opp turbiditetsmålere som skal måle partikkel spredning og kontrollere at det ikke spres partikler.

Følgende kontroll skal dokumentere at tiltaket ikke er i konflikt med spesifikke miljømål:

- Tiltaket skal ikke medføre at innholdet av miljøgifter i badeområdet ved Varoddan øker. Dette skal dokumenteres ved prøvetaking av sediment innenfor badeområdet (4 delprøver av øverste 0-2 cm som analyseres enkeltvis) før og etter gjennomføring av mudring og øvrige tiltak.

Det er stilt rekkefølgekrav til dette.

I neste omgang ved fylling av området for anleggelse av havneområdet på land må rekkefølgekravet oppfylles.

Infrastruktur (vann- og avløp)

Innenfor planens begrensning skal det ikke etableres ny kommunalteknisk infrastruktur. Eksisterende trase for hovedvannledningen reguleres ikke i denne plan da denne ikke berøres av tiltaket. Det er forutsatt at hovedvannledningen flyttes ut av planområdet som del av Nye Veiers prosjekt med Ytre Ringvei.

Støy

Det er utarbeidet støyrapport for anleggsfasen. Støykildene knyttet til utfyllingsarbeider i Kongsgård-Vige er vurdert å være:

- Transport inn og ut til området og tipping av steinmasser
- Flytting av steinmasser internt på anleggsområdet med hjullaster
- Evt. knusing med mobilt knuseverk som mates med steinmasser fra gravemaskin (regnet på døgnet med og uten knusing)
- Omlasting av stein fra depot til lekter med gravemaskin
- Taubåt ut til dumpefelt og tømning av stein i sjø

Det planlagte tiltaket skaper ikke støy i seg selv, annet enn under etableringen av selve tiltaket i anleggsfasen ved utslipp fra anleggskjøretøyer og/ eller knusing av stein. Hvis man er avhengig av knusing av stein må dette vurderes med hensyn til nabolag på Søm. Det kan være at man flytter knuseverk eller man vurderer fravik i begrensede tidsperioder.

Støyanalysen påpeker at det ikke er riktig å vurdere anleggstøy og støy fra permanent vei, etter T 1442 sine retningslinjer.

Multiconsults støysonkart for anleggsstøy er basert på konservative (høye) støyverdier for lydkilder, og skal være til sikker side. Ved knusing på annen lokasjon og med støynivå som har margin til skjerpet støygrense, vurderes påvirkning for omgivelser å være ubetydelige. Dersom det benyttes metode med knuser på stedet, anses det å være noe negativ påvirkning, som må følges opp med støymålinger hos mest støyutsatte naboer. Det planlagte tiltaket skaper ikke støy i seg selv, annet enn under etableringen av selve tiltaket i anleggsfasen ved utslipp fra anleggskjøretøyer og / eller knusing av stein. Multiconsults vurdering av anleggsstøy ved Kongsgård-Vige er:

- Ubetydelige påvirkning ved knusing på annet sted
- Noe negativ påvirkning ved knusing på stedet, som må følges opp med støymålinger hos mest støyutsatte naboer

Det vurderes at støy i anleggsfasen kan håndteres innenfor det regelverk som gjelder og at tiltak må vurderes alt etter hvilken metode som velges og når på døgnet tiltak skal gjennomføres.

Forurensning

Resultater fra feltkartlegginger (2021 og 2022) viste at sjøbunnen i selve tiltaksområdet består av tidligere utfyllingsstein før den overgår i naturlig bløtbunn/sand i ytterkant av den planlagte fyllingen. Utfylling i området vil dekke til eksisterende forurensning i sedimentene og hindre videre utlekking. Dette kan virke positivt på vannmiljø i området.

Utfylling av sprengstein kan medføre spredning av finstoff og næringssalter, men avbøtende tiltak vil begrense lokal spredning.

Tiltaket, slik planen nå legger til rette for (vesentlig mindre enn «worst case» scenariet, som lå til grunn for gjennomstrømningssimuleringen), forventes ikke å medføre vesentlige endringer for vannmiljøet i hele vannforekomsten sammenlignet med dagens situasjon. Se utfyllende rapporter for detaljer.

Vannmiljø og vannforskriften § 12

Topdalsfjorden er delt inn i to vannforekomster «Topdalsfjorden-indre» hvor tiltaket er plassert, og «Topdalsfjorden ytre» som potensielt kan bli påvirket av partikkelspredning fra tiltaket. I rapporten sies det:

«En utfylling på sjøbunn kan gi ulike påvirkninger på det marine miljøet. Virkningene vil først og fremst være arealbeslag og tildekking av sjøbunnen, og tap av habitat for marine organismer som benytter området til næringssøk, leveområde og gyteområde. Videre antas fyllingen å kunne medføre mindre endringer i overflatehydrologi, små endringer i lokale strømforhold og bølgepåvirkning, samt eventuelle utslipp av kjemikalier og temperaturendringer i forbindelse med økt skipsfart i området. Tiltaket forventes ikke å medføre vesentlige endringer for det marine miljøet i Topdalsfjorden sammenlignet med dagens situasjon, sett bort fra arealbeslaget og at avbøtende tiltak settes inn for å hindre oppvirvling av sediment under drift.»

Et inngrep på sjøbunn i form av steinfylling kan gi ulike påvirkninger på det marine miljøet. Virkningene vil først og fremst være arealbeslag og tildekking av sjøbunnen. Dette vil føre til tap av habitat for marine organismer som benytter området til opphold/levested, beiting og/eller gyting. Videre kan tiltaket medføre mindre endringer i overflatehydrologi, endringer i lokale strømforhold og bølgepåvirkning. I forbindelse med økt trafikk av fartøy i området kan medføre økt turbiditet og oppvirvling av sediment fra proppeloppvirvling. Økt trafikk vil også øke faren for utilsiktede utslipp av miljøgifter.

På bakgrunn av at mudringsaktiviteter vil kunne føre til spredning av sedimenter med tilstandsklasse IV – V i et begrenset omfang, vurderes det at gjennomføring av tiltaket kan få permanente negative konsekvenser i et mindre område i og nær tiltaksområdet. For vannforekomsten ellers, samt nærliggende vannforekomster, vurderes det at omfanget av spredningen er så lite (noen tidels- til noen få millimeter tykt lag som sedimenterer) at konsekvensen blir ubetydelig.

Sammenlagt vurderes det at det er noe risiko for vannforurensning, men lite fare for forringelse av kjemisk tilstand i berørte vannforekomster, ettersom spredningen er begrenset, og vil fortynnes desto lenger avstand fra mudringstiltaket en kommer. Etter metodikken i M-1941 vurderes det at konsekvensgraden for vannforurensning settes til **noe miljøskade (-)**.

Konsekvensen for forurensning av vann ifm. tiltaket er vurdert å være **noe negativ**, basert på at konsekvensgraden for vannforurensning er vurdert å føre til noe miljøskade (-). Se rapport for detaljer.

For de avbøtende tiltakene se naturmangfoldlovens vurdering § 12 over.

Geoteknikk - stabilitet

Planområdet omfatter kun sjøområder, og planens areal omfatter områdene SHA4, SHA5 og SHA6, som definert i kommunedelplanen. Det er i henhold til NVE Atlas ingen eksisterende kvikkleiresoner på eller i umiddelbar nærhet av tiltaksområdet. Imidlertid er det i forbindelse med grunnundersøkelser som er foretatt innen planområdet påvist kvikkleire og / eller sprøbruddmateriale i noen prøveserier. Løsneområdet for kvikkleiresonen dekker deler av SHA4 og SHA5. Soneutredningene er utført etter krav fra NVE's veileder 1/2019.

Planen forutsetter at sjøarbeidene avsluttes i vertikalplanet på kote -8. Terrengeingrepet skjer på sjøbunnen og mudringer, fyllinger og motfyllinger arronderes slik at tilfredsstillende lokal- / områdestabilitet oppnås. Det forutsettes at utfyllingen i sjø skjer trinnvis opp til stabil ferdig tilstand på kote +2,5m, med påfølgende konsolidering for å redusere poreovertrykket. Dette må avklares opp mot fyllingsplan. Likeledes forutsettes benyttet mudring og vertikaldrenering i deler av utfyllingsområdet for å begrense bygge- og konsolideringstiden. I tillegg vil mudring og vertikaldrenering virke positivt i forhold til arealutbredelsen av fyllingsavtrykket på sjøbunnen, noe som også er positivt for strømningsforhold og fauna. Utfyllingstrinn 1, som dekkes av denne plan, forutsetter utfylling og bearbeiding av fylling opp til kote -8. Motfyllinger avsluttes på kote -12. Det er strenge krav til detaljert geotekniske rapporter og uavhengig kontroll av det geotekniske arbeidet. Grunnet funn i rapportene fra geoteknikk er havneområdets utstrekning redusert for å ivareta sikkerheten, og det skal gjøres ytterligere detaljerte undersøkelser før tiltak kan igangsettes. Se rapportene for detaljer. Sikkerheten er ivaretatt med de utredninger som er foretatt i dette planarbeidet og med de krav som stilles til ytterligere utredninger før tiltak kan igangsettes.

Oppsummering

Anleggelse av havnearealer i Kongsgård-Vige er utfordrende på grunn av grunnforholdene i området. Det viser seg i de detaljerte geotekniske beregninger at det ikke er forsvarlig med så store fyllinger som tidligere antatt, og at naturlig konsolideringstid (tida som fyllingen skal sette seg) kan være mellom 15 – 20 år.

Det er viktig å få samkjørt denne planen med planen for Ytre Ringvei som kan være en stor bidragsyter for levering av stein, hvor anlegget ligger så nære og man får etablert noe samfunnsnyttig av et restprodukt som også kan være et samfunnsproblem. Det er mulig at anleggelse av nytt kryss i Vige og første etappe for anleggelse av havnearealer i Vige kan samarbeide i anleggsgjennomføringen, og skape synergier. Samtidig er ikke de to prosjektene avhengig av hverandre for etablering, og kan anlegges separat.

Konsekvensutredningen som er gjennomført viser at det ikke er store negative effekter av tiltaket i denne detaljreguleringen. Samtidig er det viktig å følge de avbøtende tiltakene som er beskrevet.

Saksbehandler: Jøran Syversen, dato 30.05.2023

Sak 121/23: 1639 Områderegulering, Tinnheia bydel - fastsettelse av planprogram

Vedlegg

1. Planprogram, datert 25.05.2023
2. Samtlige innspill ifm. oppstart av planarbeidet og høring av planprogram



Dato 31. mai 2023
Saksnr.: PLAN-23/00233-21
Saksbehandler Nina Malo
Godkjent av Eirik Heddeland Martens
Venke Moe

Saksgang
By- og stedsutviklingsutvalget

Møtedato
15.06.2023

1639 Områderegulering, Tinnheia bydel - fastsettelse av planprogram

Forslag til vedtak

[By- og stedsutviklingsutvalget fastsetter planprogram for områderegulering, Tinnheia bydel, datert 25.05.2023.](#)

Sammendrag

Kristiansand kommune, ved plan og bygg skal utarbeide en områderegulering for Tinnheia bydel med tanke på fremtidig utvikling av bydelen. Planområdet omfatter store deler av Tinnheia og tilgrensende grøntområder. Det er tatt utgangspunkt i velforeningenes geografiske utstrekning for å definere planavgrensningen.

I denne saken skal planprogrammet fastsettes og by- og stedsutviklingsutvalget informeres om de merknader som er kommet inn. Det er foretatt noen mindre endringer i planprogrammet som følge av innspillene. Planprogrammet, som er den første delen i utarbeidelsen av områdereguleringen, er en oppskrift for hvordan områdereguleringen skal lages, hva som skal utredes og hvordan prosessen skal legges opp.

Det er allerede foretatt flere medvirkningsprosesser i forbindelse med mulighetsstudiet for Tinnheia, som plan og bygg gjennomførte i løpet av 2020-2022. Kunnskapen som kom fram i mulighetsstudien gir et bredt og godt kunnskapsgrunnlag for videre arbeidet med områdereguleringen.

Det ble i forbindelse med oppstart av planarbeidet og høring av planprogrammet avholdt et folkemøte med ca. 40 engasjerte deltakere. Innspill som går på konkrete forslag til tiltak, innhold i ny bebyggelse og utearealer, høyder på bebyggelse, skygge og solforhold, trafikk-løsninger osv. vil bli vurdert i arbeidet med selve planen, og kommenteres i planbeskrivelsen når planen legges fram til offentlig ettersyn

Plan- og bygningssjefens vurdering er at planprogrammet gir et godt grunnlag for utarbeidelse av en områderegulering for Tinnheia bydel, og anbefaler at planprogrammet fastsettes.

Venke Moe
Plan- og bygningssjef
Sign.

Eirik Heddeland Martens
Planleder
Sign.

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:

1. Planprogram, datert 25.05.2023
2. Samtlige innspill ifm. oppstart av planarbeidet og høring av planprogram

BAKGRUNN FOR SAKEN

Kristiansand kommune, ved plan og bygg skal utarbeide en områderegulering for Tinnheia bydel med tanke på fremtidig utvikling av bydelen. Planprogrammet er første leddet i dette arbeidet.



Foreslått planavgrensning kan bli innskrenket i løpet av planprosessen.

Planområdet omfatter store deler av Tinnheia og tilgrensende grøntområder. Det er tatt utgangspunkt i velforeningenes geografiske utstrekning for å definere planavgrensningen. Det har i løpet av de siste årene vært flere utbyggingsplaner og planprosesser i bydelen, men uten at det har vært en felles visjon om hva Tinnheia trenger, hva bydelen skal være i fremtiden og hvordan det skal skje. Velforeningen og flere borettslag tok initiativ til en mulighetsstudie for sitt nærområde med fokus på en samlet videreutvikling av bydelen. Plan og bygg støttet mulighetsstudien gjennom å bidra til organisering og gjennomføring i 2019. Det ble foretatt flere medvirkningsprosesser i forbindelse med mulighetsstudien. Et arbeid som ble avsluttet høsten 2022. Kunnskapen fra mulighetsstudien gir et bredt og godt kunnskapsgrunnlag for videre arbeid med områdereguleringen.

I forslag til ny kommuneplan er det angitt at det skal utarbeides områdereguleringer for fire områder i kommunen, hvorav Tinnheia bydel er et av disse områdene.

De overordnede målene fastsatt i planprogrammet

En områderegulering for Tinnheia vil danne et grunnlag for fremtidig utvikling, på et overordnet nivå. De overordnede målene for områdereguleringen tar utgangspunkt i innspillene ifm. Mulighetsstudien:

De overordnede målene for områdereguleringen er:

1. *Lage en fremtidsrettet og helhetlig områderegulering for utvikling av Tinnheia på et overordnet nivå. Bevisstgjøre og tydeliggjøre potensialet som ligger i bydelen og videreutvikle stedets karakter og identitet.*
2. *Identifisere og avgrense transformasjons- og byutviklingsområder (for eksempel Tinnheia torv, Stålveien, Malmveien) og styrke Tinnheia som lokalsenter.*

Områdereguleringen skal angi fremtidig arealbruk og etablere rammer og premisser for videre utvikling.

3. *Bidra til økt næring, attraktivitet og høyere kvalitet på møteplasser.*
4. *Bevare og videreutvikle grøntområder og møteplasser for rekreasjon (for eksempel Grønndalen, Eigevannet). Opprettholde og identifisere nye koblinger, snarveier og sammenhenger.*

Høring

Planprogrammet lå ute til offentlig ettersyn samtidig med melding om oppstart av planarbeid i perioden 13.03.2023 – 12.05.2023. Det kom inn ni merknader. Under følger sammendrag av hver enkelt merknad. Plan og bygg har kun kommentert innholdet som går direkte på planprogrammet. Innspill som går på konkrete forslag til tiltak, innhold i planen, innhold i ny bebyggelse og utearealer, høyder på ny bebyggelse, sol/skyggeforhold, parkering og trafikk løsninger, vil bli vurdert i arbeidet med selve planen og kommentert i planbeskrivelsen.

Statsforvalteren i Agder, 12.05.2023

- Positivt til at kommunen starter opp dette overordnede planarbeidet for Tinnheia.
- Vi støtter en utvikling og styrking av et senterområde på Tinnheia, som kan gi et større tilbud i det daglige for beboerne. Vi vil også trekke frem at det er bra det ikke legges opp til at det skal reguleres inn nye utbyggingsområder på bekostning av eksisterende naturområde eller grønnstruktur.
- I boliganalysen, og i vurderingen av arealformål, vil universell utforming være sentralt, og dette kunne med fordel fremgått av planprogrammet. Utforming som gir god tilgjengelighet bør fastlegges i plankart, i bestemmelser og i eventuelle retningslinjer.
- I fagrapport og utredning for grønnstruktur bør det hentes inn informasjon om større trær i gater og byrom hvis ikke dette foreligger. Utover å sikre viktige eksisterende trær, vil vi også anbefale at planarbeidet sikrer nye trær.
- Støy og luftkvalitet er angitt som et av de temaer som kun skal beskrives og illustreres. Etter vår vurdering må disse tema håndteres mer utførlig på dette plannivået, og vi tilrår at planprogrammet endres. Hvis kommunen ønsker støyfølsom bebyggelse i gul/rød støysone, skal kommunen påse at det i reguleringsplaner gjøres detaljert støyfaglige utredning og det skal sikres kvalitetskriterier jf. under. Det understrekes at støysonekart etter tabell 1 ikke er tilstrekkelig som støyfaglig utredning i reguleringsplaner for støyfølsom bebyggelse i støyutsatte områder. De samme prinsippene gjelder luftforurensning. Vi legger til grunn at det som del av dette planarbeidet gjennomføres utredninger knyttet til støy og luftforurensning, herunder også for anleggsfasen, og at avbøtende tiltak sikres i plankart og bestemmelser.
- Plangrep som begrenser bilbruk er viktige bidrag i arbeidet med å oppnå ovennevnte målsetninger. Det samme er attraktive gang- og sykkelforbindelser, herunder snarveier. Andre sentrale temaer er gjenbruk, materialvalg og anleggsgjennomføring. Vi mener det må utarbeides en mobilitetsplan som viser hvordan planforslaget kan bidra til utvikling i området uten vekst i biltrafikken, altså slik at planforslaget bidrar til at nullvekstmålet for Kristiansandsregionen kan nås. De nødvendige plangrep må hjemles i denne overordnede planen.
- Statsforvalteren anbefaler at det som ledd i planprosessen, blir utarbeidet et enkelt klimagassregnskap, og at plandokumentene gjør rede for tiltak for å redusere energiforbruk, tiltak for å redusere klimagassutslipp, og valg av energiløsninger og byggematerialer.
- For å oppnå vellykket transformasjon og fortetting på Tinnheia er det viktig å bevare kvaliteter og tilføre nye kvaliteter til nærmiljøet. En eventuell økning av utnyttelse og høyder må vurderes opp mot eksisterende bygg og uterom i tilgrensede områder. Vi vil anbefale at planprogrammet justeres slik at det fremgår at det skal utarbeides sol- og skyggediagrammer som viser hvordan planforslaget vil påvirke ovennevnte.

Plan og byggs kommentar

- *I planprogrammet legges det til tekst angående universell utforming.*
- *Rapporten angående grønnstruktur inneholder kartlegging av trær, og forslag til nye.*
- *Angående støy og luftkvalitet vil dette utredes i forbindelse med utarbeidelse av detaljreguleringer. Dette vil settes som et krav. Avbøtende tiltak kan da sikres i plankart og bestemmelser.*
- *Mobilitetsplan vil bli utarbeidet i i forbindelse med utarbeidelse av detaljreguleringer når vi vet hvordan området skal utvikles.*
- *Klimagassregnskap kan beskrives i forbindelse med utarbeidelse av detaljreguleringer. Det er vanskelig å gjøre dette på nåværende tidspunkt.*
- *Planprogrammet er utvidet med følgende tekst vedrørende sol- og skygge vurderinger; en eventuell økning av utnyttelse og høyder må vurderes opp mot eksisterende bygg og uterom i tilgrensende områder. Det skal utarbeides sol- og skyggediagrammer som viser hvordan planforslaget vil påvirke ovennevnte.*

Agder fylkeskommune, 04.05.2023

- *Det må foretas en arkeologisk registrering for å avklare om tiltak i planområdet (evt. tiltaket) vil være i konflikt med automatisk fredete kulturminner.*
- *Det vil i forbindelse med den arkeologiske registreringen bli foretatt en samlet vurdering av kulturminner og kulturmiljø.*

Plan og byggs kommentar

- *Tas til orientering. Prosess angående arkeologisk registrering er begynt.*

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE), 18.04.2023

- *Planområdet ligger utenfor aktsomhetsområde for skred i NVE Atlas. Vær likevel oppmerksom på at det ikke er utarbeidet aktsomhetskart for sørpeskred, og at aktsomhetskartene er basert på unøyaktig data som gjør at mindre løseområder ikke alltid vises. Lokale terrengforhold må derfor alltid vurderes i tillegg.*
- *Reguleringsplanen må vise hvordan overvann skal behandles både i kart og bestemmelser.*
- *Vi anbefaler at det brukes naturbaserte løsninger for å håndtere overvannet jf. «Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning» Økosystem som eks. flomskog, myrer og våtmarker har en flomdempende funksjon som bør bevares i størst mulig grad.*
- *Planområdet omfatter store deler av Tinnheia og tilgrensende grøntområder. I gjeldende planer er arealene rundt vassdragene regulert til friluftsområde. Vi forutsetter at dette videreføres i ny plan, og at det ikke åpnes for utbygging nærmere vassdragene.*
- *Dersom planen innebærer inngrep i vassdraget må det gjøres rede for om det er knyttet allmenne interesser til vassdraget, og hvordan inngrepet påvirker disse interessene. allmenne interesser.*
- *Vi anbefaler at vassdragsmiljø blir et eget utredningstema.*

Plan og byggs kommentar

- *Hovedsakelig innspill til oppstart av planarbeidet som vi vil vurdere i det videre arbeidet med områdereguleringen. Plan og bygg mener ikke det er nødvendig at vassdragsmiljø skal være et eget utredningstema, men som kan beskrives i planbeskrivelsen. Dette er tilføyet planprogrammet. Det vurderes som lite sannsynlig at det skal reguleres inn tiltak som kommer i konkret konflikt med vassdrag.*

Telenor Infra AS, 13.04.2023

- *Tinnheieveien 27 er et teleteknisk bygg. Ber om at arealformålet opprettholdes.*

Plan og byggs kommentar

- *Vi vil vurdere dette i det videre arbeidet med områdereguleringen. Merknadene medfører ikke endring av planprogrammet.*

Christianssands Byselskap, 12.04.2023

- Planleggingen av Tinnheia startet midt på 1950-tallet som byens første nye moderne bydel. Området ble bygd ut i tråd med funksjonalismens teori om boliger i åpent og grønt miljø. Det har gode kvaliteter som er vel verd å ta vare på.
- Som ledd i arbeidet med Kristiansands miljøbyprosjekt 1993 – 2000 ble Tinnheia valgt som bydel for nærmiljøtiltak. Arbeidet foregikk i samarbeid mellom kommunen, beboere, borettslag, velforeninger og næringsdrivende knyttet til lokalsenteret. Prosjektet og erfaringene derfra kan kanskje være av interesse å se nærmere på.

Plan og byggs kommentar

- *Tas til orientering.*

Glitre Nett AS, 12.05.2023

- Det må tas hensyn til bestående anlegg og for de anlegg som det er nødvendig for oss å etablere og drifte.
- I god tid før utbygging må det avklares hvordan nye utbyggingsområder i planområdet skal forsynes med elektrisk strøm. Se vedlegg for detaljert informasjon om anleggene.

Plan og byggs kommentar

- *Tas til orientering.*

Vidar Hafnor/ Atrium Sør Eiendom AS, 08.05.2023

- Er positive til at kommunen prioriterer arbeidet med områdereguleringsplanen. Vi har ingen vesentlige merknader hverken til foreslått planavgrensning, foreslåtte rammer for arbeidet eller definerte problemstillinger.
- Stiller spørsmål ved det foreslåtte opplegget for medvirkning. Grunneierne i Stålveien representerer sannsynligvis det største utbyggingspotensialet på Tinnheia. Transformasjon av Stålveien er definert som et sentralt tema i planarbeidet. Vi finner det naturlig at vi blir særlig aktivt involvert i planprosessen siden vi vil være ansvarlig for å gjennomføre en så viktig del av utviklingen på Tinnheia. Vi er selvsagt åpne for ulike måter vår deltakelse kan organiseres på, så lenge vi blir aktivt involvert.
- Videre ønsker vi mulighet til å sette i gang detaljreguleringsarbeidet i Stålveien relativt parallelt med områdereguleringen. Områdereguleringen vil gi viktige rammer for detaljreguleringsarbeidet. På den annen side kan også detaljreguleringen gi gode innspill til områdereguleringen.
- Vi deltar gjerne på et møte med dere for å diskutere nærmere hvordan vi kan involveres i arbeidet med områdereguleringen og hvordan detaljreguleringsarbeidet kan pågå parallelt med områdereguleringen.

Plan og byggs kommentar

- *Dere er en viktig aktør i planarbeidet og derfor vil dere blir invitert til et eget opplegg angående utvikling av Stålveien. Det vil gjennomføres før områdereguleringen blir sendt på høring. Plan og bygg er opptatt av at man i områdereguleringen setter rammene for utvikling av Stålveien, og bydelen generelt før man lager en reguleringsplan. Men vi tar gjerne et møte angående videre prosess for reguleringsplanen kontra områdereguleringen.*

Barn- og unges representant, 11.05.2023

- Innspill til "Tema som kun skal beskrive og illustreres i planbeskrivelsen": Markere vei til fritidsaktiviteter og hvor de møtes i tillegg til barnehager/skoler/skolevei på kartet.

Plan og byggs kommentar

- *Planprogrammet justeres iht. kommentaren.*

Terje Jakobsen, 28.03.2023

- Opparbeide sti fra Natriumveien og koble til eksisterende gruslagt sti ved Hestefallstjønn som går langs indre Eigevann.

Plan og byggs kommentar

- *Vi vil vurdere dette i det videre arbeidet med områdereguleringen. Merknadene medfører ikke endring av planprogrammet.*

Medvirkning

Planprogrammet ble presentert i samarbeidsgruppa den 28.02.2023. Det pågår en intern prosess angående fremtidig bruk av kommunens eiendommer i Malmveien. Formål for området skal fastsettes ifm. områdereguleringen. Helse og mestring kom med innspill at det må avklares om aktivitetssenter vest, omsorgssenter og bemannende boliger kan plasseres i denne planen. Plan og bygg vil se på ulike lokaliseringalternativer i forbindelse med utarbeidelse av områdereguleringen for å finne ut hvis det er mulighet for disse anleggene i bydelen.

Det har blitt avholdt presentasjon i Eldrerådet den 04.05.2023. Eldrerådet skal velge en person for å representere eldre brukere slik at eldres syn blir godt ivaretatt i denne planprosessen. Det har også blitt avholdt møte med representanter for velforeningen for å informere om innholdet i planprogrammet. Samme informasjon ble presentert for by- og stedsutviklingsutvalget 02.03.2023.

Det ble avholdt et folkemøte i gymsalen på Karl Johanns Minne skole den 3. mai. Det var ca. 40 som deltok og tre representanter fra plan og bygg. Hensikten med møtet var å informere om planprogrammet, hva en områderegulering kan bety for bydelen og hvordan den kommende prosessen vil bli lagt opp.

Møte i gymsalen

PLAN OG BYGGS VURDERING AV PLANPROGRAMMET

Planprogrammet er dekkende for å belyse formål med planarbeidet og forholdet til overordna planer og føringer. Utredninger og fagrapporter vil sikre at tema som er viktige for utvikling av området blir godt belyst.

Områdereguleringen er i henhold til forslag til ny kommuneplans arealdel og den er i stor grad i henhold til gjeldende kommuneplans arealdel. Det legges ikke opp til at det skal reguleres inn nye utbyggingsområder på bekostning av eksisterende naturområde eller grønnstruktur. Det vil bli vurdert videreutvikling av de eksisterende funksjoner, bebyggelsestypene og bebygde arealer som allerede er etablert. Krav om videre detaljregulering for transformasjonsarealer, for eksempel Stålveien og fortettinger er aktuelt.

Arbeidet med områdereguleringen skaper økt fokus som kan bidra til å utvikle Tinnheia. En slik plan skaper mer forutsigbar utvikling, og det gir grunnlag for å stille rekkefølgekrav om oppgradering av teknisk- og sosial infrastruktur. Samtidig vil en utvikling som regel føre til en privat oppgradering av arealene som utvikles. Flere boliger

og beboere gir for eksempel et større kundegrunnlag for mer næring og aktivitet i torvet. I dette arbeidet er Tinnheia sin identitet og karakter viktig å videreutvikle – hvordan vil vi ha det på Tinnheia?

For å løse utfordringene i området på en konstruktiv måte og for å videreføre potensialene i planområdet, er det viktig å sikre en god informasjonsformidling og dialog med offentlige instanser, relevante interesseorganisasjoner, beboerne og aktører i området.

Ifølge konsekvensutredningsforskriften skal det vurderes behov for konsekvensutredning i områdereguleringer som innebærer vesentlig endring av kommuneplanen eller regulerer tiltak i vedlegg I. Plan og bygg kan ikke se at områdereguleringen er en vesentlig endring av hverken gjeldende eller forslag til ny kommuneplan. Plan og bygg mener at planarbeidet ikke utløser krav om konsekvensutredning.

Plan og byggs vurdering er at planprogrammet slik det foreligger gir et godt grunnlag for videre arbeid og anbefaler at planprogrammet fastsettes.



Barn som tegnet på bakken ifm. bydelsfest på Tinnheia torv 2022.

Nina Malo, 25.05.2023

Sak 122/23: 1611 Områderegulering, Gimle - idrettsanlegg og videregående skole - områderegulering - offentlig ettersyn

Vedlegg

Vedtak , 13062023, Sak 48/23, 1611 Områderegulering, Gimle - idrettsanlegg og videregående skole - områderegulering - offentlig ettersyn

1611 Gimle idrettsanlegg og videregående skole - plankart - 25.05.2023

1611 Gimle idrettsanlegg og videregående skole - bestemmelser - 25.05.2023

1611 Gimle idrettsanlegg og videregående skole - planbeskrivelse - 25.05.2023

Vedlegg - Arkeologi

Vedlegg - Gimle ROS 22.05.2023

Vedlegg - Grunnundersøkelse - trinn 1

Vedlegg - Grunnundersøkelse - trinn 2

Vedlegg - Medvirkning

Vedlegg - Mulighetsstudie

Vedlegg - Naturmangfold

Vedlegg - Oppstart av planarbeid - oppsummering av uttalelser med kommentarer

Vedlegg - Perspektiv sandvolleyballhall

Vedlegg - Utomhusplan - Fase 1

Vedlegg - Utomhusplan - Fase 2

Vedlegg - Vegløsning mot Jegersbergveien

Vedlegg - Overvannsutredning

Vedlegg - Mobilitetsplan



Dato 5. juni 2023
Saksnr.: PLAN-21/04035-43
Saksbehandler Åsmund Åmdal
Godkjent av Eirik Heddeland Martens
Venke Moe

Saksgang

By- og stedsutviklingsutvalget

Møtedato

15.06.2023

1611 Områderegulering, Gimle - idrettsanlegg og videregående skole - offentlig ettersyn

Forslag til vedtak:

1. [By- og stedsutviklingsutvalget legger områderegulering for Gimle – idrettsanlegg og videregående skole med plankart sist datert 25.05.2023 og bestemmelser sist datert 25.05.2023, ut til offentlig ettersyn.](#)

Sammendrag

Planområdet omfatter Gimlehallen og videregående skoler (KKG) med tilhørende arealer.

Planforslaget hjemler nye idrettshaller, utvidelse av KKG og etablering av fotballbane (11'er-bane). Utbyggingen slik det er vist i illustrasjonene er omfattende. For øyeblikket er det konkrete planer om å realisere sandvolleyballhall og fotballbane i områdets vestre del. Øvrig utbygging vil ligge lenger fram i tid, og må også skje i flere faser.

Mot Jegersbergveien vises en ny trafikk-løsning som vil skape en mer oversiktlig og trafiksikker situasjon for de myke trafikanter. En forutsetning for denne løsningen er at turnhallen rives.

Området ligger sentralt i kommunen ved bussmetro, gang- og sykkelveinett. Det ligger derfor godt til rette for andre transportløsninger enn personbil.

Idrettshaller og skolebygg er i utgangspunktet store volumer, og utbyggingen vil endre områdets preg. Opprusting av utearealene, nye gang/sykkelforbindelser som knyttes sammen med eksisterende og et bilfritt «indre» gjør at området vil framstå som mer attraktivt enn i dag, også for en allmenn bruk.

Hovedproblemstillinger er parkeringsløsning og tap av deler av skogholtet/gressletta:

- Når planområdet er ferdig utbygd vil ca 100 av de eksisterende parkeringsplassene i planområdet forsvinne samtidig som Gimlehallen og KKG vil ha betydelig flere brukere. Det vil si at utbyggingen i seg selv vil ha en reduserende effekt på bilparkeringstilbudet. For å kompensere for økningen av brukere er det i mulighetsstudien vist 250 nye parkeringsplasser i parkeringskjeller, det vil si en økning på 150 nye plasser. Dersom parkeringskjeller ikke bygges, vil det bli økt rift om parkeringsplassene. Dette kan

medføre press på tilstøtende parkeringsarealer, men også bidra til økt bruk av buss, sykkel og gange.

- Skogholtet mot Gimle Gård og gressletta ved grusbanen har naturpreg, og har verdi både visuelt og for rekreasjonsbruk. Gressletta ved grusbanen berøres av utbyggingen, og planforslaget viser at eksisterende plenareal mellom KKG og Gimleveien omarbeides til blomstereng som erstatningsareal. Store deler av skogholtet sikres i planforslaget. Planforslaget medfører at deler av friområde vist i gjeldende kommuneplan tas i bruk til byggeområde (sandvolleyballanlegg) og fotballbane. I forslag til kommuneplan inngår disse arealene i senterområde.

Området har mulighet til å kunne utvikle seg ikke bare som et idrettsområde, men også til beste for byen. Det er viktig at tiltakene bidrar til at flest mulig får eierskap til det som skjer her. Tiltak som kan bidra til dette er at byggene kan tas i bruk også til andre arrangementer enn idrett (f.eks. konserter eller andre kulturtilbud), at det etableres tilbud også for barn og unge som ikke er med i organisert virksomhet, at det legges vekt på en god opprusting av utearealer med gode gang/sykkelveiforbindelser som knytter seg godt opp mot øvrig nett.

Planforslaget viser spennende utviklingsmuligheter, der Gimlehallen og KKG knyttes nærmere UiA og bidrar til å skape et tyngdepunkt med undervisning, idrett og andre aktiviteter.

Plan- og bygningssjefen anbefaler at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn.

Venke Moe
Plan- og bygningssjef
Sign.

Eirik Heddeland Martens
Planleder
Sign.

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:

1611 Gimle idrettsanlegg og videregående skole - plankart - 25.05.2023

1611 Gimle idrettsanlegg og videregående skole - bestemmelser - 25.05.2023

1611 Gimle idrettsanlegg og videregående skole - planbeskrivelse - 25.05.2023

Vedlegg - Arkeologi

Vedlegg - Gimle ROS 22.05.2023

Vedlegg - Grunnundersøkelse - trinn 1

Vedlegg - Grunnundersøkelse - trinn 2

Vedlegg - Medvirkning

Vedlegg - Mulighetsstudie

Vedlegg - Naturmangfold

Vedlegg - Oppstart av planarbeid - oppsummering av uttalelser med kommentarer

Vedlegg - Perspektiv sandvolleyballhall

Vedlegg - Utomhusplan - Fase 1

Vedlegg - Utomhusplan - Fase 2

Vedlegg - Vegløsning mot Jegersbergveien

Vedlegg - Overvannsutredning

Vedlegg - Mobilitetsplan

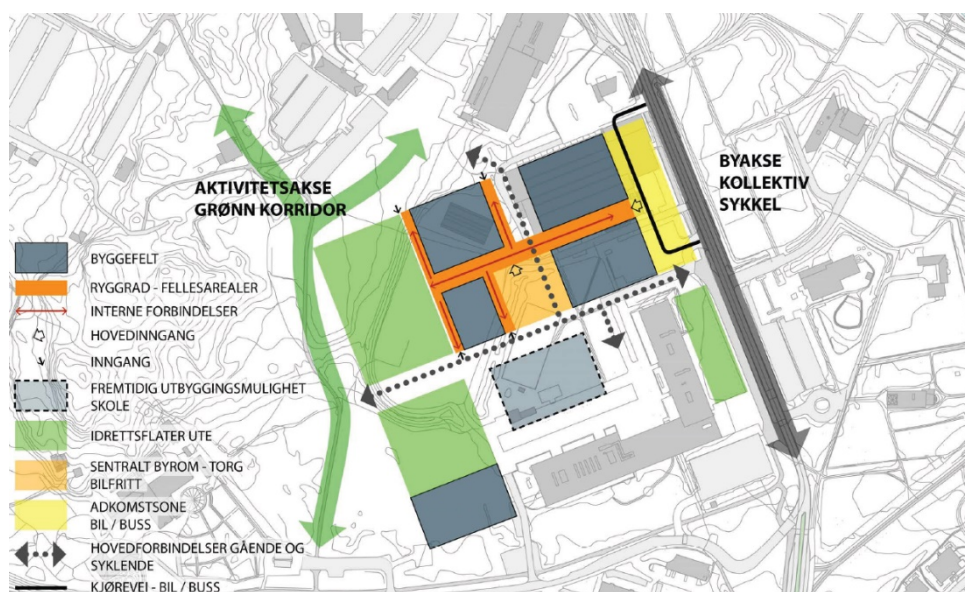
BAKGRUNN FOR SAKEN

Plan og bygg i Kristiansand kommune har utarbeidet offentlig forslag til områderegulering for *Gimle – idrettsanlegg og videregående skole* jf. plan- og bygningsloven §§ 12-3 og § 12-8.

Formålet med reguleringen er å legge til rette for eksisterende og nye idrettsfunksjoner samt ivareta videregående skole.

Bakgrunnen for saken er at kommunalutvalgets vedtak 18.09.2018 om å avlyse konkurranse om rehabiliteringsarbeider på Gimlehallen. Det ble i stedet vedtatt å bidra til en mulighetsstudie for å vurdere alternativer i området i samarbeid med aktuelle aktører.

Kristiansand Eiendom engasjerte Rambøll til utarbeidelse av mulighetsstudien. I tillegg til kommunen var Vest-Agder fylkeskommune, Statsbygg, UiA, KKG, Olympiatoppen Sør, Akademiet og Toppidrettsforum med i prosessen med utarbeidelse av denne. *Gimlehallen Mulighetsstudie* sist datert 08.12.2021 har så dannet grunnlag for reguleringsarbeidet. Illustrasjonene under er fra denne.



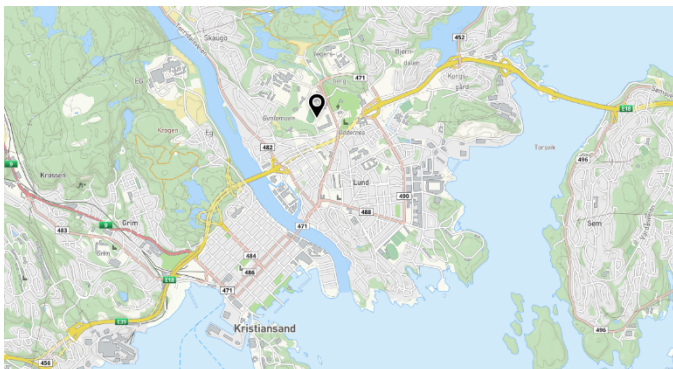
Situasjonsplan - prinsipp



Perspektiv - sett fra sør

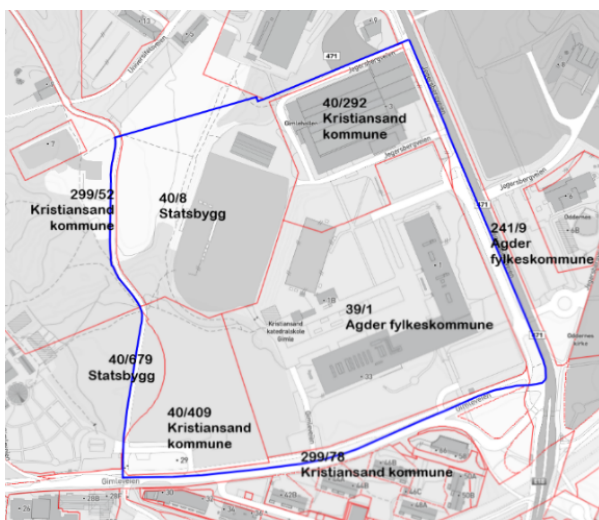
Dagens situasjon

Planområdet ligger sentralt i Kristiansand, like ved hovedveier og overordnet gangsykkelveinnett.



Kartet ved siden av viser varslet planområde og de offentlige eiendommene omfattet av dette. Eiere er:

- Kristiansand kommune
- Agder fylkeskommune
- Statsbygg



De videregående skolene og Gimlehallen ble bygget på 1970-tallet, og området framstår i det vesentlige slik det ble bygget ut den gang (Turnhallen mot Jegersbergveien kom på 1980-tallet, og skolene fikk et samlande mellombygg på 2000-tallet). Før utbyggingen var området i hovedsak ubebygget. I søndre del ble det drevet jordbruk, og nordre del var militært øvingsområde. Området ble etter hvert mer tilgjengelig for allmennheten og brukt som til rekreasjon og trening.

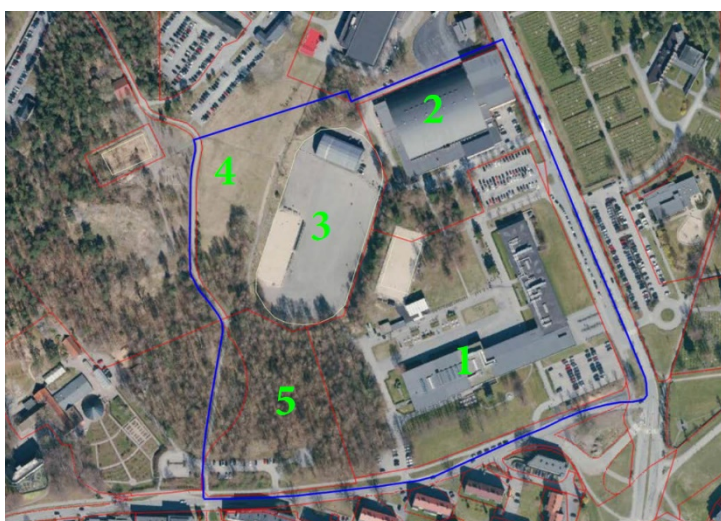
1
Kristiansand Katedralskole
Gimle (KKG)

2
Gimlehallen

3
Grusbanen

4
Gressletta

5
Skogholtet

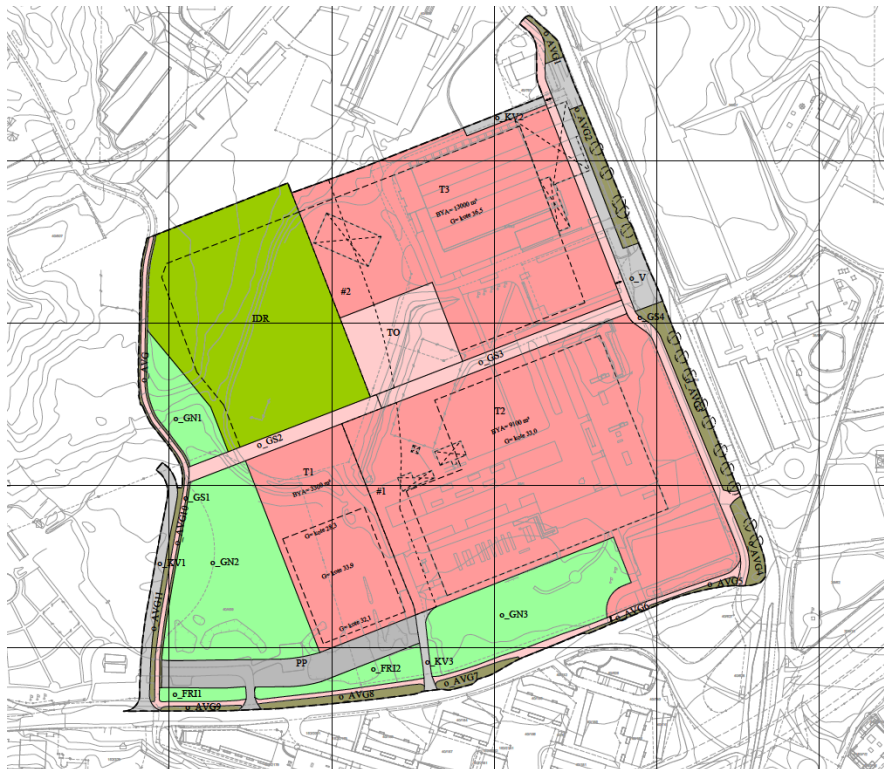


Området er relativt flatt. Gressletta og skogholtet framstår som naturområder, mens øvrige arealer er opparbeidet til opphold, ballbaner, plen og parkering.

Planens innhold

Planforslaget legger opp til en langsiktig utvikling av idrettsformål (haller og baner) og videregående skole.

Ferdig utbygd vil området bli opparbeidet slik at det knytter seg naturlig opp mot tilstøtende områder (UiA, Spicheren, Gimle Gård).



Hovedgrepet er de fire feltene med formålene:

- Felt T1 – Sandvolleyball – hall og baner
- Felt T2 – Kristiansand Katedralskole Gimle (KKG)
- Felt T3 – Området med Gimlehallen – idrettshaller
- IDR – Fotballbane (11'er-bane)

I tillegg er det formålene:

- Torv sentralt i området
- Grønnstruktur (friområder og naturområder)
- Gang/sykkelveier
- Kjørveier og parkeringsplass

Illustrasjonen under viser de fire feltene og nye gang/sykkelveier og gangforbindelser. (nye forbindelse vist med stiplet linje, eksisterende med heltrukket).

A og B

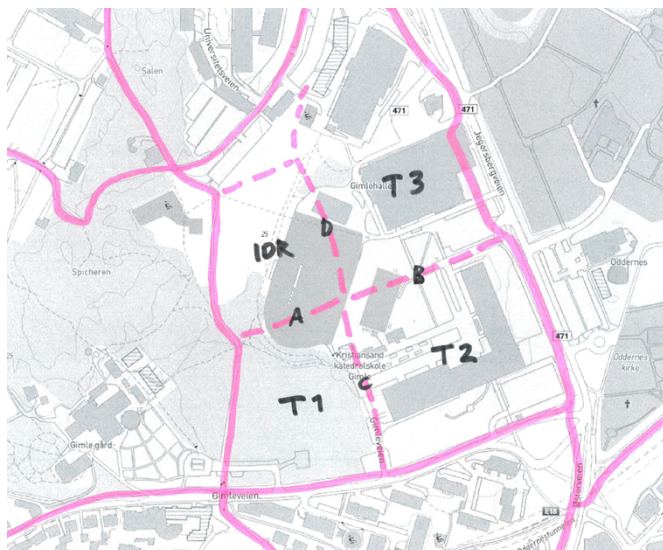
Gang/sykkelvei fra Jegersbergveien og vestover til den støter på eksisterende gang/sykkelvei (som går fra Gimleveien og opp mot Spicheren og UiA)

C

Gangforbindelse fra Gimleveien og opp til ny gang/sykkelvei

D

Gangforbindelse fra ny gang/sykkelvei og opp mot Spicheren



Viktige elementer i forslaget er ny trafikk/adkomstløsning mot Jegersbergveien og at det indre området med torv mm skal være bilfritt.

Alléen i Jegersbergveien skal bevares (slik den er i gjeldende plan).

Planforslaget er omfattende. Noen av funksjonene er i en tidlig idéfase, og noen av funksjonene er det ønske om å bygge ut i nær framtid. Utbygging vil derfor skje over lang tid, fordelt på flere faser. Illustrasjonen under viser full utbygging med disse:

- Sandvolleyballanlegg
- Fotballbane med sittetribuner
- Området mellom KKG og Gimleveien er opparbeidet som blomstereng
- Ny hall sør for Gimlehallen (håndball)
- Nye haller vest for Gimlehallen. Ny turnhall kan evt knyttes direkte sammen med Gimlehallen mtp sambruk mm.
- Mot Jegersbergveien: Ny løsning for adkomst, vei og gang/sykkelvei. For å få til en slik løsning må dagens turnhall rives.
- Torv sentralt i området.
- KKG er vist med tilbygg, planen gir også mulighet for påbygg
- Ny gang/sykkelveien gjennom området fra Jegersbergveien til dagens gang/sykkelvei
- Gangforbindelser fra Gimleveien og nordover mot Spicheren



PLANPROSESSEN

Gjeldende planer

Regionplan Agder 2030

Planforslaget bygger opp om ett av de fem hovedsatsingsområdene i regionplanen: «Attraktive og livskraftige byert, tettsteder og distrikter». Her er det bl.a. angitt delmålet «Kommunesentrene har et variert arbeidsliv, tjeneste og opplevelsestilbud».

Regional plan for Kristiansandsregionen 2020 – 2050

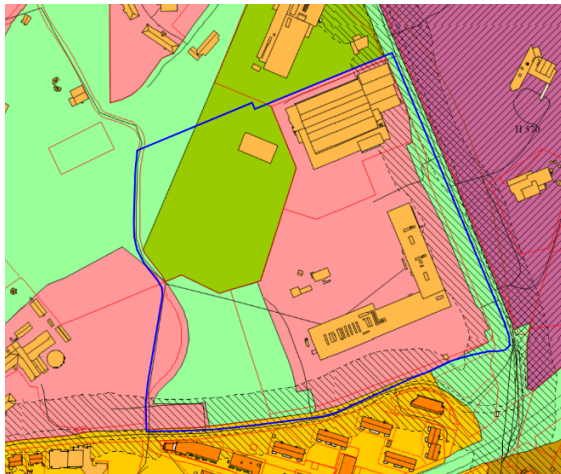
Forslaget er i samsvar med retningslinjene 2.1 som omhandler *Effektiv bystryktur*.

Kommuneplanen

Området er i gjeldende arealdel (vedtatt 22.06.2011) avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting, grønnstruktur og idrettsanlegg.

Planforslaget er i hovedsak i samsvar med disse formål.

Forslaget samsvarer med kommuneplanens satsingsområder og arealstrategi: det legges opp til en utbygging som samler flere funksjoner sentralt i kommunen og med god plassering nær bussmetro.



Utsnitt fra kommuneplanens arealdel – gjeldende plan

I forslag til ny kommuneplan er området vist med sentrumsformål.

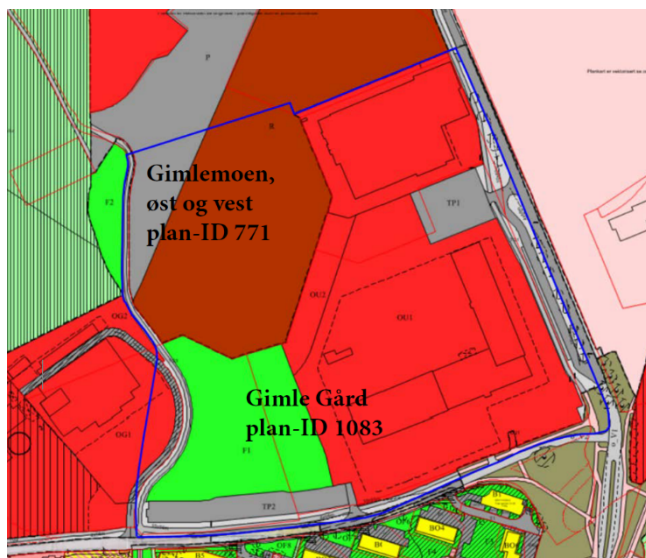
Utsnitt fra kommuneplanens arealdel - forslag

Reguleringsplaner

Gjeldende reguleringsplaner er:

Gimle Gård, plan-ID 1083, 04.06.2008. Denne omfatter KKG, Gimlehallen, friområdet, utvidelse av naturmuséet, veier og parkeringsarealer.

Gimlemoen, øst og vest, plan-ID 771, 17.03.1999. Denne omfatter fotballbanen og parkeringsarealer.



Gjeldende reguleringsstatus

Andre aktuelle saker i området

Nord for planområdet, mellom dagens grusbane og Spicheren/Studenthelsehuset planlegges nå et Vitensenter.

Melding om oppstart

Oppstart av planforslaget ble varslet 10.02.2022 med høringsfrist 19.03. Det kom inn 22 uttalelser. Uttalelsene er gjengitt og kommentert i vedlegg. Det vises ellers til planbeskrivelsen.

Under er en tematisk oppsummering av uttalelsene:

Trafikkb belastning:

- Adkomst ved Gimlehallen – uoversiktlig og trafikkfarlig
- Kø i rushtida – tilbakeblokkering ned Gimleveien og ut i Jegersbergveien, problemer for bussavvikling (personbiler og buss i samme kø). Naboer (andre siden av Gimleveien) er bekymret for trafikkbelastning på Gimleveien.

Skogholtet:

- Gressletta og skogholtet har viktige biologiske forekomster og må bevares
- Naboer (andre siden av Gimleveien) ønsker å beholde skogen mot Gimleveien, ikke utvide p-plasser (slik de er i gjeldende reguleringsplan).

Gressletta:

- Gressletta og skogholtet har viktige biologiske forekomster og må bevares.

Støy fra idrettsanlegget:

- Naboene (andre siden av Gimleveien) er bekymret for støy fra idrettsanlegg (rolig boligområde i dag).

Arkeologisk undersøkelse:

- Området må undersøkes, må kunne komme til med gravemaskin.

Ny bebyggelse:

- Energiforbruk (ved bruk)
- Energiproduksjon – som solceller
- Redusert klimagassutslipp i byggeprosessen

Andre:

- Nabolaget (Oddernes kirke og Gimle gård) må hensyntas
- Tenk bredt mtp bruk av bygg (flerbruk)
- For lite parkering
- Kilde/oppkomme sør for grusbanen
- Friidretten er ikke representert i mulighetsstudien

Ekstern medvirkning

Representanter for barn og unge ble informert om planprosessen og om *Mulighetsstudiet*. Dette skjedde med befarung i området eller på møte.

- Elevrådet ved Lovisenlund skole – befarung
- Elevrådet ved Oddemarka skole – befarung
- Elevrådet ved KKG – møte
- Studentrådet – møte
- Ungdommenes bystyre – møte

Elevrådet ved Lovisenlund skole hadde disse kommentarene:

- Grusbaner og sandvolleyballbane som ikke er innegjerdet brukes innimellom, mest på sommerstid.
- Grusbanen brukes også vinterstid når den i kalde perioder har vært islagt.
- Gressletta brukes til jogging og lek.
- Skogholtet for tur/hundelufting.
- Gang/sykkelveinettet langs Gimleveien og Jegersbergveien brukes framfor å gå/sykle gjennom skoleområdet.
- Ønsker å kunne bruke baner mm i området uten å være tilknyttet organisert i idrettslag.

Uttalelsene er gjengitt i vedlegg.

PLAN OG BYGGS VURDERING AV PLANFORSLAGET

Utviklingen av idrettsanlegg og videregående skoler er i seg selv positive tiltak. Koblingen videre mot Spicheren og UiA vil være en styrke for institusjonene som ligger her i dag og også de som kommer.

Idrettshaller og skolebygg er i utgangspunktet store volumer, og utbyggingen vil endre områdets preg. Opprusting av utearealene, nye gang/sykkelforbindelser som knyttes sammen med eksisterende og et bilfritt «indre» gjør at området vil framstå som mer attraktivt enn i dag for en allmenn bruk.

Ny trafikkløsning mot Jegersbergveien vil skape en mer oversiktlig og trafikksikker situasjon for de myke trafikanter.

Under omtales noen aktuelle temaer. For øvrige forhold vises til planbeskrivelsen.

Mobilitetsplanen

Det er et klart ønske å redusere bruken av privatbil, både med hensyn til målene om 0-vekst, men ikke minst på grunn av utfordringene knyttet til arealbruk og klimautslipp. I mobilitetsplanen foreslås disse tiltak:

- Redusert bruk av privatbil:
Uten å ha en begrenset parkeringsdekning, og restriksjoner på bruk, vil de andre tiltakene ha liten effekt. Begrensing på bilparkering kan være: fjerne

parkeringsplasser, avgiftsbelegging, tidsbegrenset parkering, gratis kunde- og besøkparkering en viss tid.

Når planområdet er ferdig utbygd vil ca 100 av eksisterende parkeringsplassene i planområdet forsvinne samtidig som Gimlehallen og KKG vil ha betydelig flere brukere. Det vil si at utbyggingen i seg selv vil ha en reduserende effekt på bilparkeringstilbudet. For å kompensere for økningen av brukere er det i mulighetsstudien vist 250 nye parkeringsplasser i parkeringskjeller, det vil si en økning på 150 nye plasser. (Dersom parkeringskjeller ikke bygges vil det kunne svekke konseptet slik det er vist Mulighetsstudien og i utomhusplan med grønne flater, vegetasjon og et bilfritt indre). Dersom parkeringskjeller ikke bygges, vil det bli økt rift om parkeringsplassene. Dette kan medføre press på tilstøtende parkeringsarealer, men også bidra til økt bruk av buss, sykkel og gange.

- Prioritet for sykkel:
 - Sykkelekspressveien går rett ved siden av planområdet og har ikke behov for utbedring utover det som er allerede planlagt
 - Utbedring gang/sykkelvei langs Gimlehallen/KKG
 - Tilstrekkelig sykkelparkeringsplasser
- Tilrettelegging for ansatte og holdningskampanjer:
Tilrettelegging av garderober for de ansatte, utdeling av sykkelutstyr, og holdnings-/informasjonskampanjer.

Barn og unges interesser

Området er ikke i intensiv bruk av barn og unge til fri lek. Noen av de unge er med på organisert aktivitet i Gimlehallen/Turnhallen. Barn og unge pekte på at de ønsker å kunne bruke baner mm i området uten å være tilknyttet organisert i idrettslag og at hallene kan brukes til andre formål enn idrett.

Universell utforming

Alle bygg i området er publikumsbygg, og er slik ivaretatt av teknisk forskrift. Området er i hovedsak flatt, og det ligger godt til rette for universell utforming av utearealer.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Sjekkliste for risiko- og sårbarhetsanalyse er fylt ut og lagt ved.

Det er utført grunnundersøkelser (områdestabilitet). Det konkluderes med planområdet ikke inngår i et «i et løsne- eller utløpsområde for løsmasseskred med sprøbruddsmaterialer».

Klima- og miljøkonsekvenser

- Arealbruk: Planforslaget innebærer en mer effektiv bruk av sentrumsnære arealer.
- Transport: Det ligger godt til rette for å gå, sykle eller ta bussen. Planområdet ligger sentralt og har en god plassering ved bussmetrolinjen. Det ligger også godt i forhold til gang/sykkelveinett og kan nås av mange.
- Natur:
 - o Deler av gressletta er vist som fotballbane i planforslaget. Gressletta er i gjeldende plan regulert til parkeringsplass og allmennyttig formål idrett. Det foreslås at ubebygd areal (plen) mellom KKG og Gimlehallen opparbeides som blomstereng som erstatning for de arealer på gressletta som berøres (5390 m² i planforslaget). (se Naturmangfold under).
 - o Deler av skogholtet er vist som byggeområde i planforslaget. Gjeldende plan viser et friområde her på 12 300 m², mens planforslaget viser

grønnstruktur/friområder på 11 400 m² (arealet mellom KKG og Gimleveien er ikke tatt med i dette).

- Gjenbruk (sirkulærøkonomi): Riving eller gjenbruk av Gimlehallen er ennå ikke avklart. Mht KKG er intensjonene i øyeblikket å bygge til/på de eksisterende bygg.
- Destruksjon: Planforslaget innebærer at Turnhallen rives. Dette åpner opp arealene mot Jegersbergveien og gir mulighet for å etablere den ny adkomstløsningen beskrevet over.

Naturmangfold

Det er utført kartlegging av naturmangfold og vurdering etter §§ 8-12 i Naturmangfoldloven. På bakgrunn av utført kartlegging, forslag til erstatningsarealer for tap av arealer på gressletta og forslag til skjøtsel av skogsarealet anses naturverdiene for å være ivarettatt.

Støy fra idrettsanlegget

Avstanden fra sandvolleyballbaner og fotballbane til nærmeste boligbebyggelse er hhv ca 130 m og 200 m. I tillegg til denne avstanden vil sandvolleyhallen bidra til å skjerme mot eventuell støy fra aktivitet på banene.

Infrastruktur

Planforslaget viser nye løsninger for avvikling av både kjøretrafikk, parkering, syklende og gående mot Jegersbergveien. Løsningen vil bli en bedre og mer trafikksikker enn dagens, men er omfattende og innebærer vesentlige endringer av dagens situasjon. Bl.a. må turnhallen rives. Det er ingen konkrete planer om dette i øyeblikket

Overvannshåndtering byr på særskilte utfordringer. Det kreves bl.a. grønne tak på alle nye bygg for å bidra til fordrøyning.

Estetikk

Gimlehallen og KKG er store bygg som med dimensjoner og utforming preger området i dag. Også nye haller og eventuell skoleutvidelse vil være av store dimensjoner. Det er derfor stilt krav i bestemmelsene til at nye bygg skal ha variasjon i form og uttrykk og materialbruk. Det kreves også at nybygg skal ligge på linje med KKG og Gimlehallen. Byggene vil samlet ramme inn det bilfrie «indre».

Folkehelse

Utvikling med idrettsanlegg er i utgangspunktet positivt for folkehelsa. Dersom tilbudene som etableres også kan benyttes av barn og unge som ikke deltar i organisert idrett vil den positive effekten være enda større, både ved at denne gruppen får tilgang til aktiviteter her, men også eierskap til området.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Investerings tiltak som man nå kjenner til er etablering av sandvolleyballanlegget og fotballbanen. Disse skal i hovedsak finansieres uten kommunale midler.

For øvrige tiltak er det usikkert når de kommer og hvordan investerings- og driftsutgiftene skal fordeles.

Oppsummering

Planforslaget viser spennende utviklingsmuligheter. Utviklingen av området med et hovedanlegg for idrett vil være viktig i seg selv for de aktivitetene som kommer her, men også for byen Kristiansand. Gimlehallen og KKG knyttes nærmere UiA og bidrar til å skape et tyngdepunkt med undervisning og andre aktiviteter.

Området har mulighet til å kunne utvikle seg ikke bare som et idrettsområde, men også til beste for byen. For å få til dette er det avgjørende at flest mulig får eierskap til det som skjer her. Tiltak som kan bidra til dette er at byggene kan tas i bruk også til andre

arrangementer enn idrett (f.eks. konserter eller andre kulturtilbud), at det etableres tilbud også for barn og unge som ikke er med i organisert virksomhet, at det legges vekt på en god opprusting av utearealer med gode gang/sykkelveiforbindelser som knytter seg godt opp mot øvrig nett.

Deler av området har verdi for rekreasjon i dag, og dette kommer klart fram i uttalelsene. Planforslaget søker å ivareta disse verdiene samtidig som det legges til rette for bygging. Med opprusting av arealer og nye forbindelser vil det bli en ny situasjon hvor hele området kan brukes til rekreasjon.

Plan og bygg anbefaler at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn.

Åsmund Åmdal, 31.05.2023

Sak 123/23: 1619 Detaljregulering - Oberstløytnant Omdals vei - Offentlig ettersyn

Vedlegg

Vedlegg 1. Plankart, sist datert 30.05.2023

Vedlegg 2. Bestemmelser, sist datert 30.05.2023

Vedlegg 3. Planbeskrivelse, sist datert 30.05.2023

Vedlegg 4. Illustrasjonsplan

Vedlegg 5. ROS-analyse

Vedlegg 6. Solskyggeanalyse

Vedlegg 7. Støyvurdering

Vedlegg 8. Geoteknisk vurdering

Vedlegg 9 - VAO-plan med vedlegg

Vedlegg 10 - Notat medvirkning barn og unge

Vedlegg 11 - Landskapssnitt

Vedlegg 12. Plantegning

Vedlegg 12_A60-05 Leilighetsfordeling

Vedlegg 13. Snitt

vedlegg 14. Fasader



Dato 5. juni 2023
Saksnr.: PLAN-22/00665-15
Saksbehandler Marit Svaland
Godkjent av Eirik Heddeland Martens
Venke Moe

Saksgang

By- og stedsutviklingsutvalget

Møtedato

15.06.2023

1619 Detaljregulering - Oberstløytnant Omdals vei 4, 6 og 8 - Offentlig ettersyn

Forslag til vedtak

By- og stedsutviklingsutvalget legger detaljregulering for Oberstløytnant Omdals vei 4, 6 og 8, med plankart og bestemmelser sist datert 30.05.2023, ut til offentlig ettersyn.

Sammendrag

Planområdet ligger på Gimlevang og grenser til Oberstløytnant Omdals vei mot nord og private eiendommer i sør, vest og øst. SiA sine studentboliger ligger parallelt med planområdet, på andre siden av Oberstløytnant Omdals vei.

Hensikten med planarbeidet har vært å legge til rette for fortetting ved transformasjon av tre eiendommer bebygd med eneboliger/tomannsboliger, til tre leilighetsbygg med totalt inntil 42 boenheter. I tillegg skal planen sikre opparbeiding/oppgradering av kvartalslekeplassen som inngår i planområdet.

Områdets karakter, overganger og tilpasninger mellom nye og eksisterende bebyggelse, veg/adkomst/trafikk, håndtering av overvann og håndtering av avfalls løsninger har vært viktige tema i planprosessen. Enkelte av temaene vil være i utformingsprosess frem til sluttbehandling. Dette gjelder detaljutforming av overvannsløsninger og kvartalslekeplassen, samt plassering av nedgravd søppelløsning.

Plan- og bygningssjefen er positiv til planforslaget. Forslaget tar inn over seg og tilpasser seg områdets karakter, samtidig som det representerer noe nytt i området. I tillegg sikrer planforslaget at kvartalslekeplassen oppgraderes og styrkes som et supplement til fotballøkket som ligger ved Inghertas vei, nært opp mot planområdet.

Plan- og bygningssjefen anbefaler at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn.

Venke Moe
Plan- og bygningssjef

Eirik Heddeland Martens
Planleder

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:

1. Plankart, sist datert 30.05.23
2. Bestemmelser, sist datert 30.05.23
3. Planbeskrivelse, sist datert 30.05.23
4. Illustrasjonsplan
5. So/ skyggeanalyse
6. Geoteknisk vurdering
7. Støyvurdering
8. ROS
9. VAO- plan
10. Notat fra medvirkning med barn og unge
11. Landskapssnitt
12. Plantegninger
13. Snitt
14. Fasader
15. Samledokument med innspill til oppstart.

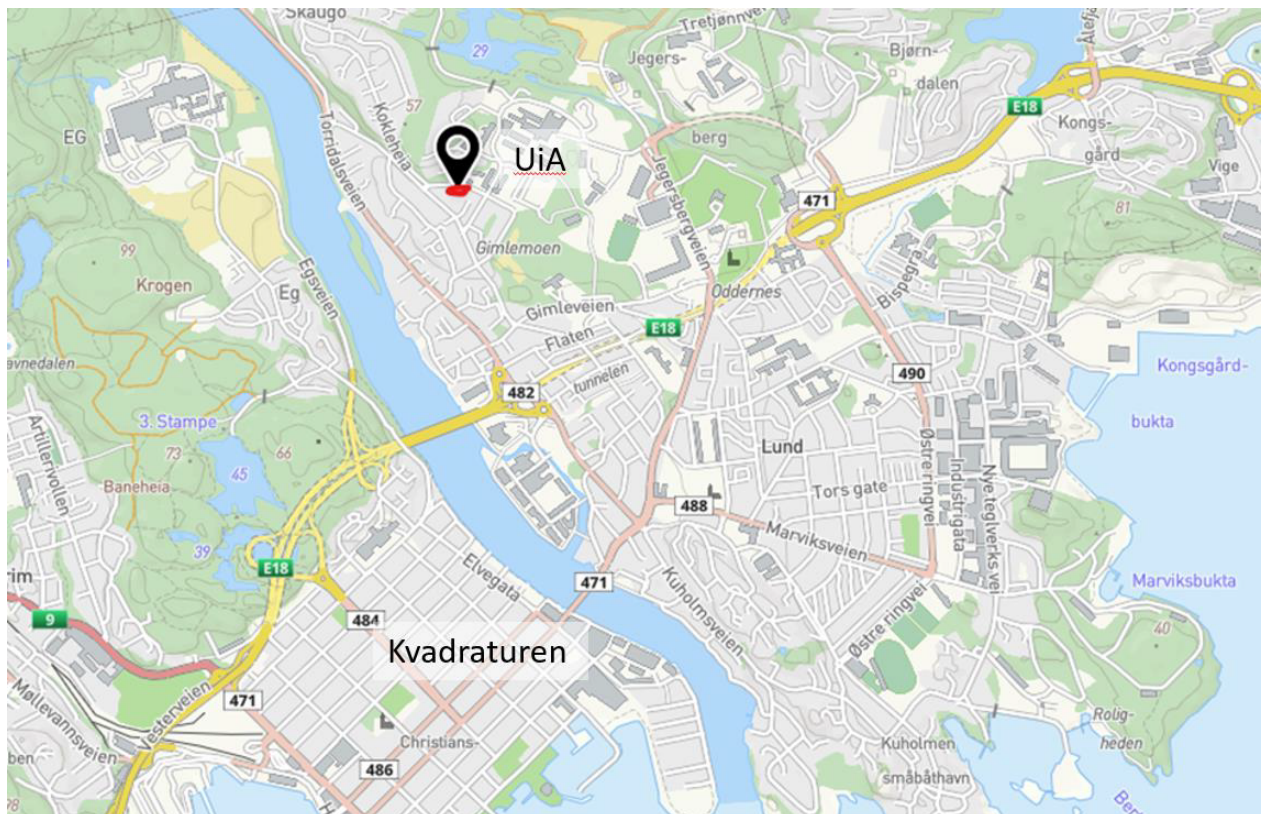
BAKGRUNN FOR SAKEN

Asplan Viak AS, i samarbeid med R21 Arkitekter, har på vegne av Gimlevang boligutvikling AS utarbeidet et planforslag for Oberstløytnant Omdals vei 4, 6 og 8.

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for fortetting ved transformasjon av tre eiendommer bebygd med enebolig/tomannsbolig, til tre leilighetsbygg med totalt inntil 42 boenheter. I tillegg skal planen sikre utbedring av kvartalslekeplassen som inngår i planområdet. Planen åpner for økt utnyttelse i et område som ligger sentralt plassert, tett på universitetet og med god nærhet til sentrum og Kvadraturen.

Dagens situasjon

Planområdet er lokalisert på Gimlevang og omfatter boligeiendommene gnr/bnr 40/167, 40/166 og 40/165, samt del av den kommunale eiendommen 40/76. I tillegg omfatter planen eiendommen gnr/bnr 40/641, som er et privateid garasjebygg.



Figur 1: Planområdet markert med rødt (hentet fra planbeskrivelsen).

Boligeiendommene er i dag bebygd med en enebolig og to tomannsboliger. Den kommunale eiendommen som omfattes av planforslaget består av et friområde som benyttes til lek, med tilhørende gangveier som gir adkomst til lekeplassen. Deler av veien inngår også i planforslaget og utgjør en del av den kommunale eiendommen.

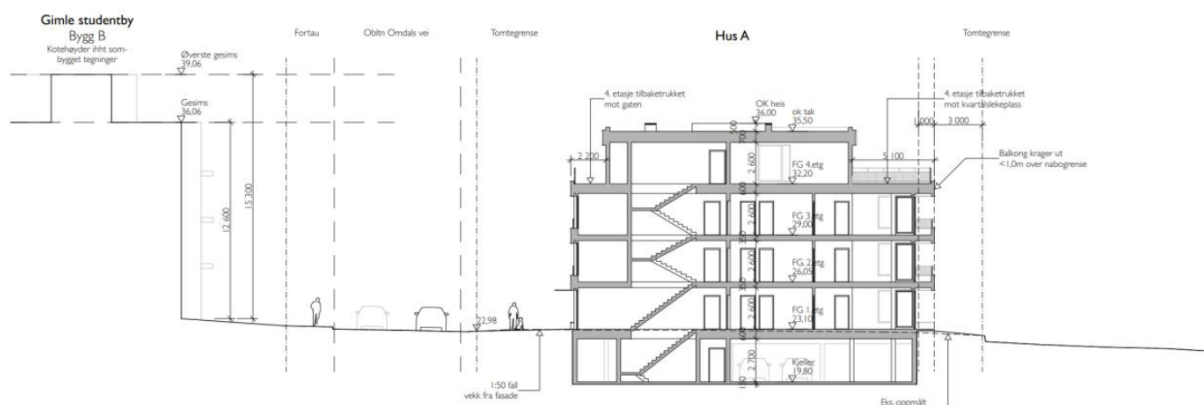
Boligstrukturen rundt planområdet domineres av eneboliger og flermannsboliger. Med den nære beliggenheten til universitetet er det mange utleieenheter i området. Dette synes også ved at nabobebyggelsen i nord er studentboliger. Like sør for planområdet mot Arenfeldts vei ligger en dagligvarebutikk.



Figur 2: Planområdet vist på ortofoto med omliggende vei- og bebyggelsesstruktur (hentet fra planbeskrivelsen).

Planens innhold

Det reguleres inn tre separate leilighetsbygg på tre etasjer med tilbaketrucken fjerde etasje. Alle byggene har flate tak. Det er totalt 42 leiligheter som varierer i størrelse mellom 40 m² til 130 m². Det vil være parkering i underetasjen med innkjøring i det østre bygget. Utearealene blir rundt og mellom byggene med overgang til kvartalslekeplassen som ligger sør for boligene. Det skal ikke være utearealer på taket over 4. etasje. Høydene på bygningen ligger under studentboligene på motsatt side av Oberstløytnant Omdals vei, jf. snitt under.





Figur 3: Illustrasjonsbilde fra planbeskrivelsen. Viser det midterste bygget sett fra studentboligene.

Kvartalslekeplassen skal oppgraderes som følge av planarbeidet. Eksisterende garasjerekke blir regulert inn slik den er bygget. Adkomsten til kvartalslekeplassen reguleres inn på begge sider av nybyggene og via veien inn til garasjeanlegget.



Figur 4: Utsnitt av illustrasjonsplan som viser kvartalslekeplassen. Illustrasjonsplanen er foreløpig og vil bearbeides frem til sluttbehandling.

PLANPROSESSEN

Melding om oppstart

Melding om oppstart av reguleringsarbeid ble varslet 18.05.2022 med frist 20.06.2022. Det kom inn åtte merknader. Disse er oppsummert og kommentert av forslagsstiller i planbeskrivelsen.

Innspillene fra naboer, Gimlevang velforening og Byselskapet er generelt negative til fortetting:

- Tilpasning må skje mot eksisterende tidstypisk bebyggelse og ikke mot studentboligene.
- Studentboligene skulle være buffer mot småhusbebyggelsen. Ny bebyggelse kan ikke karakteriseres som småhusbebyggelse.
- Mer av eksisterende bebyggelse bør inngå som tidstypisk.

- Ny bebyggelse bør ikke være høyere enn nabobyggene i tre etasjer.
- Leilighetsbygg er ikke nødvendigvis positivt selv om det er lite (?) av denne typen bebyggelse på Gimlevang. Kvalitetene på Gimlevang er nettopp store tomter og eksisterende boligstruktur.
- Det er allerede økende fortetting med leilighetsbygg i nærområdet. Disse tomten må beholdes som småhusbebyggelse.
- Nabo i vest vil få skygge med så høy bebyggelse.
- Naboer er negative til økt trafikk- og støyutfordringer med mange nye boenheter.

Plan og bygg har forståelse for skepsisen, men mener det er rom for å se på tilpasset fortetting i området. Tidstypiskhet og bevaring utelukker ikke utvikling. Vi mener planforslaget har et godt utgangspunkt for å være riktig fortettingsgrep for området. Når det gjelder trafiksikkerhet og støy er dette omtalt spesielt i saksframlegget.

Ekstern medvirkning

Det er avholdt møter med elever på Lovisenlund skole, ledelsen i Hokus Pokus barnehage og Gimlevang Velforening. Oddemarka skole er blitt invitert til møte, men de har ikke respondert. Vedlagte er et eget notat som gjelder møtene med skolen og barnehagen. Hovedinnholdet går på bruk av lekeplassen og ønske om oppgradering og veier som brukes rundt planområdet.

Plan og bygg vurderer planforslaget som godt tilpasset interessene fra medvirkningen. Oppgradering av lekeplassen er detaljer som styres i utomhusplanen, men vedlagt illustrasjonsplan ivaretar allerede hovedpoengene. Innholdet vil arbeides videre med inn mot sluttbehandling.

Intern medvirkning

Planforslaget har vært diskutert i samarbeidsgruppa, og ved oppstarta av planprosessen er forslaget også blitt informert om i styringsgruppen til By- og stedsutvikling. Alle føringer som er kommet fra administrasjonen er blitt fulgt opp. Parkvesenet har påpekt at dagens atkomster til lekeplassen ikke er brede nok for å få inn tunge maskiner til drift og fremtidige oppgraderinger. Enkelte av temaene vil være i utformingsprosess frem til sluttbehandling. Dette gjelder i all hovedsak detaljutforming av kvartalslekeplassen, driftsadkomst til denne og plassering av nedgravd søppelløsning. Plankart og bestemmelser justeres i tråd med de løsninger som velges før sluttbehandling.

PLAN OG BYGGS VURDERING AV PLANFORSLAGET

Gjeldende planer

Statlig og regionale føringer og planer

Planforslaget er en fortetting i en allerede godt etablert bebyggelsesstruktur på Lund. I hovedsak er det statlige føringer knyttet til areal- og transportplanlegging og barn og unges interesser som er viktige. Planforslaget tilrettelegger for fortetting tilknyttet godt utbygde kollektiv- og sentrumsstrukturer. Det legges også opp til en type boliger som det er mindre av i nærområdet. Planforslaget innbefatter oppgradering av møte- og lekeplassbehovet i nærområdet. Det har vært kontakt med barn og unge i tidlig fase av prosessen.

Med hensyn til regionale føringer og planer støtter planforslaget opp om ulike kvalitetskrav med størst vekt på målsettinger innenfor attraktive og livskraftige byer, tettsteder og distrikter, samt transport og kommunikasjon.

Plan og bygg mener planforslaget ivaretar aktuelle nasjonale og regionale føringer.

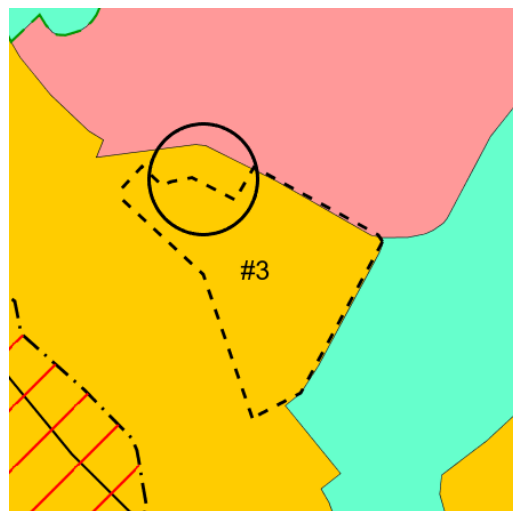
Kommunale føringer og planer

Kommuneplanens samfunnsdel med arealstrategien svares opp i planforslaget. Særlig målene for å øke innbyggertall i sentrumsnære områder og langs utbygd infrastruktur-/kollektivakser, utvikling knyttet til universitets området og variert bebyggelsesstruktur.

I kommuneplanens arealdel er arealet avsatt til eksisterende bebyggelse og anlegg. Dette er også arealformålet som er foreslått i ny arealdel, men planområdet er også delvis innenfor en sone for kulturmiljø. Dette blir omtalt under en annen overskrift i saksframlegget.



Figur 5: Utsnitt fra gjeldende arealdel.



Figur 6: Utsnitt fra forslag til ny arealdel.

Planforslaget er omfattet av gjeldende reguleringsplan for Gimlejordet vedtatt i 1947. Denne planen angir en tydelig struktur i tomter, grøntområder og veinett som er lett gjenkjennelig. Bygningen som er kommet opp er ikke like gjenkjennbare, men bebyggelsen langs Ingerthas vei er svært tidstypisk, jf. side 20 i planbeskrivelsen.



Figur 7: Utsnitt av gjeldende reguleringsplan.

Det har den siste tiden vært flere tilsvarende fortettingsplaner i nærområdet. Dette er planer mot Arenfeldts vei og Torridals veien. Disse planene er godkjent i løpet av det siste året med ulik type bebyggelse og fortettingsgrad. Det er også vedtatt en detaljregulering for å sikre en offentlig balløkke på motsatt side av Ingerthas vei.

Mulig fremtidig bussvei

Oberstløytnant Omdals vei kan være aktuell som bussvei når ny bro over Otra mot Eg er etablert. Det arbeides med utredning av ulike trasevalg (AKT, fylkeskommunen og

kommunen). Frem til det er konkludert, må det sikres plass til ev. veiutvidelse i Oberstløytnant Omdals vei.

Plan og bygg og ingeniørvesenet vurderer de byggegrensene som vises mot vei som tilstrekkelig for å sikre arealene for eventuell utvidelse i forbindelse med ny bussvei.

Planens hovedgrep

Gimlevang er et område som anses som ferdig utbygget, men med noen muligheter for fortetting innimellom. Området har karakteristisk småhusbebyggelse og dette er noe som er hensyntatt i planforslaget. Herunder sikres gode overganger til nabobebyggelsen og man har benyttet friarealer/utearealer som en del av overgangssonene.

Det foreslås små leilighetsbygg med totalt 42 leiligheter fordelt fra 40 til 130 m². Volumene er delt opp i tre separate enheter med opptil fire etasjer. Etasjene er delvis tilbaketrukket og tilpasset de omliggende bygningsmiljøet. Både mot småhusbebyggelsen og mot studentboligene.

Selv om det er begynt å komme flere leilighetsbygg på Lund-siden er det mindre av denne typen boenheter akkurat på Gimlevang. Denne typen enheter er derfor et positivt tilskudd til botilbudet. Gimlevang består av mye småhusbebyggelse, og gode universelt utformede leiligheter vil bygge opp under kommuneplanens målsetting om å fortette med boligtyper som er underrepresentert i bydelen. Etablering av leiligheter er i tråd med kommuneplanens mål om fortetting og økt bosetning i sentrumsområdene. Med krav til størrelser kan man styre utviklingen slik at befolkningssammensetningen fordeles.

Uteoppholdsareal og grønnstruktur

Alle leilighetene har private arealer og fellesarealer på minimum 25 m². Dette er i hovedsak arealer som vender mot vest og sør og har dermed gode solforhold.

Kvartalslekeplassen innenfor planområdet oppgraderes og dermed dens funksjon som møteplass for hele nabolaget skal styrkes. Tilgangene til lekeplassen opprettholdes eller forbedres. Det skal utarbeides ny utomhusplan som skal innby til lek og opphold for alle aldersgrupper. Fram til sluttbehandling vil det arbeides mer med utforming og innhold på kvartalslekeplassen sammen med parkvesenet. Det er spesielt adkomst for vedlikehold, overgangen til leilighetenes fellesarealer og løsninger for overvannshåndteringen som skal diskuteres mer.

Planområdet er nær en etablert balløkke og det er kort vei til parkarealene rundt universitetet og Gimle gård. Det er derfor god tilgang på både offentlig og privat grønnstruktur for leilighetene.

Plan og bygg sammen med parkvesenet mener planforslaget er tilstrekkelig avklart med hensyn til uteoppholdsareal og grønnstruktur til å legge planforslaget ut på høring, men det må kvalitetssikres enkelte forhold før den er klar for sluttbehandling.

Trafikk og vei

Fortettingen det legges opp til vil gi noe økt trafikk. Parkering løses på egen grunn. Plan og bygg er fornøyd med at all trafikk knyttet til prosjektet får felles nedkjøring til parkeringskjeller. Bestemmelsene og plankartet sikrer friskt og ivaretar på den måten hensyn til myke trafikanter. Plan og bygg vurderer hensyn til trafikk som ivaretatt.

Det er satt av areal for mulig veiutvidelse og tosidig etablering av fortau. Dette ivaretar kommunens behov knyttet til mulig fremtidig busstrase. Plan og bygg anser forholdet som ivaretatt.

Teknisk infrastruktur

Vann og avløp

Dagens tilkobling til vann og avløp er ikke av en dimensjon som er tilstrekkelig for den planlagte bebyggelsen. Det er derfor utarbeidet egen plan for vann og avløp (vedlegg 9),

som sier noe om tilkobling og kapasitetsbehov. Plan og bygg vurderer forholdet som ivaretatt.

Overvannshåndtering og blågrønne løsninger

Overvann skal som hovedregel håndteres på egen tomt. Dette forholdet er ivaretatt i planforslaget. Det tillates noe utslipp på kommunalt nett, men den største andelen skal håndteres via infiltrasjon på tak eller på bakken. Det planlegges derfor for regnbed mellom bebyggelsen med infiltrasjonskummer.

Overvannet på kvartalslekeplassen håndteres også på eget areal. Det er lite utfordringer med overvann på arealet pr i dag. Det ønskes tilrettelagt for regnbedd siden dette også kan bidra som et positivt element på arealet. Detaljer rundt utforming av overvannshåndteringen og annet på lekeplassen vil fortsette frem til slutt behandlingene, men det er avklart at mengden med overvann er håndterbart innenfor arealet.

Plan og bygg aksepterer at det arbeides videre med detaljer på type løsninger frem til sluttbehandling.

Renovasjon

Renovasjon skal som hovedregel håndteres i nedgravde løsninger. Plassering og løsning for avfallshåndtering tilfredsstiller kommunen og Avfall sør sine krav. Plan og bygg ønsker likevel at det skal ses nærmere på alternativer for å sikre den mest optimale løsningen. For eksempel om avfallsanlegget til studentboligene på motsatt side av Oberstløytnant Omdals vei kan utvides til en felles løsning. Dette blir derfor en del av den videre prosessen frem mot sluttbehandling.

Kulturminner

Det er ikke arkeologiske registreringer eller kommet krav om utredninger fra Fylkeskonservator ved oppstart. Som tidligere nevnt er deler av området registrert som tidstypisk i forslaget til ny arealdel. Lekeplassen er omfattet av sonen, men ikke tomtene som skal fortettes.

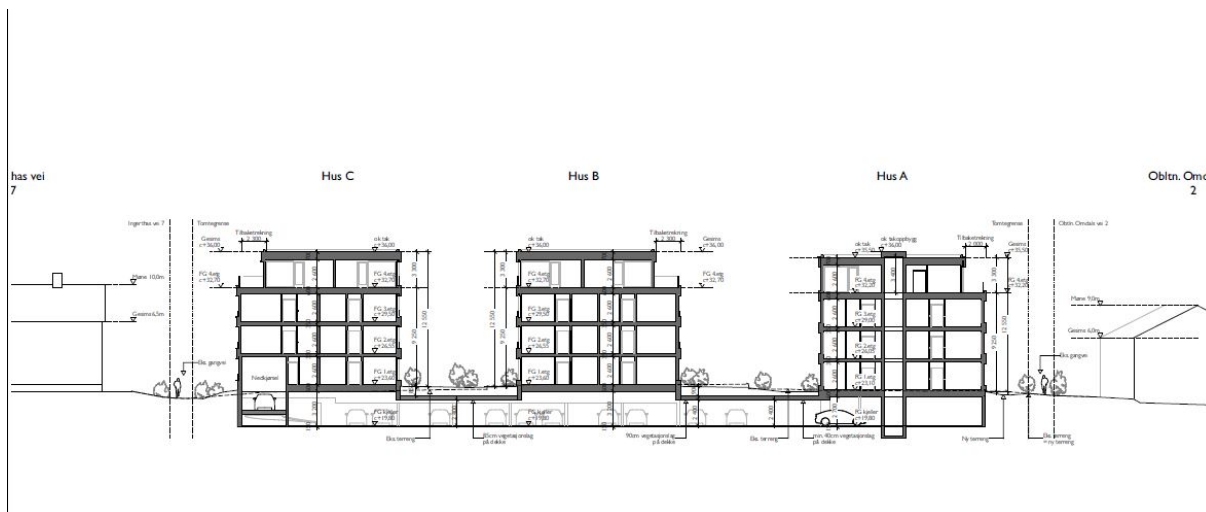


Figur 8: Bestemmelsesområde tidstypisk bebyggelse i forslaget til nye arealdel (hentet fra planbeskrivelsen).

I forbindelse med arbeidet med kommuneplanen har det blitt gjort grundige vurderinger av kommunale kulturmiljøer/-minner. Byantikvaren har vært involvert i dette arbeidet og også i forbindelse med dette planforslaget. Sonen er ikke til hinder for fortetting, men må tilpasses i den arkitektoniske formen i bevaringsområdet.

Plan og bygg mener at dette er løst i planforslaget. Volumene er delt opp i tre separate enheter og etasjene – selv om det er totalt fire – er delvis tilbaketrukket og tilpasset de

omliggende bygningsmiljøet. Både mot den tidstypiske bebyggelse og mot studentboligene. Det er videre et bevisst valg at ikke flermannsboligene langs Ingerthas vei er med i transformasjonen, da disse utgjør en del av en godt planlagt og strukturert gruppe med flermannsboliger som er viktige for kulturmiljøet.



Figur 9: Snitt som viser ny bebyggelse mot nabobebyggelsen

Barn og unges interesser

Plan og bygg mener planforslaget ivaretar barn og unges interesser. Det sikres oppgradering av kvartalslekeplassen og skoleveien har fortau eller gang- og sykkelvei frem til aktuelle skoler. Planforslaget gjøre ingen omdisponeringer av arealer i bruk slik at det må stilles krav om erstatningsarealer.

Universell utforming

Universell utforming og tilgjengelighet vil bli ivaretatt gjennom utomhusplan, teknisk plan og teknisk forskrift. Det er ingen forhold i dette planområdet som tilsier at kravene ikke kan følges opp.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Kommunens sjekkliste følger ved saken. Det er ikke forhold i denne som tilsier at det er nødvendig å følge opp med en egen ROS-analyse. Punktene som det har vært behov for å sjekke ut geoteknikk, støy og overvannshåndtering er fulgt opp i egne vurderinger og omtalt og fulgt opp i plandokumentene. Plan og bygg mener risiko og sårbarhet er tilstrekkelig dokumentert.

Støy

Utarbeidet støyvurdering viser ingen behov for krav til støytiltak i henhold til T-1442. Påkjenning på fasaden kan løses gjennom tekniske forskrift. Hvis Oberstløytnants Omdals vei skulle bli bussgate og støypåkjenningen øker på grunn av mer trafikk, og større andel tungtrafikk, er det fortsatt lav støypåkjenning. Gul støysone vil nå litt av fasaden ved ÅDT på 1000 kjøretøy. Pr. i dag er det beregnet en ÅDT på 160 kjøretøy.

Grunnforhold

Planområdet ligger under marin grense. Det er gjort vurderinger av geoteknikker som har konkludert med at området ikke er utsatt for skred. Behov for stabiliserende tiltak i grunnen er det satt krav rekkefølgekrav til.

Klima- og miljøkonsekvenser

Planforslaget legger opp til rundt 40 nye boenhet, i et sentralt plassert område med gode forbindelser og kollektivdekning. Realisering av prosjektet innebærer destruksjon av tre eksisterende boliger, av nyere dato.

I bestemmelsene sikres det at ny bebyggelse kan oppføres i lavkarbonbetong og tegl dersom klimaregnskap kan vise at man oppnår tilnærmet samme klimabelastning som ved bruk av tre. Overvann skal håndteres ved nye tiltak. Dette er miljømessige og fremtidsrettede grep. Tiltak i tråd med planforslaget vil ikke berøre verdifull natur. Fortetting av eksisterende bebygde områder er nødvendig for å unngå nedbygging av natur og dempe byspredningen.

Plan og bygg vurderer at planforslaget samlet vil gi positive klima- og miljøkonsekvenser.

Naturmangfoldloven §§ 8-12

§ 8 Kunnskapsgrunnlaget

Det er ingen registreringer i offentlige databaser. Det er ikke vurdert som nødvendig å gjøre undersøkelser i og med at dette er bebygde tomter, vei og hage. Plan og bygg anser kunnskapsgrunnlaget som tilstrekkelig.

§ 9 Føre-var prinsippet

Dette er ikke et areal hvor det er behov for å anvende føre-var-prinsippet. Når det gjelder fremmede arter i hager og restarealer må dette ivaretas i forbindelse med anleggsarbeidet.

§ 10 Samlet belastning

Belastningen på naturmiljøet vil være svært liten som følge av utbygging av dette eksisterende bymiljøet. Vi kan ikke se at det er arter eller natur som vil bli skadeildene. Motsatt kan oppgraderte hage- og lekeareal bidra til økt biologisk mangfold hvis det benyttes beplantning eller andre tiltak som for eksempel fremmer insektmiljøer.

§§ 11 - 12 Kostnader og miljøforsvarlige teknikker og driftsmetode

Kostnadene bæres av tiltakshaver. Det er ikke sett på som nødvendig å stille krav til spesielle driftsmetoder eller teknikker.

Forholdet til naturmangfoldlovens §§ 8-12 anses å være ivaretatt.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Driftsutgifter for ingeniørvesenet vil ikke endre seg som følge av planforslaget.

Når det gjelder driftsutgifter for parkvesenet vil oppgraderingen av kvartalslekeplassen kunne gi noe økt vedlikeholdsutgifter. Siden det skal arbeides med mer utforming og innhold på kvartalslekeplassen er det ikke avklart om det blir endringer i driftskostnadene. Dette vil komme frem i forbindelse med sluttbehandlingen.

Oppsummering

Plan og bygg mener fortettingen det legges opp til er akseptabel. Leilighetsbyggene representerer noe nytt i området, men tar på en tilfredsstillende måte inn over seg den strukturen som er i området fra før. I det videre arbeidet skal det spesielt ses nærmere på utforming av kvartalslekeplass og plassering av nedgravde avfallsløsninger. Dette vurderes som håndterbart innenfor de rammer som er satt. Plan og bygg anbefaler at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn.

Saksbehandler
Marit Svaland, 26.05.2023

Sak 124/23: Setesdalsveien 530 - 27/284 - bruksendring - søknad om dispensasjon fra plankravet i kommuneplanen

Vedlegg

1. Situasjonsplan
2. Plantegninger 1 og 2 etasje
3. Søknad om dispensasjon



ByDato 5. januar 2023
Saksnr.: BYGG-22/03165-8
Saksbehandler Håkon Andre Arnesen
Godkjent av Arne Kjell Brunes
Venke Moe

Saksgang
By- og stedsutviklingsutvalget

Møtedato
15.06.2023

Setesdalsveien 530 - 27/284 - bruksendring - søknad om dispensasjon fra plankravet i kommuneplanen

Forslag til vedtak

By- og stedsutviklingsutvalget avslår søknad om dispensasjon fra Kommuneplanens arealdel § 2, plankrav, for bruksendring av eksisterende næringsbygg. Den omsøkte dispensasjonen vil medføre en bruk av bygget som man ikke ønsker innenfor dette området av kommunen.

Sammendrag

Omsøkt dispensasjon fra plankravet i kommuneplanens arealdel er for bruksendring av tidligere fabrikkbygning for Snøgg. Det er søkt om å bruke første etasje til verksted og andre etasje til forsamlingslokale. Verksteddelen på førsteetasjeplan er ikke beskrevet brukt til næringsformål, men som et verksted for brukere av bygget på hobbybasis i sammenheng med forsamlingslokalet på andreetasjeplan. Plan- og bygningssjefen finner etter en samlet vurdering at omsøkt bruksendring utløser en bruk av bygget som man ikke ønsker. Det er ønskelig å opprettholde arealet som næringsareal.

Venke Moe
Plan- og bygningssjef
Sign.

Arne Kjell Brunes
Byggesaksleder
Sign.

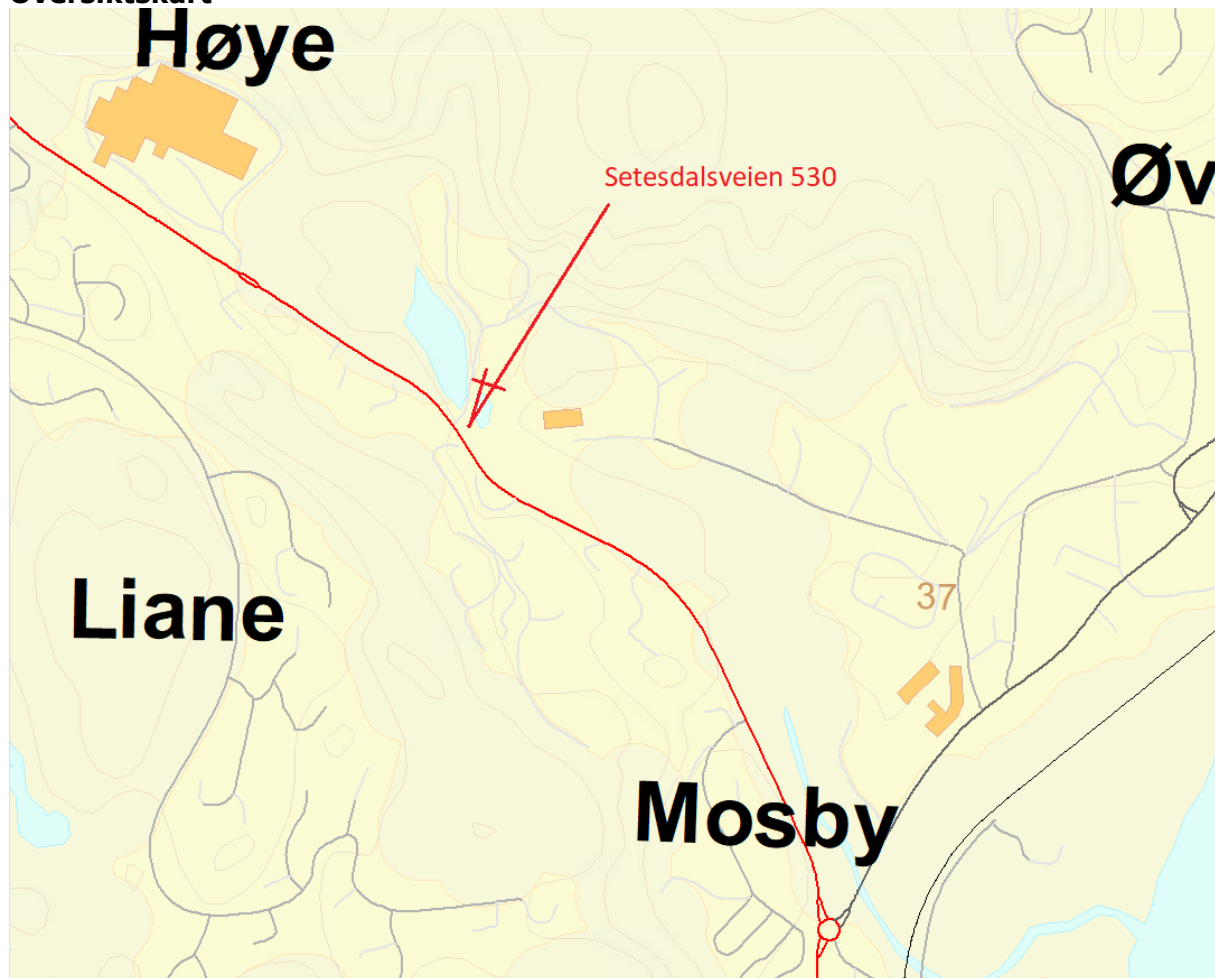
Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift

Vedlegg:

1. Situasjonsplan
2. Plantegninger 1 og 2 etasje
3. Søknad om dispensasjon

SAKSFREMSTILLING

Oversiktskart



Gjeldende plangrunnlag/juridisk grunnlag

Tiltakseiendommen er uregulert og omfattes av kommuneplanen for Kristiansand 2011 – 2022 (gamle Kristiansand kommune). Formål Bebyggelse og anlegg – nåværende. Omsøkt bruksendring er i strid kommuneplanens arealdel §2, plankrav.

Eksisterende forhold

Eksisterende bygningsmasse har vært nyttet som fabrikklokale med tilhørende kontorer og lager for tidligere Snøgg.

Eiendommen har ifølge matrikkelen et areal på 1082m².

Historikk i saken:

Det er i sak BYGG-20/06597 en pågående ulovlighetssak der det i brev datert 15.01.2021 er det sendt ut brev og bedt om redegjørelse i forbindelse med varsel om mulig ulovlig bruksendring av bygget til forsamlingslokale for en motorsykelklubb. Det er i brevet redegjort for at bruk som forsamlingslokale/klubblokale vil være å betrakte som en søknadspliktig bruksendring.

Det er den 15.04.2021 sendt ut rapport etter stedlig tilsyn den 27.03.2021 der det er opplistet forhold fra befaringen:

- Bygget har vært benyttet til industri/fabrikk, med tilhørende kontorer, lager og spiserom.
- Bygget er p.t. under renovering. Tiltakshaver har opplyst at det vesentligste av byggmassen er leid ut til en motorsykelklubb som skal bruke lokalene til verksted, samt at de skal benytte kjøkken og pauserom.

- Bygget er delvis innredet til formålet, men ifølge tiltakshaver er det på grunn av Covid-situasjonen foreløpig ikke tatt i bruk som tiltenkt.
- «Pauserom» er innredet med langbord og bardisk.
- Det er innredet «barnerom» med bl.a. leker og tv-spill.

Den 27.05.2021 er det sendt ut et brev med kommunens innstilling, der det blant annet fremgår at *«Bygget er «lovlig etablert» som fabrikk, og annen bruk enn dette krever bruksendring, jf. ovennevnte SAK10 § 2-1 bokstav a. Det er i utgangspunktet lite problematisk om bygget brukes som lager, men klubbvirksomhet og forsamlingslokale innebærer en helt annen bruk enn det bygget er godkjent for, og krever derfor kommunens vurdering både med tanke på planmessige forhold og HMS. Kommunens endelige innstilling er derfor at det må søkes om bruksendring for å ta bygget i bruk som ønsket fra tiltakshavers side.»*

Det har i etterkant av dette vært korrespondanse mellom hjemmelshaver på eiendommen og representant for kommunens avdeling for tilsyn og ulovlighetsoppfølging vedrørende bruk og fremdrift i forhold til søknad om bruksendring av bygget.

Søknaden

Kommunen mottok den 01.11.2022 søknad om bruksendring av byggets førsteetasje fra fabrikklokale til verksted (for hobby og fritidsaktiviteter, hvor medlemmer kan «skru på» mc og annet motorisert kjøretøy, på lik linje med virksomhet i en vanlig garasje), og andreetasjeplan fra fabrikklokale til forsamlingslokale (forsamlingslokale, spiserom/kjøkken, lekerom, safe, WC, lager, kontor og garderober). Kjellerplan og loftsplan er oppgitt uendret. Det er i ettertid mottatt utfyllende dokumentasjon i form av tegninger og redegjørelse for tiltaket og parkering.

Bruken er beskrevet slik i søknaden:

Det er ikke snakk om bygg og utstyr med arbeidsplasser, kun arealer for hobby- og fritidsaktiviteter.

Det er kun søknad om dispensasjon som fremmes for politisk behandling.

Nabomerknader

Det er i søknaden oppgitt at det foreligger to nabomerknader fra Statens vegvesen.

Først nabomerknad fulgte søknaden, mens andre merknad er mottatt direkte fra Statens vegvesen i egen oversendelse:

Første merknad:

«Viser til nabovarsel som gjelder bruksendring av 1. etasje fra produksjon/lager/verksted og 2. etasje fra kontor/produksjonslokaler til forsamlingslokaler. Det er sagt i varselet at det søkes dispensasjon fra gjeldende arealplan.

Det opplyses i dispensasjonssøknaden at endringen ikke vil medføre økt trafikk i forhold til opprinnelig bruk. Før vi avgir uttalelse må vi vite mer om antatt mengde trafikk og parkeringsmuligheter i forbindelse med at det skal nyttes til forsamlingslokale.»

Andre merknad:

«Viser til nabovarsel datert 20.oktober og 9. november mottatt tilleggsopplysninger om antatt mengde trafikk og parkeringsmuligheter i forbindelse med at bygningen nå skal nyttes til forsamlingslokale. Vegvesenet er positive til omsøkt bruksendring.

Dersom det i framtiden viser seg at trafikkmengden, både biler og fotgjengere blir en utfordring for trafikksikkerheten blir eier/tiltakshaver gjort ansvarlig for å iverksette tiltak.

Vi vil for ordens skyld nevne at Statens vegvesen er både nabo og forvaltningsmyndighet, når det gjelder avkjørsler og eventuell dispensasjon fra byggegrense. Denne

uttalelsen gjelder bare naboskapet. Det er hensynet til vegens eiendomsgrense som er grunnlag for våre bemerkninger.

Tilsvar til merknader/protester

Ansvarlig søker/tiltakshaver har inngitt følgende kommentar til nabomerknad vedlagt søknaden:

«Det vil bli tilfredsstillende parkeringsforhold, tilpasset bruksendringen, og mengden trafikk vil ikke øke i forhold til opprinnelig bruk. Det ettersendes nærmere redegjørelse for disse forholdene til Statens vegvesen (og kommunen).»

Uttalelse fra annen myndighet

Plan- og bygningssjefen har i forbindelse med at det er innsendt tilleggsdokumentasjon i saken oversendt søknaden for ny uttalelse fra Statens vegvesen. Det er vurdert at andre sektormyndigheters saksområde ikke blir berørt av omsøkt dispensasjon.

Uttalelse mottatt fra Statens vegvesen 27.03.2023

«Viser til henvendelse datert 16.03.23 og til vårt brev datert 21.11.22:

Vegvesenet er positive til omsøkt bruksendring.

Dersom det i framtiden viser seg at trafikkmengden, både biler og fotgjengere blir en utfordring for trafikksikkerheten blir eier/tiltakshaver gjort ansvarlig for å iverksette tiltak.

Parkeringen er på motsatt side av riksvegen og det er gangveg med undergang til Setesdalsveien 530. Det er fysisk skille mellom gangveg og rv. 9 på hele strekket til undergangen. Dette gjør at det er relativt liten mulighet for fotgjengere å krysse riksvegen i plan.

Vi vil igjen presisere at dersom det i framtiden viser seg at trafikkmengden, både biler og fotgjengere blir en utfordring for trafikksikkerheten blir eier/tiltakshaver gjort ansvarlig for å iverksette tiltak.»

Hvordan berører tiltaket naturmangfold?

Vi har sjekket kommunens database for biologisk mangfold. Vi har ikke funnet registreringer i området som kommer i konflikt med den omsøkte bruksendringen. På bakgrunn av dette vurderer vi at tiltaket ikke kommer i konflikt med naturmangfoldloven.

Dispensasjon:

Tiltaket er i strid med kommuneplan, og er avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse. I medhold av plan- og bygningslovens § 19-1 er det søkt om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel vedrørende § 2 plankrav.

Som begrunnelse oppgir ansvarlig søker/tiltakshaver blant annet at:

- Det er ikke lenger aktuelt/mulig med fabrikk-/produksjonsvirksomhet her.
- Det er ikke snakk om endring av visuell karakter.
- Det må anses som positivt at man nå finner alternativ/egnet bruk av disse lokalene, som muliggjør oppgraderinger og vedlikehold av bygget.
- Tiltaket vil ikke gi økt trafikk i forhold til opprinnelig bruk.
- Det foreligger ikke ulemper - verken for myndighetenes interesseområde, for allmenheten eller for naboer.
- Kan altså ikke se at det foreligger særlig negative konsekvenser av tiltaket, verken i forhold til begrensninger på evt. fremtidig planarbeid i området, eller i forhold til allmenheten og naboer.
- Også i et miljøperspektiv må det anses som positivt at man kan nyttiggjøre seg slike bygg.

Vi viser til tiltakshavers begrunnelse i sin helhet i sakens dokumentasjon.

Hensynet bak plankravet i kommuneplanen

Hensynet bak plankravet i kommuneplanen er at kommunen vil sikre en forsvarlig og gjennomtenkt utvikling av arealutnyttelsen i området. En bestemmelse om plankrav før tiltak kan gjennomføres, gir styring med den samlede arealutnyttelsen og arealbruken i byggeområdene. Plankravet skal videre sikre en forsvarlig opplysning i saken, og bl.a. få frem hvilke konsekvenser en tillatelse vil kunne innebære for utviklingen i området. De berørte interesser, herunder konsekvensene for naboer og omkringliggende miljø ved at saken imøtekommes, vil ved utarbeidelse av plan bli vurdert i et helhetsperspektiv.

Vurdering:

I plan- og bygningsloven § 19-2, annet ledd er det to vilkår som må oppfylles for å kunne innvilge dispensasjon: Hensynet bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra og/eller lovens formålsparagraf må ikke bli tilsidesatt, og fordelene med en dispensasjon må være klart større enn ulempene.

Det omsøkte tiltaket er avhengig av dispensasjon fra kommuneplanens § 2 plankrav.

1. Plankrav

Det følger av kommuneplanens arealdel § 2 at tiltak nevnt i plan- og bygningslovens § 20-1 første ledd bokstav a, b, d, e, g, k, l og m ikke kan finne sted før det foreligger reguleringsplan. Bokstav b) omfatter vesentlig endring av bygning, og bokstav d) omfatter varig bruksendring av bygning. Den omsøkte bruksendringen er avhengig av dispensasjon fra plankravet i kommuneplanen da tiltakseiendommen ikke er regulert.

Ansvarlig søker begrunner sin søknad om dispensasjon blant annet med at det er positivt av man finner alternativ/egnet bruk av bygget, og at omsøkt bruksendring ikke vil gi økning i trafikk eller visuelle endringer.

Tiltakseiendommen er i dag bebygget med et fabrikkbygg som opprinnelig var oppført som en del av Høie fabrikker sine produksjonslokaler, og som i lang tid har vært produksjonslokale for Snøgg (Norgesplaster). Eiendommen har adkomst direkte ut på RV9. Det foreligger nabouttalelse fra Statens vegvesen om at de ikke har merknader til bruksendringen. Det er i søknaden oppgitt at parkering er tenkt løst ved garasjebygg på vestsiden av RV9 på eiendom gnr. 27, bnr. 285, og at det foreligger rettighet til parkering på kommunal eiendom nord/vest for garasjebygget på vestsiden av RV9. Adkomst frem til bygget vil bli ved gangadkomst fra arealer på vestsiden av RV9 via undergang under RV9, og fremt til bygget langs fortau som følger østsiden av RV9.

Omsøkt bruk som verksted (for hobbybruk) og forsamlingslokale tilrettelegger for annen bruk enn den som har vært i bygget i lang tid. Videre er verksteddelen ikke beskrevet brukt til næringsformål, men som et verksted for brukere av bygget. Disse skal kunne benytte verkstedet på hobbybasis i forbindelse med bruk av forsamlingslokalet i andre etasje. Beskrevet bruk vil i større grad tilrettelegge for bruk på andre tider av døgnet enn normal arbeidstid. Et forsamlingslokale med tilhørende verksted vil kunne skape større ansamling av personer, og annet behov for uteoppholdsareal og parkering enn det tidligere bruk som fabrikk har utløst. Videre skriver Statens vegvesen i sin nabouttalelse at dersom det i framtiden viser seg at trafikkmengden, både biler og fotgjengere blir en utfordring for trafiksikkerheten blir eier/tiltakshaver gjort ansvarlig for å iverksette tiltak.

Det er i søknaden oppgitt at det ikke lenger er aktuelt/mulig med produksjonslokaler på tiltakseiendommen. Kommunen må se på flere forhold enn trafiksikkerhet når de skal vurdere den omsøkte dispensasjonen fra plankravet. I en planprosess vil man få belyst hvilke konsekvenser et tiltak medfører for naboer og omkringliggende miljø. Berørte parter og myndigheter vil kunne komme med innspill, og planområdet vil bli vurdert i et større perspektiv.

Søknaden om dispensasjon har vært diskutert med planavdeling som vurderer at de ikke ønsker å igangsette en planprosess for den omsøkte bruksendringen. Bakgrunnen for dette er at man ikke ønsker å tilrettelegge for forsamlingslokale i det aktuelle området. Kommunen er planmyndighet, og vurderer på selvstendig grunnlag om de ønsker å igangsette en planprosess ut fra ønsket bruk innenfor ulike områder i kommunen. I dette tilfellet er det ønskelig å opprettholde bruken av eiendommen til næringsformål.

Plan- og bygningssjefen finner etter en samlet vurdering at omsøkt dispensasjon er en vesentlig tilsidesettelse av de hensyn som plankravet i kommuneplanens arealdel skal ivareta.

Da det er vurdert at første vilkåret for dispensasjon ikke er oppfylt går vi ikke videre og vurderer fordeler kontra ulemper ved innvilgelse av en dispensasjon.

Konklusjon (jf. forslag til vedtak)

By- og stedsutviklingsutvalget avslår søknad om dispensasjon fra Kommuneplanens arealdel § 2, plankrav, for bruksendring av eksisterende næringsbygg. Den omsøkte dispensasjonen vil medføre en vesentlig tilsidesettelse av hensynet bak plankravet.

Sak 125/23: 1517 Kleplandsveien 4,6,8 m. fl - detaljregulering - offentlig ettersyn

Vedlegg

1. Plankart datert 10.05.2023
2. Plankart under bakken datert 09.03.23
3. Reguleringsbestemmelser datert 26.05.23
4. Planbeskrivelse datert 26.05.2023
5. Risiko og sårbarhetsanalyse
6. Sol og skyggeanalyser
7. Geoteknisk rapport
8. VAO rapport
9. Støyrapport datert 16.05.2023
10. Innspill til oppstartsvarsel
11. Medvirkning med skoler
12. Illustrasjon fra sørøst
13. Illustrasjon fra Toftelandsveien
14. Illustrasjon fra nordvest



Dato 2. juni 2023
Saksnr.: PLAN-20/01702-33
Saksbehandler Anne Marit Tønnesland
Godkjent av Eirik Heddeland Martens
Venke Moe

Saksgang
By- og stedsutviklingsutvalget

Møtedato
15.06.2023

1517 Kleplandsveien 4,6,8 m. fl - detaljregulering - offentlig ettersyn

Forslag til vedtak

1. By- og stedsutviklingsutvalget legger detaljregulering for Kleplandsveien 4,6,8 m.fl med plankart sist datert 10.05.203 og bestemmelser sist datert 26.05.2023, ut til offentlig ettersyn.
2. Før planen legges ut til offentlig ettersyn, må bestemmelsene endres til:
 - Pkt. 1.1.8: «I felt BB skal det oppføres 2 boligblokker i **fem** etasjer over kjeller» og «Øverste etasje skal være trukket inn fra veggliv innenfor en vinkel av **45** grader mot Kleplandsveien og Toftelandsveien». Kotehøyden reduseres da med en etasje, og inntrukket etasje plasseres lenger inn på bygget.
 - Rekkefølgekravene settes til igangsettingstillatelse i stedet for brukstillatelse ved at bestemmelsene i pkt. 5.3 flyttes til pkt. 5.2

Sammendrag

Tiltaket ligger i Kleplandsveien på Tangvall.

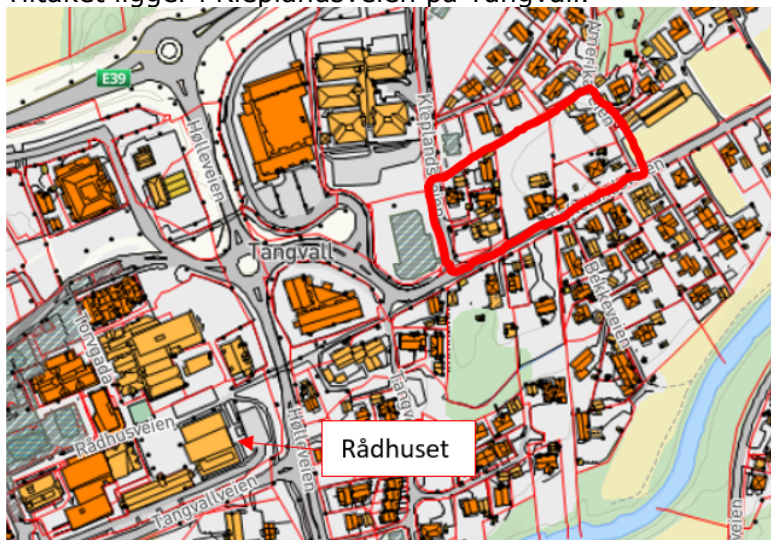


Fig. 1 – Oversiktsbilde med planområdet markert med rødt

Hensikten med planen er å legge til rette for bygging av leilighetsblokk med opptil 38 leiligheter og 26 rekkehus. Samlet bruksareal er angitt til 11 307 m².

Planavgrensningen dekker hele området B12 i kommunedelplan for Tangvall. Området er ca. 10,9 daa stort.

Hovedgrepet er å legge til rette for sentrumsnære rekkehus og leiligheter av varierende størrelse. For tiden blir det planlagt og bygd mange leiligheter på Tangvall. Rekkehusene vil tilby noe annet, og kan være med på å få flere barnefamilier til sentrum. For å få en god utnyttelse av området vil en høyere bygningsmasse mot eksisterende leilighetsbebyggelse i vest være naturlig, og fungere som en nedtrapping mot den lavere rekkehusbebyggelsen. Samlet gir dette en høy utnyttelse av området, noe som er ønsket i sentrum. Det er lagt vekt på å skape en hyggelig atmosfære med felles oppholdsarealer med leke- og aktivitetsmuligheter, beplantning og romslige hager for rekkehusene. Innad i feltet er det lagt opp til et bilfritt nærmiljøområde.

Parkering skjer under bakken med unntak av 4 gjesteplasser på bakkeplan.

I kommunedelplanen pkt. 1.7 bokstav b er det sagt at det skal være kvartalslekeplass på minimum 2,25 dekar, inklusiv sandlekeplass, maksimalt 400 meter i luftlinje fra bolig. Terrengsprang større enn 30 meter og vei større enn samlevei SA1 regnes som barriere for atkomst til lekeplassen. Det er imidlertid ikke satt av areal til fremtidig kvartalslekeplass på østsiden av Hølleveien i kommunedelplanen, og det har av den grunn blitt gjort tilpasninger i forhold til opparbeidelse av lekearealer i prosjektet. Friområde hvor det skal etableres lekeplass er på ca 1 daa, og skal inneholde enkelte kvartalslekefunksjoner. Rekkefølgekravet anses med dette for å være oppfylt.

Det har gjennom prosessen vært fokus på en overgangsbebyggelse mellom Tangvall park, og planområdet. Det foreslås blokkbebyggelse mot vest, med maksimal gesimshøyde på kote +34,1. Tangvall park, på vestsiden av Kleplandsveien, har 2 nivåer på henholdsvis 35,8 og 39, og tekniske rom på kote +41,9. Høydeforskjellen på bygningene blir på det minste på 1,7 meter. For å få en naturlig nedtrapping mot rekkehusene og eneboligbebyggelsen ber vi om at blokkene blir på 4 etasjer med en inntrukket 5 etasje, i stedet for 5 etasjer med en inntrukket 6 etasje. Forslagsstiller er uenig med plan og bygg i denne vurderingen, se saksutredningen.

Plan- og bygningssjefen mener planforslaget er et godt gjennomarbeidet forslag som viser gode boliger og bokvaliteter, og vurderer at planlagt utbygging er positiv på grunn av økt variasjon av boligtyper på Tangvall. Det anbefales at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn

Venke Moe
Plan- og bygningssjef
Sign.

Eirik Heddeland Martens
Planleder
Sign.

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg

1. Plankart datert 10.05.2023
2. Plankart under bakken datert 09.03.2023
3. Reguleringsbestemmelser datert 26.05.23
4. Planbeskrivelse datert 26.05.2023

5. Risiko og sårbarhetsanalyse
6. Sol og skyggeanalyser
7. Geoteknisk rapport
8. VAO rapport
9. Støyrapport datert 16.05.2023
10. Innspill til oppstartsvarsel
11. Medvirkning med skoler
12. Illustrasjon fra sørøst
13. Illustrasjon fra Toftelandsveien
14. Illustrasjon fra nordvest

BAKGRUNN FOR SAKEN

Asplan Viak fremmer forslag til regulering av Kleplandsveien 4, 6, 8, m.fl. på vegne av Tofteland AS. Hensikten med planen er å legge til rette for bygging av leilighetsblokk med opptil 38 leiligheter og 26 rekkehus. Planen bygger videre på kommunedelplan for Tangvall.

Dagens situasjon

Planområdet er avgrenset av Kleplandsveien mot vest, Toftelandsveien mot sør og Amerikaveien mot øst. Mot nord er området avgrenset av eiendomsgrenser til naboer.

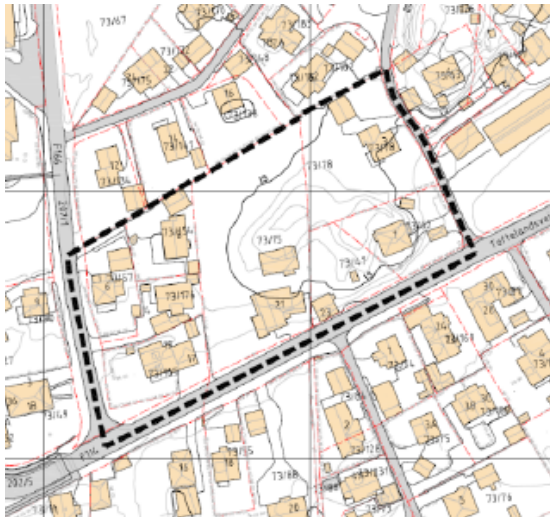


Fig. 2 – planområdet

Mot nord, øst og sør består dagens bebyggelse inntil planområdet stort sett av eneboliger og noen tomannsboliger med relativt romslige tomter. Dominerende takform er saltak. De fleste bygningene i dette området har høyder på mellom 7,5 og 9,5 m.

Vest for Kleplandsveien er bebyggelsen preget av større grunnflater og volum, som en del av Tangvall sentrum. Den nyeste bebyggelsen er relativt høy og naboblokken på andre siden av Kleplandsveien har høyde opptil ca. 25 meter.

Planens innhold

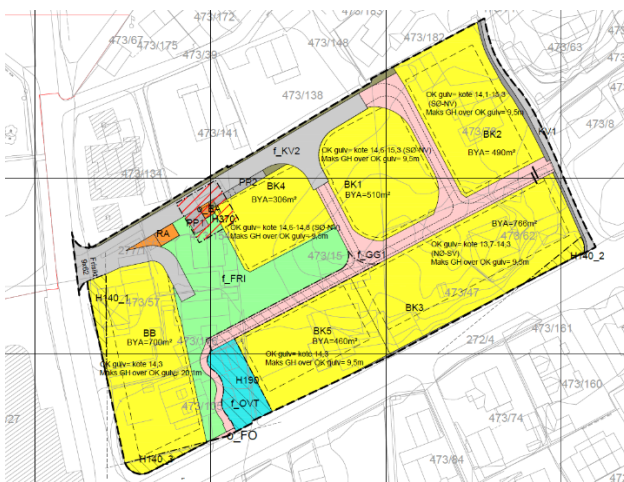


Fig. 3 - Forslag til plankart

Hensikten med planen er som nevnt å legge til rette for bygging av leilighetsblokk med opptil 38 leiligheter og 26 rekkehus.

Det planlegges etablering av 64 nye boenheter av forskjellig størrelse. All parkering skal skje under bakken med unntak av 4 gjesteparkeringsplasser på terreng. Det skal etableres parkeringskjeller med plass til totalt 69 plasser for bil og 60 plasser for sykkel.

Uteoppholdsareal skal være min. 80 m² per boenhet for småhusbebyggelse og 25 m² for blokkleilighetene.

Det skal etableres en større lekeplass med kvartalslekefunksjoner (f_FRI, på plankartet). Lekeplassen ligger sentralt i planområdet, som best mulig tilgjengelighet for alle boenheter innenfor planområdet. Det skal sikres allmenne rettigheter til lekeplassen.

Området ligger delvis i gul støysone i fra Kleplandsveien og Toftelandsveien.



Fig. 4 – støysonekart

Plan og bygg har meldt tilbake at det ikke er ønskelig med en lengre støyskjerm mot Toftelandsveien av hensyn til estetikk, trygghetsfølelse og for å at Toftelandsveien skal fremstå som en trivelig gate. Vedlagte støyrapport viser at det ikke er behov for avbøtende tiltak for rekkehusene. Enkelte balkonger i leilighetene (blokkene) må støyskjermes.

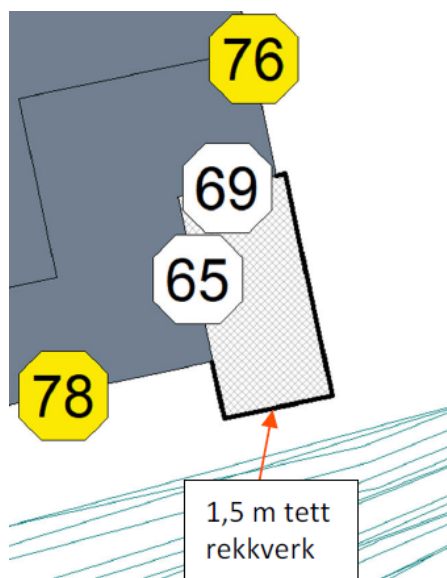
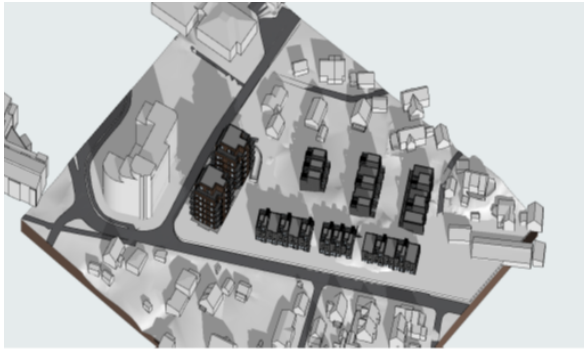


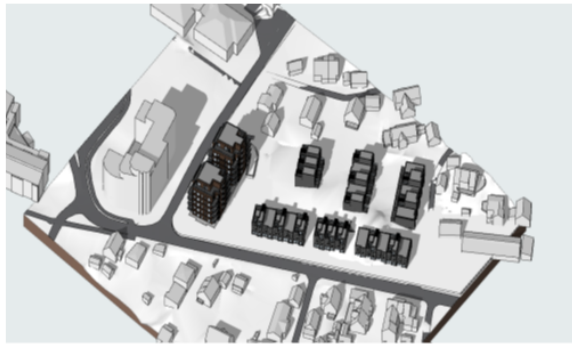
Fig. 5 – plan for støyskjerming, 3 etg. i den sørlige blokka

Det anbefales å konstruere tette rekkverk (støyskjermer), tett balkonggulv/terrassegulv og absorbenter. Det er viktig at støyskjermende tiltak utformes som en arkitektonisk integrert del av bebyggelsen. Dette er sikret i bestemmelsene pkt. 1.1.11.

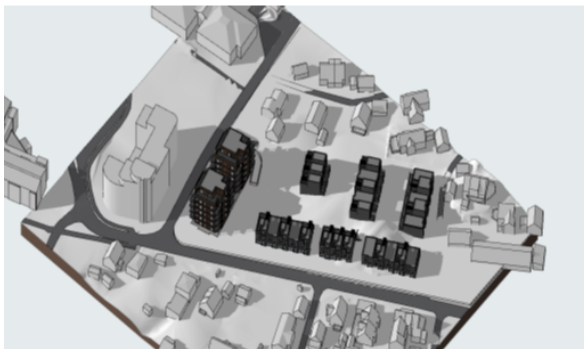
Høy bebyggelse på vestsiden av Kleplandsveien (Tangvall Park) gir utfordringer med hensyn til sol og skyggeforhold for nye boliger i planområdet. Dette er hensyntatt i planleggingen, og sol/skyggeanalyser viser at det er tilstrekkelig med sol på uteoppholdsarealer og lekeplass.



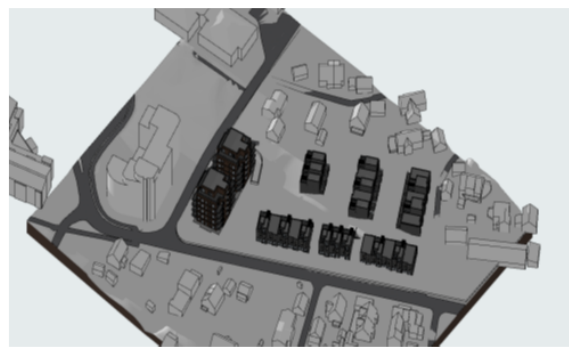
Mars kl. 0900



Mars kl. 1200



Mars kl.1500



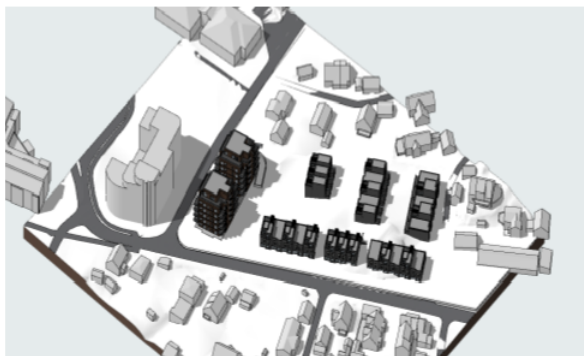
Mars kl. 18



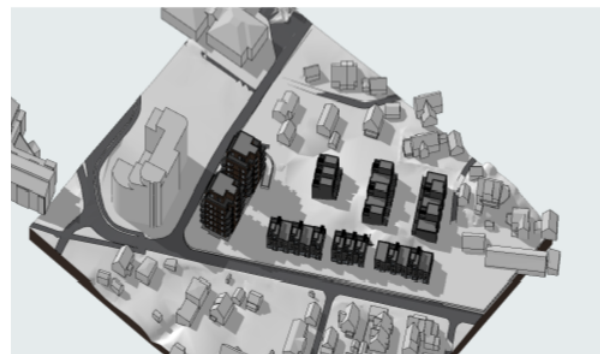
Juni kl. 0900



Juni kl. 1200



Juni kl. 1500



Juni kl. 1800

Fig. 6 – sol/skyggeanalyser

Eksisterende eneboligbebyggelse har saltak. Ny bebyggelse planlegges med flate tak. Området bli et nytt samlet område, og med variasjon i høyder mener plan og bygg at flate tak kan aksepteres.



Fig. 7 – illustrasjon av ny bebyggelse

Det er sannsynlig at det blir opprettet et nytt veinavn for området, men dette er ikke avklart enda. Forslag til nytt veinavn vil bli sendt ut i egen høring, og vil være på plass før planen legges frem til sluttbehandling.

PLANPROSESSEN

Gjeldende planer

Regional plan for Kristiansandsregionen

Planen støtter opp om målet om effektiv bystruktur, der potensialet for fortetting, og innenfor allerede utbygde by- og tettstedsområder, skal utnyttes, særlig når dette styrker bruk av kollektivtransport og gir en samfunnsøkonomisk god utnyttelse av eksisterende infrastruktur.

Kommuneplanen

Samfunnsdelen for nye Kristiansand kommune ble vedtatt 23.09.2020. Under den nye visjonen «sterkere sammen» er det lagt opp til tre satsningsområder: «Attraktiv og miljøvennlig», «Inkluderende og mangfoldig med små levekårsforskjeller» og «Skapende og kompetent». I overordnet arealstrategi er det mål om at senterområdene skal utvikles til inkluderende steder, med variert boligtilbud, møteplasser, handel og tjenester, tilpasset det naturlige omlandet og tilrettelagt for et samfunn der en større andel av innbyggerne er eldre. Det gjeldende planforslaget bidrar til en videreutvikling av Tangvall.

Kommunedelplan for Tangvall

Formålet med planene er å legge til rette for at Tangvall skal være et levedyktig sentrumsområde og et godt boområde. Området B12 er i sin helhet lagt ut til boligformål, og planforslaget er med dette i tråd med overordnet plan.

Tidligere saksgang

Det er ingen pågående byggesaker som har påvirkning på planarbeidet. Det planlegges ny barnehage, forsamlingslokale og enkelte boliger på GB 473/58, nord for planområdet. Planleggingen påvirker ikke dette planarbeidet.

Melding om oppstart

Oppstartsvarsel for planen var på høring i perioden 25.09.19 til 25.10.19. Det ble mottatt 6 innspill. Disse er oppsummert og kommentert av forslagsstiller i planbeskrivelsen.

Ekstern medvirkning

Det ble gjennomført en befaring med naboer 27.11.2019. På befaringen ble det orientert om planarbeidet og naboene kom med innspill. Oppsummert kom det følgende innspill:

- Sol/skyggeforhold er viktig
- Variert bebyggelse
- Mye grønt
- Ønsker familieboliger
- Ikke ny bebyggelse tett på.
- Ønsker ikke slik bebyggelse som Tangvall Park.

I samarbeid med utbygger har det vært møter med elevrådene for Tangvall og Nygård skole. Referat fra møtene er lagt ved saken. Oppsummert ga elevene følgende innspill og merknader:

- De bruker ikke området til lek i dag.
- Det er få som ferdes i området, men noen besøker familie og venner.
- For lekeplasen kom det mange gode innspill til innhold. Spesielt mente barna at det burde komme ronser, noe det er lite av på Tanvall. Det er kun en ronse tilgjengelig i dag, etter at en annen ble ødelagt.
- Det burde være fortau inne i området. På dette innspillet ble det opplyst i møtet om at det ikke er vanlig med fortau når det er lite biltrafikk. Elevene synes det er bra at det kommer en bedre gang- og sykkelvei langs Toftelandsveien.
- Det er bra at det blir plass til flere mennesker og at de som bor i området får flere lekekamerater.
- Det er bra at det kan bo flere nært der bussen går.
- Begge elevrådene synes området blir fint. Flere av elevene på Tangvall kunne tenkt seg å bo i området. Elevene fra Nygård skole mente at de som flytter inn kommer til å bli veldig fornøyde og at området blir bra for barn.

Innspillene er ivare tatt i planforslaget.

Intern medvirkning

Saken har vært behandlet i samarbeidsgruppa, og det foreligger ingen interne uenigheter.

PLAN OG BYGGS VURDERING AV PLANFORSLAGET

Planen legger opp til en rekkehusbebyggelse som supplerer nyere og pågående leilighetsutbygging på Tangvall. Rekkehusene sikrer en god tilpassing mot eksisterende bebyggelse. Blokkene helt vest i planforslaget skal fungere som en overgangsbebyggelse mot den høyere utnyttelsen nærmere Tangvall.

Planen har fokus på grønne fellesarealer og et trygt, bilfritt og hyggelig miljø. Parkering er i all hovedsak plassert under bakken i tråd med føringer i overordnet plan.

Det er ikke avdekket noen spesielle utfordringer i dette området. Noe skyggekast vil det bli internt i området og mot nabobebyggelse i nord. Det følger med en fortetting og kommunedelplanens forventning om høy utnyttelse av sentrumsnære arealer. Det eksisterende leilighetskomplekset «Tangvall Park» vil kaste skygge inn i planområdet, men sol/ skyggeanalysene viser at det blir tilstrekkelig med sol på uteområdene.

Forslagsstiller er uenig med plan og bygg med hensyn til høyden på de to blokkene vest i planområdet. De uttaler følgende:

«Det at byggene er utformet som to punkthus med et tydelig mellomrom, demper virkningen av blokkbebyggelsen og det massive volumet Tangvall Park representerer. De to punkthusene fremstår som slanke, blant annet som en følge av delvis inntrukne balkonger. Sett fra Toftelandsveien er det en tydelig nedtrapping i høyde fra Tangvall park til leilighetsbyggene. Med seks etasjer er det tatt et bevisst valg om høy utnyttelse i blokkene, for å muliggjøre mindre utnyttelse og god romslighet mellom rekkehusene i de øvrige feltene. Dette ivaretar god bokvalitet og resulterer i et fint samspill med

eksisterende eneboligstruktur i skala og utforming. blokkbebyggelse, men sol/skygge analysene viser at solforholdene likevel er relativt gode. Vår vurdering er at planen møter kommunenplanens mål på en god måte og i all hovedsak følger opp kommunedelplanen for Tangvalls føringer».

Plan og bygg er langt på vei enig med forslagsstiller i det de sier, men mener fortsatt at blokker i seks etasjer blir for høyt. De vil ikke fremstå som en naturlig nedtrapping mot rekkehusbebyggelsen. Med hensyn til inntrukken etasje ønsker forslagsstiller 60 grader, som vil føre til at øverste etasje trekkes lenger ut mot yttervegger. Plan og bygg ønsker at etasjen skal trekkes tilbake, og foreslår av den grunn 45 grader.

Med unntak av dette mener vi planforslaget er bra og at planlagt utbygging vil være et godt supplement til bebyggelsen på Tangvall.

Kulturminner

Det er ikke registrert noen automatisk fredete kulturminner i området.

Planen legger opp til riving av en SEFRAK-registrert bygning. Bygningen er ikke vernet og det har ikke kommet merknader til planen som tilsier at vern bør vurderes.

Barn og unges interesser

Gjennom møter med Tangvall og Nygård skoler kom det fram at området ikke er i bruk til lek eller opphold i dag. Området blir sett på som privat. Gjennom realisering av planen vil området få bedre tilgjengelighet for barn og unge, ved at gata og lekeplassen vil oppleves som mer inviterende. Lekeplassen har god tilgjengelighet ca. midt i området.

Det er ikke krav om erstatningsarealer og barn og unge.

Universell utforming

Leilighetene i blokkbebyggelsen skal tilfredsstille krav til tilgjengelighet. 4 parkeringsplasser skal være HC parkeringsplasser med bredde 4,5 meter. Ut over dette er planområdet flatt, og tilgjengelig.

Boligtilbud og bomiljø

Hovedgrepet er å legge til rette for sentrumsnære rekkehus og leiligheter av varierende størrelse. For tiden blir det planlagt og bygd mange leiligheter på Tangvall. Rekkehusene vil tilby noe annet, og kan være med på å få flere barnefamilier til sentrum.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Risiko for planforslaget er vurdert ut fra sjekkliste for ROS-analyser til Kristiansand kommune. Det er kun identifisert en uønsket hendelse, knyttet til myke trafikanter. Enkle forhold og vurderinger kommer fram av ROS-sjekklisten og av planbeskrivelsen. Støy og grunnforhold er utredet i egne fagrapporter. Støyforholdene er beskrevet under pkt.4.12 og i vedlagte støyrapport.

Matjord

Det omdisponeres ikke matjord.

Klima- og miljøkonsekvenser

Fortetting av eksisterende boligområde like ved sentrum er positivt fremfor å bygge ned nye arealer i utkanten av bebygde strøk, som kan medføre tap av natur, friluftsområder og landbruksarealer. Området er i dag private hagearealer og vi er ikke kjent med spesielle miljøverdier i området.

Området ligger sentralt til på Tangvall og med gang- og sykkelavstand til de fleste hverdagsfunksjoner. Beliggenheten er slik sett i tråd med mål om samordnet areal- og transportplanlegging, og positivt for klimahensyn.

Det stilles krav om bruk av tre i konstruksjon (rekkehus) og fasader. Dette er et miljømessig og fremtidsrettet grep.

Planforslaget vurderes til å samlet sett ha positive klima- og miljøkonsekvenser.

Naturmangfoldloven §§ 8-12

§ 8 Kunnskapsgrunnlaget

- Området er tidligere godt undersøkt med hensyn til naturmangfold. Resultater av registreringer ligger i kommunens kartdatabase. Det er ikke foretatt tilleggsregistreringer i forbindelse med dette planarbeidet. Det er ikke registrert noen rødlistede arter innenfor planområdet, men det er registrert nær truet stær like utenfor, og vært innspill om at Vipe bruker området ut utkanten av jordene til hekking. Det er ikke gjennomført noen utredning av konsekvenser for viktige naturtyper og naturmangfold, da sannsynligheten er vurdert som lav.

§ 9 Føre-var prinsippet

- Konsekvensene av tiltaket er delvis kjent. Viktige naturverdier, truede eller sårbare arter/naturtyper og viktige viltområder vil tilsynelatende ikke bli berørt av tiltakene i planforslaget. Konsekvensene vil være nedbygging av en uberørt grønn lunge. Dette er av irreversibel karakter.

§ 10 Samlet belastning

- Denne lokaliteten er tilsynelatende ikke en av flere områder som brukes av truede arter, med unntak av at hekkeområdet for Vipe kan bli noe redusert. Samlet belastning for arten i distriktet vil trolig ikke bli skadelidende.

§ 11 Kostnader

- Kostnadene bæres av tiltakshaver.

§ 12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetode

- Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetode skjer ved at planområdet bygges ut samlet, noe som gir massebalanse og intern håndtering av masser. Det stilles også krav om revegetering med stedegen beplantning. Turdrag opparbeides så skånsomt som mulig og følger terrenget. Sandlekeplasser skal opparbeides uten falldekke i gummi.

Forholdet til naturmangfoldlovens §§ 8-12 anses å være ivaretatt.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planforslaget har ingen økonomiske konsekvenser for kommunen.

Skole- og barnehagesituasjon

Det er god kapasitet på skole og barnehage i området.

Støy

Området er støyutsatt, og det skal gjennomføres tiltak i tråd med støyrapport datert 16.05.2023.

Utbyggingspolitikk (boligprogram, utbyggingsavtale)

Felt B 12 er ikke nevnt spesielt i kommunens utbyggingsprogram, men feltet ligger tett inn mot sentrum av Tangvall, som er definert som et bydelssenter hvor man ønsker utvikling.

Overvannshåndtering og blågrønne løsninger

Hovedflomveien ut av området ligger hvor det er planlagt en gresskledd nedsenkning. På det smaleste mellom rekkehus og leilighetsbygg er det 18m, noe som skulle være tilstrekkelig for å sikre flomvegen. Nedstrøms området vil flomveien være den samme som eksisterende situasjon. Den går øst langs Toftelandsveien og ned Bekkeveien. Ved 50 års flom i Søgne elva vil det bli oppstuvning i det blå feltet, fig. 8, før vannet renner videre sørover mot elva som de røde pilene anviser.

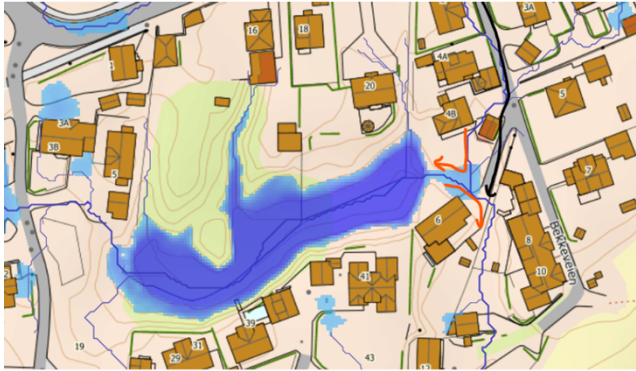


Fig. 8 - overvann

Utbyggingen vil påvirke flomvannsmengden i negativ retning. For å unngå økt belastning på eksisterende bebyggelse er forslag til tiltak å justere tverrfallet i øvre av Bekkeveien. Det vil bli stilt krav til nødvendige tiltak i teknisk plan. Viser for øvrig til vedlagte VAO rapport.

Oppsummering

Plan og bygg vurderer planforslaget som et godt gjennomarbeidet forslag som viser gode boliger og gode bokvaliteter. Plan og bygg anbefaler at detaljregulering for Kleplandsveien 4,6,8 m.fl med plankart sist datert 10.05.203 og bestemmelser sist datert 26.05.2023, legges ut til offentlig ettersyn.

Anne Marit Tønnesland, 26.05.2023

Sak 126/23: Vedderheia 229 - 471/645 - Søknad om dispensasjon for bruksendring av carport

Vedlegg

01-Følgerev - disp

B-Søknad om dispensasjon

D-Situasjonskart - 2023-03-15

E-Tegninger - 2023-03-15

Q-Erklæring om avstand



Dato 25. mai 2023
Saksnr.: BYGG-23/01087-6
Saksbehandler Lise Grundeland
Godkjent av Arne Kjell Brunes
Venke Moe

Saksgang

By- og stedsutviklingsutvalget

Møtedato

15.06.2023

**Vedderheia 229 - 471/645 - Søknad om dispensasjon for
bruksendring av carport**

Forslag til vedtak

By- og stedsutviklingsutvalget avslår i medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 søknad om dispensasjon fra utnyttelsesgrad for bruksendring av carport. Hensynet bak bestemmelsen vurderes å bli vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon som omsøkt. Det vises til begrunnelse i saksfremstillingen.

Sammendrag

Det søkes om dispensasjon fra maksimal utnyttelsesgrad for bruksendring av carport til beboelsesrom.

Tiltaket i seg selv vil ikke gi de store bygningsmessige endringer. Det innebærer imidlertid at all mulighet for parkering og plassering av sykler og annet utstyr under tak forsvinner. Erfaringsmessig ønsker folk mulighet for lagring under tak for å beskytte utstyr mot vær og vind, ha en ryddig eiendom og hindre tyveri og hæverk. En dispensasjon i denne saken vil svekke bestemmelsen om utnyttelsesgrad som styringsmiddel.

Området har ensartet bebyggelse. En dispensasjon i denne saken vil også åpne for endringer som vil bryte med bebyggelsesstrukturen og utformingen av bebyggelsen i området.

Plan- og bygningssjefen vurderer at hensynet bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt. Videre vurderes det at en dispensasjon i saken vil kunne gi uheldig presedens for andre tilsvarende saker i området.

Venke Moe
Plan- og bygningssjef
Sign.

Arne Kjell Brunes
Byggesaksleder
Sign.

Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift

Vedlegg:

01-Følgerebrev - disp

B-Søknad om dispensasjon

D-Situasjonskart - 2023-03-15

E-Tegninger - 2023-03-15

Q-Erklæring om avstand

SAKSFREMSTILLING

Oversiktskart



Gjeldende plangrunnlag

Området omfattes av reguleringsplan for Vedderheia nord. Plan nr. 4204-20100113. Vedtatt: 13.01.2010. Formål: Boligbebyggelse. Felt B13.

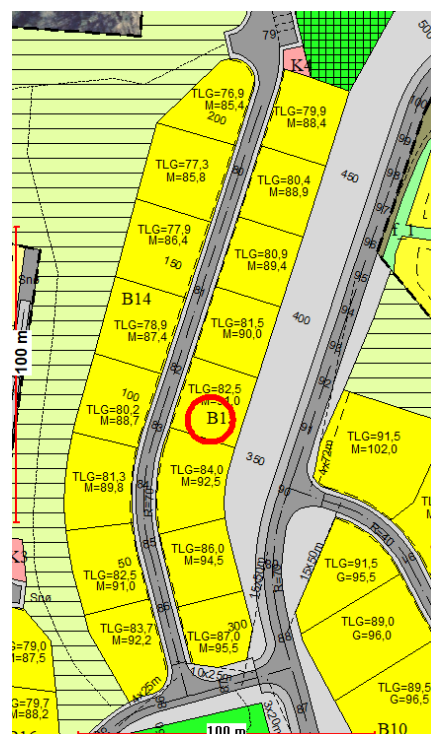
For felt B13 gjelder følgende bestemmelser:

1. I området tillates oppført 8 boliger med to boenheter pr. tomt.
2. For hver tomt tillates 45% BYA.
3. Bygningene skal ha saltak med takvinkel 25-30 grader, i byggets hovedretning.
4. Bygningene skal ha likt uttrykk og fasademateriale.

Det er i tillegg krav om 2 parkeringsplasser pr. boenhet, samt at det må avsettes areal til garasjeplass for minst én av de, jf. kommuneplanens bestemmelser § 9 (gamle Søgne kommune).

Eksisterende forhold

Eiendommen har et areal på 290 m². Den er bebygd med del av vertikaldelt tomannsbolig med inkludert carport. Hele område B13 er utbygd med samme type bebyggelse.



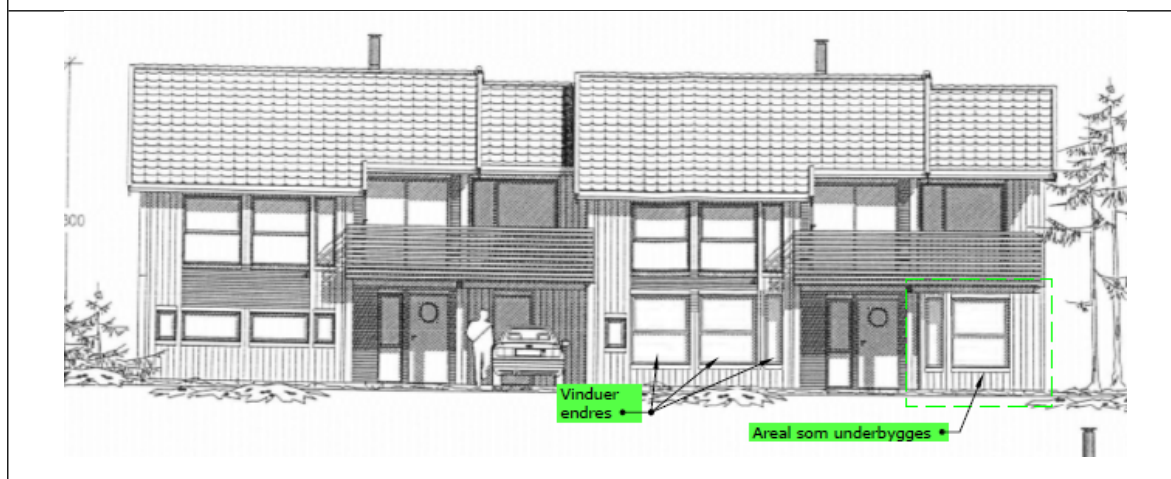
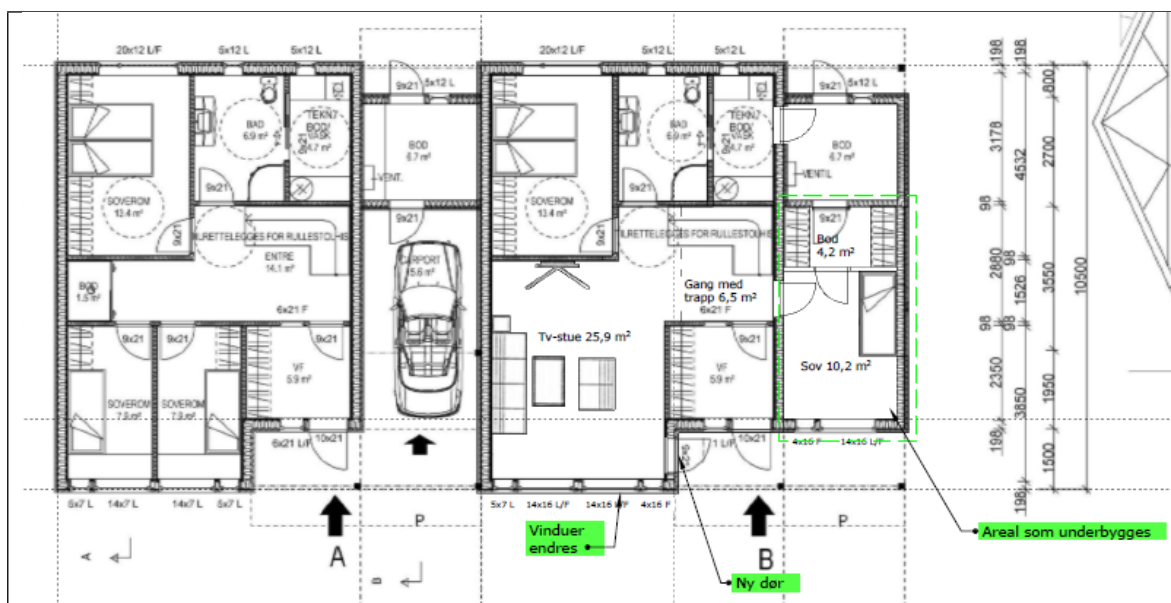
Søknaden

Søknad om dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelse om maksimal utnyttelsesgrad for bruksendring av carport til beboelsesrom er mottatt 17.04.2023.

Det er ønskelig å bygge igjen eksisterende carport, og benytte arealene som del av boligen (soverom og bod). Bruksendringen medfører at parkeringsplass i carport må flyttes ut på terreng/uteoppholdsareal. Det bebygde arealet på eiendommen øker fra 45% til 50%.

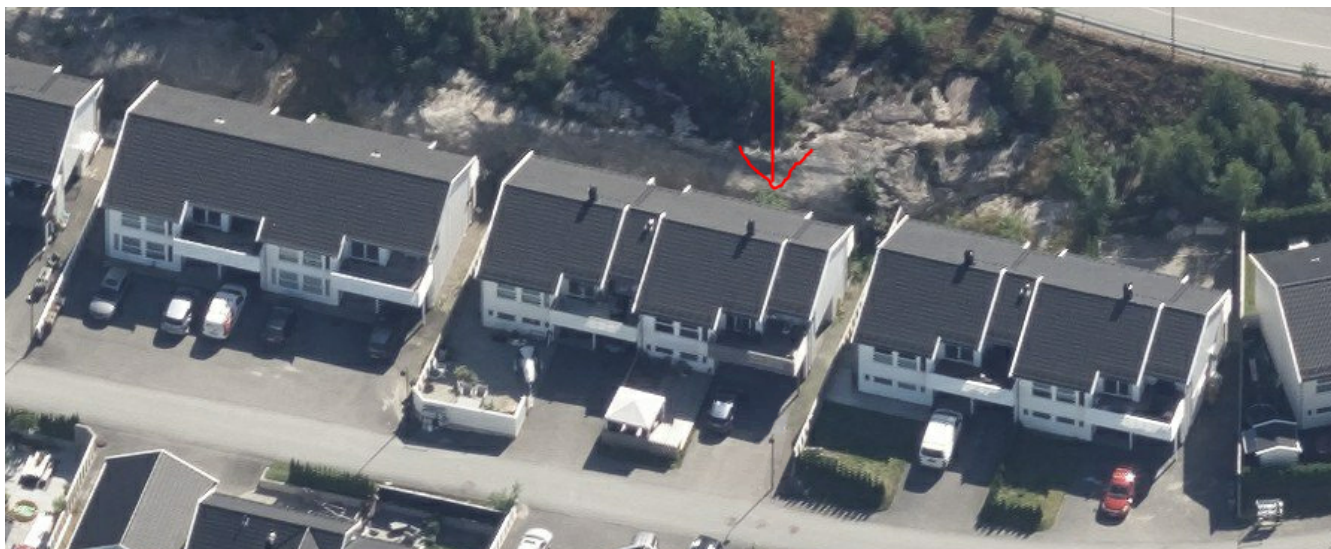
Bakgrunnen for søknaden er at tiltakshaver ønsker å tilpasse boligen til sitt behov. Ansvarlig søker skriver at det bebygde arealet øker i teorien, mens det i praksis ikke vil være noen endring. Det er anlagt dobbel avkjøring slik at det kan parkeres to biler ved siden av hverandre utenfor boligen og dagens carport. Tilbyggingen vil tilføre boligareal på et areal som allerede anses som «bebygd areal», mens bruken av eiendommen ikke endres. Det foreligger samtykke til tiltaket fra naboen i syd, Vedderheia 231 gnr.471/bnr.608.

Ansvarlig søker vurderer at en dispensasjon ikke vil gi presedens, da hver sak må sees i sammenheng med det aktuelle området og konkrete forhold i saken. Det anføres at det er en klar overvekt av fordeler. Boligmassen vil ikke endres nevneverdig, og det bygges ikke nærmere nabogrense enn dagens situasjon. Brannforhold, lys og luftighet vil ikke endres. Eiendommen vil fortsatt ha tilstrekkelig parkering og krav til uteoppholdsarealer er oppfylt.



Plan- og bygningssjefens vurdering

Området er utbygd med like tomannsboliger langs østsiden av veien. Bebyggelsen fremstår som ensartet. Alle boligene har innebygd carportløsning. På noen av tomtene er carporten redusert i størrelse ved at den innerste delen er bygd igjen. Alle boligene har uteoppholdsarealer og plass til parkering foran bebyggelsen.



Tiltaket i seg selv er relativt lite og enkelt. Økning i bebygd areal følger av at den ene parkeringsplassen flyttes ut på terreng. Bygningsmassen økes ikke i volum.

Problemstillingen i denne saken er i hovedsak hvilke følger en dispensasjon for bruksendring av carporten vil kunne få. Ved å bygge igjen carporten og ta den i bruk til beboelse, vil muligheten til å parkere under tak, samt til å plassere annet utstyr under tak, forsvinne. Erfaringsmessig ønsker folk å ha mulighet til å ha noe lagringsplass under tak. Utstyr står mer beskyttet mot vær og vind, man får en ryddigere eiendom, og det kan være hensiktsmessig med tanke på tyveri og hæverk.

Kommuneplanen har en bestemmelse om at man må vise mulighet til å etablere garasje på eiendommen når man søker om oppføring av bolig. Det er ikke krav om at garasjen må oppføres samtidig som boligen, men det må vises mulighet for dette. Bakgrunnen for bestemmelsen er nettopp å sikre at man har mulighet for oppføring av garasje - uten at det går på bekostning av uteoppholdsarealer, at man ikke kommer i strid med byggegrenser mot vei og annen eiendom osv. Det er svært ofte det søkes om oppføring av uteboder og garasjer etter at boligen er oppsatt, fordi man ser et større behov for lagring innendørs/under tak.

Dersom man godkjenner bruksendring av carport i denne saken, må det påregnes at man på et senere tidspunkt vil kunne få søknad om oppføring av ny carport/garasje på eiendommen.

En annen følge av å gi dispensasjon i denne saken er at man tilsidesetter bestemmelsen om maksimal utnyttelsesgrad. Selv om tiltaket i denne saken ikke medfører økt bygningsmasse, og overskridelsen av %BYA skyldes parkeringsplass på terreng, vil man ha «tatt hull på» bestemmelsen. Dette medfører at bestemmelsen som styringsmiddel svekkes. Ved utbygging av området ble det tatt stilling til utforming av bebyggelsen og plassering av parkeringsplasser på en slik måte at utnyttelsesgraden og krav til parkering er ivarettatt. Utnyttelsen er relativt høy. Det er valgt boliger med integrert carport, noe som gir en strukturert og samlet bebyggelse. Det er ingen mindre, frittliggende bygg eller tilbygg. Boligene har begrenset med egnede uteoppholdsarealer. Plan- og bygningssjefen mener det er uheldig å beslaglegge mer av arealene foran boligen til parkering.

Plan- og bygningssjefen konkluderer med at hensynet bak bestemmelsen om maksimal utnyttelsesgrad vil bli vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon som omsøkt. I tillegg vil en eventuell dispensasjon kunne gi svært uheldig presedens for andre saker i området. Det er ikke anført grunner for dispensasjon som er særlige for denne saken.

Plan- og bygningssjefen bemerker i tillegg at en eventuell godkjenning av dispensasjonen vil kunne forstyrre det enhetlige preget i området.

By- og stedsutviklingsutvalget anbefales på bakgrunn av dette ikke å innvilge dispensasjon som omsøkt.

Lise Grundeland, 26.05.2023
Saksbehandler, dato

Sak 127/23: Hummerviga, G/bnr. 432/86 – Klage over avslag på søknad om dispensasjon

Vedlegg

- 01_klagebrev_KLAGE-23_00758-1 Klage på kommunens vedtak Hummerviga 898101_1_1
- 02_avslag_BYGG-22_03659-7 Hummerviga - Avslag - Søknad om dispensasjon 881484_7_1
- 03_svar_på_varsel_om_avslag_BYGG-22_03659-6 Scanner_20230214_101655 880039_1_1
- 04_varsel_om_avslag_BYGG-22_03659-5 Hummerviga – Søknad om dispensasjon - Varsel om avslag 864135_2_1
- 05_uttalelse_parkvesenet_BYGG-22_03659-3 SV_BYGG-22_03659-1 - Hummerviga 432_86_0_0, bruksendring - anmodning om uttal 858833_1_1
- 06_a_dispensasjonssøknad_BYGG-22_03659-1 Hummerviga-disp-bruksendring 845949_1_1
- 06_b_situasjonsplan_BYGG-22_03659-1 Situasjonsplan 845950_1_1
- 06_c_nabovarsel_opplysninger_BYGG-22_03659-1 Nabovarsel 845952_1_1
- 06_d_nabovarsel_kvittering_BYGG-22_03659-1 Nabovarsel kvittering 845951_1_1
- 06_e_nabovarsel_merknad_BYGG-22_03659-1 Merknad 845953_1_1
- 06_f_plantegning_BYGG-22_03659-1 501 845954_1_1
- 07_reguleringsplan_20030828-1
- 08_reguleringsbestemmelser_BYGG-21_04058-1 Plan og snitt 622886_1_1
- 09_kommuneplan_utsnitt_1_500
- 10_kommuneplan_søgne_bestemmelser



Dato 15. mai 2023
Saksnr.: KLAGE-23/00758-3
Saksbehandler Thomas Letz
Godkjent av Arne Kjell Brunes
Venke Moe

Saksgang
By- og stedsutviklingsutvalget

Møtedato
15.06.2023

Hummerviga, G/bnr. 432/86 – Klage over avslag på søknad om dispensasjon fra plan- og bygningsloven og reguleringsplan

Forslag til vedtak:

By- og stedsutviklingsutvalget opprettholder Plan- og bygningssjefens vedtak av 22.02.2023. Klagen fra tiltakshaver datert 10.03.2023 tas ikke til følge. Saken oversendes Statsforvalteren i Agder for endelig klagebehandling.

Sammendrag:

Saken gjelder klage på plan- og bygningssjefens avslag av 22.02.2023 vedr. dispensasjon fra plan- og bygningslovens § 1-8 samt dispensasjon fra reguleringsplanenes arealformål.

Begrunnelse for avslaget:

Tiltaket er klart i strid med reguleringsplan både ang. regulert formål og § 2 av reguleringsbestemmelser. Hensynene bak bestemmelsene vurderes å bli vesentlig tilsidesatt skulle det innvilges omsøkte dispensasjoner. Fare for presedens vurderes å være stor skulle det innvilges omsøkte dispensasjoner.

Klagen går ut på at kommunen har feilvurdert saken og at det foreligger grunnlag for å innvilge dispensasjonene.

Plan- og bygningssjefen har i sin vurdering spesielt lagt vekt på reguleringsplanens bestemmelser, der det presiseres at bruksendring av sjøboder til fritidsbolig er ikke tillatt (§ 2. av *bestemmelser*). Her er reguleringsplanen så tydelig at plan- og bygningssjefen finner det vanskelig å tolke planen annerledes enn ordlyden i reguleringsbestemmelser § 2.

Plan- og bygningssjefen vurderer at det ikke fremkommer noen nye momenter i klagen, og kan derfor ikke finne noe grunnlag for å endre vedtaket.

Venke Moe
Plan- og bygningssjef
Sign.

Arne Kjell Brunes
Byggesaksleder
Sign.

Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift

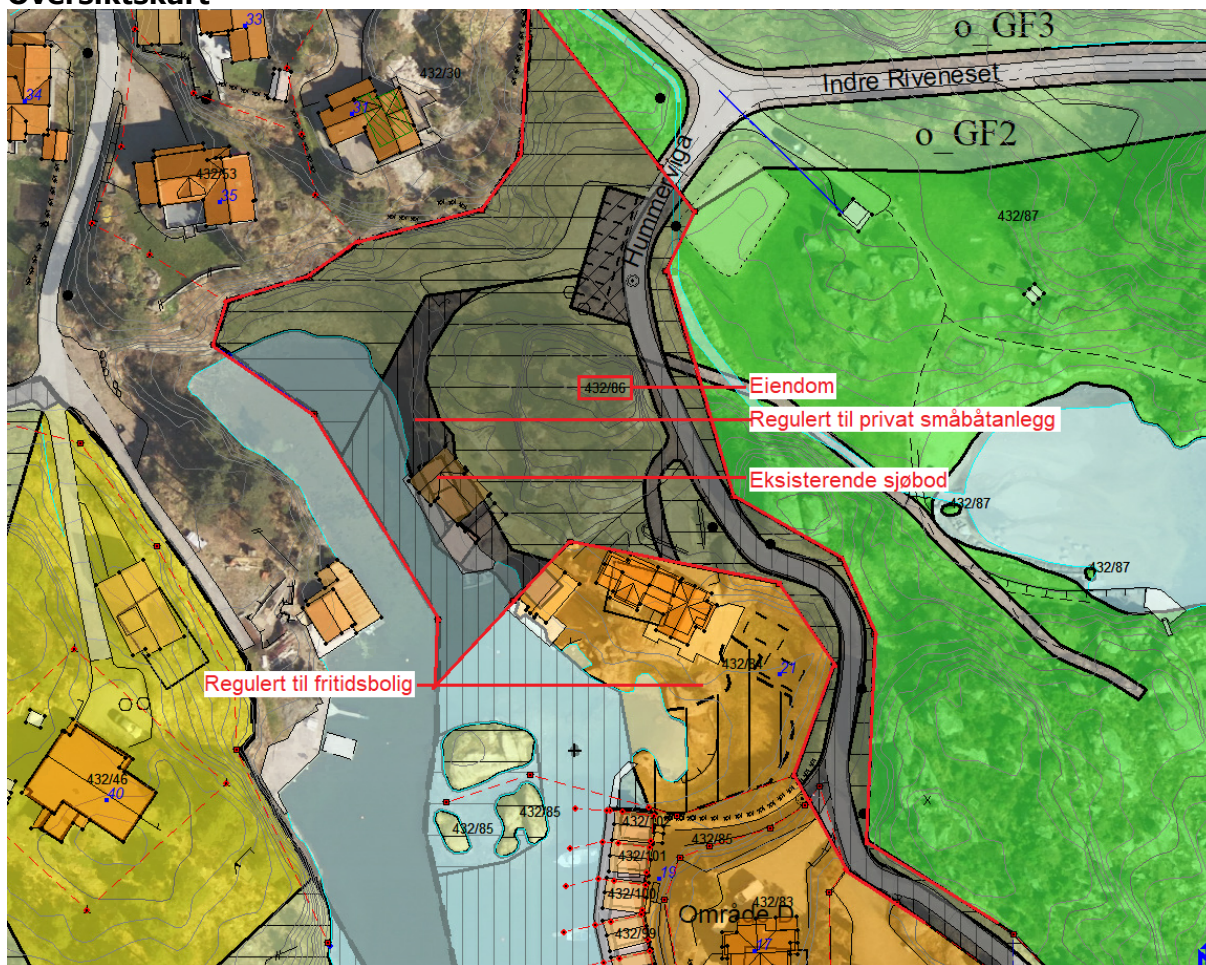
Vedlegg:

01_klagebrev_KLAGE-23_00758-1 Klage på kommunens vedtak Hummerviga
898101_1_1
02_avslag_BYGG-22_03659-7 Hummerviga - Avslag - Søknad om dispensasjon
881484_7_1
03_svar_på_varsel_om_avslag_BYGG-22_03659-6 Scanner_20230214_101655
880039_1_1
04_varsel_om_avslag_BYGG-22_03659-5 Hummerviga – Søknad om dispensasjon -
Varsel om avslag 864135_2_1
05_uttalelse_parkvesenet_BYGG-22_03659-3 SV_ BYGG-22_03659-1 - Hummerviga
432_86_0_0, bruksendring - anmodning om uttal 858833_1_1
06_a_dispensasjonssøknad_BYGG-22_03659-1 Hummerviga-disp-bruksendring
845949_1_1
06_b_situasjonsplan_BYGG-22_03659-1 Situasjonsplan 845950_1_1
06_c_nabovarsel_opplysninger_BYGG-22_03659-1 Nabovarsel 845952_1_1
06_d_nabovarsel_kvittering_BYGG-22_03659-1 Nabovarsel kvittering 845951_1_1
06_e_nabovarsel_merknad_BYGG-22_03659-1 Merknad 845953_1_1
06_f_plantegning_BYGG-22_03659-1 501 845954_1_1
07_reguleringsplan_20030828-1
08_reguleringsbestemmelser_BYGG-21_04058-1 Plan og snitt 622886_1_1
09_kommuneplan_utsnitt_1_500
10_kommuneplan_søgne_bestemmelser

Sakens øvrige dokumenter foreligger elektronisk

SAKSFREMSTILLING

Oversiktskart



Flyfoto inkl. reguleringsplan og situasjonsplan

Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen omfattes av kommuneplan for gammel Søgne kommune. Arealformål iht. kommuneplan er fritidsbebyggelse.

Eiendommen omfattes videre av reguleringsplan for Rivenesområdet med løpenummer 8248/03/HRE, arkiv nr. L12, vedtatt 28.08.2003. Eiendommen er regulert til «privat småbåtanlegg land».

Eksisterende forhold

Eiendommen GB 423/86 har et areal på 4.770,4 m² og er bebygd med en sjøbod (tidligere to sjøboder som er nå sammenkoblet). Iht. reguleringsplan er det satt av areal til fritidsbolig på tilgrensende eiendom g/bnr. 423/84.

Søknaden

Bygningsmyndigheten mottok søknaden om dispensasjon fra pbl § 1-8. vedr. forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag og dispensasjon fra reguleringsplan vedr. arealformål den 15.12.2022.

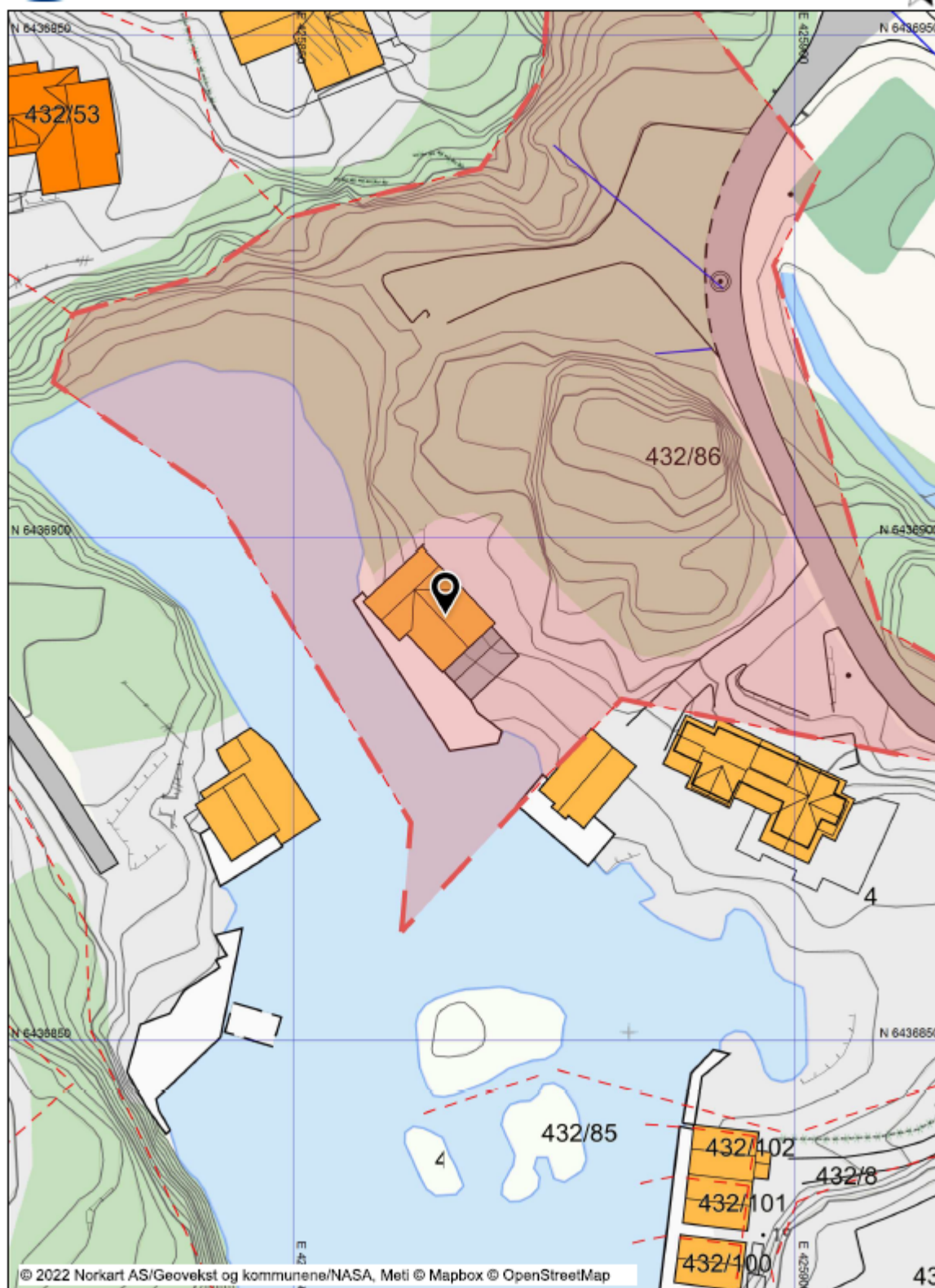


432/86

Dato: 25.11.2022

Målestokk: 1:500

Koordinatsystem: UTM 32N



Situasjonsplan

Uttalelser/samtykke/tillatelse fra annen myndighet

Det foreligger uttalelse fra Kristiansand kommune, avd. parkvesenet (epost datert 12.01.2023). Det frarådes bruksendring til fritidsbolig.

Merknader/protester

Det foreligger én merknad til søknaden fra Anne Margrete Hallandvik, Hummerviga 35, g/bnr. 432/53.

Merknaden gjelder:

Naboen har ingen innvendinger mot bruksendring under forutsetningen at kommunen samtidig godtar tilsvarende bruksendringer for andre (sjø)boder på Hummerviga.

Merknaden kan leses i sin helhet i saken.

Tilsvaret til merknader/protester

Tiltakshaver/ansvarlig søker har ikke kommentert merknaden.

Plan- og bygningssjefens vedtak av 22.02.2023

Bygningssmyndigheten behandler søknaden etter delegasjon gitt plan- og bygningssjefen med virkning fra 01.01.2021.

Det vises til søknad med vedlegg, mottatt den 15.12.2022. Det søkes om:

- 1. Dispensasjon fra plan- og bygningslovens § 1-8 vedr. forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag*
- 2. Dispensasjon fra reguleringsplan vedr. arealformål*

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-2, samt § 12-4, rettsvirkning av reguleringsplan, avslås søknad om dispensasjon for bruksendring av sjøbod til fritidsbolig.

Det foreligger én merknad til søknaden om dispensasjon.

Avslaget begrunnes med at hensynene bak bestemmelsene blir vesentlig tilsidesatt og fordelene ikke er klart større enn ulempene. Etter en samlet vurdering kan bygningssmyndigheten ikke innvilge omsøkte dispensasjoner.

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 20-3 og § 19-2.

Klage

1. Klagefrist og klagerett:

Kommunen har mottatt klage på vedtaket fra tiltakshaver Roy Parker Stubstad, Vedderheia 89, 4642 Søgne. Klagen er mottatt den 10.03.2023, og normalt er en klagefrist på tre uker etter at klager er gjort kjent med vedtaket. Vedtaket ble sendt ut elektronisk til partene den 22.02.2023. For parter som har mulighet til å motta vedtaket i digital postkasse anses klagefristen på tre uker å gå ut den 15.03.2023. Som part i saken regnes personer som en avgjørelse retter seg mot eller som saken ellers direkte berører. Klageren er tiltakshaver og regnes derfor som part i saken. Plan- og bygningssjefen legger til grunn at klageren har klagerett og at klagen er rettidig innkommet, jfr. forvaltningslovens § 28 og 29. Avslaget ble varslet den 23.01.2023 og tilsvaret til varsel om avslag, brev fra Wigemyr & Co, advokatfirma, ble mottatt den 14.02.2023 – se vedlegg nr. 03.

2. Klagens innhold:

Kort fattet er klagen basert på tiltakshavers synspunkt om at bygningssmyndigheten har feilvurdert dispensasjonsforholdene, herunder spesielt dispensasjonen fra reguleringsplanens arealformål. Klageren mener at det foreligger tilstrekkelig grunnlag for å innvilge relevante dispensasjoner. Klageren anfører fordeler de omsøkte dispensasjoner ville medføre. Plan- og bygningssjefen viser til tiltakshavers redegjørelse i sin helhet – se klagebrev av 10.03.2023 (vedlegg).

Plan- og bygningssjefens vurdering

Plan- og bygningssjefen kan ikke se at det har kommet nye relevante opplysninger som tilsier at saken må revurderes og viser til vurderingen av dispensasjonsforholdene foretatt i avslagsvedtaket. Klageren anfører subjektive fordeler de omsøkte dispensasjoner ville medføre.

Plan- og bygningssjefen presiserer at vurderingen av dispensasjonsforholdene er først og fremst basert på plan- og bygningsloven samt en nøyaktig vurdering av reguleringsplanens plankart med bestemmelsene.

1. Dispensasjon fra pbl § 1-8. vedr. forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag.

Bakgrunn for dispensasjonen og tiltakshavers begrunnelse for dispensasjon:
Det ønskes å endre bruken av eksisterende bygning fra sjøbod til fritidsbolig.
Det vises til tiltakshavers begrunnelse i sin helhet i sakens dokumentasjon.

Hensynet bak bestemmelsen:

Hensynet bak bestemmelsen å ivareta allmenhetens interesser som natur-, kulturmiljø- og friluftsinnteresser samt å forebygge privatisering av strandsonen.

Plan- og bygningssjefens vurdering av om hensynet bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt:

Ombygging og endret plassering av eksisterende sjøbodene ble godkjent ved tillatelse av 22.10.2021 (saknummer BYGG-21/02994). Eksisterende forhold anses dermed som godkjent og å være i tråd med gjeldende reguleringsplan. Selv om ansvarlig søker presiserer at ønsket bruksendring av sjøbodene medfører ingen utvendige endringer av bygningsmassen, må forholdene vurderes med fokus på konsekvensene av denne bruksendringen. Å bruke bygningen som fritidsbolig istedenfor sjøbod medfører en betydelig endring av bruk av uteområdene rundt bygningen. Dette er et moment som underbygger vår vurdering av at strandsonen rundt den omsøkte fritidsboligen blir klart privatisert skulle det innvilges dispensasjon. Dette er i strid med premissene som følger av pbl § 1-8.

Plan- og bygningssjefen konkluderer med at hensynet bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt skulle vi innvilge dispensasjon fra pbl § 1-8.

Plan- og bygningssjefens vurdering av om fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene:

Fordelen ved å gi dispensasjon fra pbl 1-8 er å kunne tilrettelegge til endret bruk av eksisterende sjøboder. En fritidsbolig ville øke verdien av eiendommen og imøtekomme tiltakshavers mål å kunne bruke eksisterende bygningene som ønsket. Ulempen ved å gi dispensasjon fra pbl 1-8 ville være først og fremst at området kommer å bli preget av en betydelig privatisering av deler av kystlinjen. Videre ville en dispensasjon skape presedens mtp lignende boder/sjøboder i området. Og bygningssjefen har vurdert fordelene og ulempene opp mot hverandre, og kommet frem til at fordeler ved å gi dispensasjon er ikke klart større enn ulemper.

Konklusjon:

Plan- og bygningssjefen vurderer at vilkårene for dispensasjonen er ikke oppfylt i henhold til pbl § 19-2, og at det derfor ikke kan innvilges dispensasjonen.

2. Dispensasjon fra reguleringsplan - arealformål

Bakgrunn for dispensasjonen og tiltakshavers begrunnelse for dispensasjon:

Se begrunnelse til ovennevnt dispensasjon fra pbl § 1-8.

Plan- og bygningssjefen viser til tiltakshavers begrunnelse i sin helhet i sakens dokumentasjon.

Hensynet bak bestemmelsen:

Hensynet bak bestemmelsen er å styre området bruk, formål og bebyggelse iht. en til grunn liggende, overordnet målsetting. Gjeldende reguleringsplan er vedtatt den 28.08.2003 og inneholder konkrete begrensninger iht. formål, bebyggelse og bruk av arealer.

Plan- og bygningssjefens vurdering av om hensynet bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt:

Den her omsøkte dispensasjonen medfører at reguleringsplanen blir utfordret på planens klar definerte mål. Plan- og bygningssjefen mener at reguleringsplanen i sin helhet ville miste sin status som styringsverktøy til bruk og utvikling av planområdet. Planen inneholder klare avgrensninger på arealformål og illustrerer tydelig plassering av bygningsmassen. Å gi dispensasjon fra reguleringsplan er klart i strid både iht. arealformål men også reguleringsbestemmelsen § 2.

Utdrag av reguleringsbestemmelser § 2:

«Sjøboder, båthus etc. er direkte plassert. Disse tillates ikke benyttet, innredet, til fritidsbolig.»

Ved denne bestemmelsen er det utvilsomt at reguleringsplanen ikke åpner opp for annen bruk av sjøboder enn tiltenkt. Å bruke sjøboder som fritidsbolig er dermed klart utelukket. Plan- og bygningssjefen finner ingen grunnlag å tolke dette annerledes enn bokstavelig. Videre inneholder reguleringsplan dedikerte områder som er avsatt til fritidsboliger. Sjøboden som ønskes bruksendret er ikke omfattet av noen av disse områder.

Plan- og bygningssjefen konkluderer med at hensynet bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt skulle vi innvilge dispensasjon fra reguleringsplan.

Plan- og bygningssjefens vurdering av om fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene:

Fordelen ved å gi dispensasjon fra reguleringsplan er å kunne tilrettelegge til endret bruk av eksisterende sjøboder. En fritidsbolig ville øke verdien av eiendommen og imøtekomme tiltakshavers mål å kunne disponere den eksisterende bygningen som ønsket. Ulempen ved å gi dispensasjon fra reguleringsplan ville være først og fremst at området kommer til å bli preget av en betydelig privatisering av deler av kystlinjen. Endret bruk av sjøboden som fritidsbolig medfører økt personopphold på området rundt bygningen. Plan- og bygningssjefen vurderer også fare for presedens å være relativt stort. Dette underbygges bla med innkommet nabomerknad som knytter seg til forutsetningen at kommunen må gi tilsvarende dispensasjoner ved fremtidige, sammenlignbare søknader. Bygningssmyndigheten mener at å gi dispensasjon fra reguleringsplan vedr. arealformål ville åpne opp for flere fremtidige bruksendringer i planområdet. Ved å gi dispensasjon fra arealformål vil den gjeldende reguleringsplanen miste sin betydning som styringsverktøy til utbygging og utvikling av planområdet. Plan- og bygningssjefen har vurdert fordelene og ulempene opp mot hverandre, og kommet frem til at fordeler ved å gi dispensasjon er ikke klart større enn ulemper.

Konklusjon

Plan- og bygningssjefen vurderer at vilkårene for dispensasjonen er ikke oppfylt i henhold til pbl § 19-2, og at det derfor ikke kan innvilges dispensasjonen.

Plan- og bygningssjefens konklusjon:

Etter en konkret vurdering av klagen kan plan- og bygningssjefen ikke se at det fremkommer nye opplysninger/momentene som tilsier at kommunens vedtak bør endres. Saken legges dermed frem by- og stedsutviklingsutvalget med innstilling at klagen skal oversendes statsforvalteren for endelig avgjørelse.

Sak 128/23: Holskogkilen 12/4/0/0 - Dispensasjon for sjø-sport anlegg/hall for båtopplag

Vedlegg

Disp-båtopplag-holskogkilen

Situasjonsplan

Fasadeskisse



Dato 24. mai 2023
Saksnr.: BYGG-23/00917-11
Saksbehandler Dalibor Premovic
Godkjent av Arne Kjell Brunnes
Venke Moe

Saksgang

By- og stedsutviklingsutvalget

Møtedato

15.06.2023

Holskogkilen 12/4/0/0 - Dispensasjon for sjø-sport anlegg/hall for båtopplag

Forslag til vedtak

By- og stedsutviklingsutvalget avslår dispensasjon fra landbruksformål og byggeforbud i 100- metersbeltet jf. pbl. § 1-8 for fradeling av en parsell og oppføring av hall for båtopplag på ca. 3 600 m² BYA (bebygd areal). Vi viser til saksfremlegget og vurderer at hensynet bak bestemmelsene blir vesentlig tilsidesatt.

Sammendrag

Eiendommen inngår i reguleringsplan for Holskogen, gnr. 12, bnr. 4, regulert til landbruk, i 100- metersbeltet langs sjøen.

Det søkes om dispensasjon for å fradele en parsell og å bygge et båtopplag, som er illustrert som en lav bygning med flatt tak. Omsøkt BYA (bebygd areal) er på ca. 3 600 m².

Gjeldende reguleringsplan har vurdert og differensiert forskjellige hensyn, her strandsonehensyn, landbrukshensyn og kulturmiljøhensyn. Som et resultat av planfaglig vurdering har reguleringsplanen avsatt arealer for utbygging. Omsøkt tiltak skjer i område som ikke er i utbyggingsområde.

Tiltaket grenser til et kulturmiljø, som er avsatt til bevaring i gjeldende reguleringsplan. Byantikvaren fraråder tiltaket på det sterkeste.

Området er regulert til landbruk. Tiltaket er ifølge Parkvesenet i strid med forvaltning av landbrukseiendommen, og godkjenning frarådes.

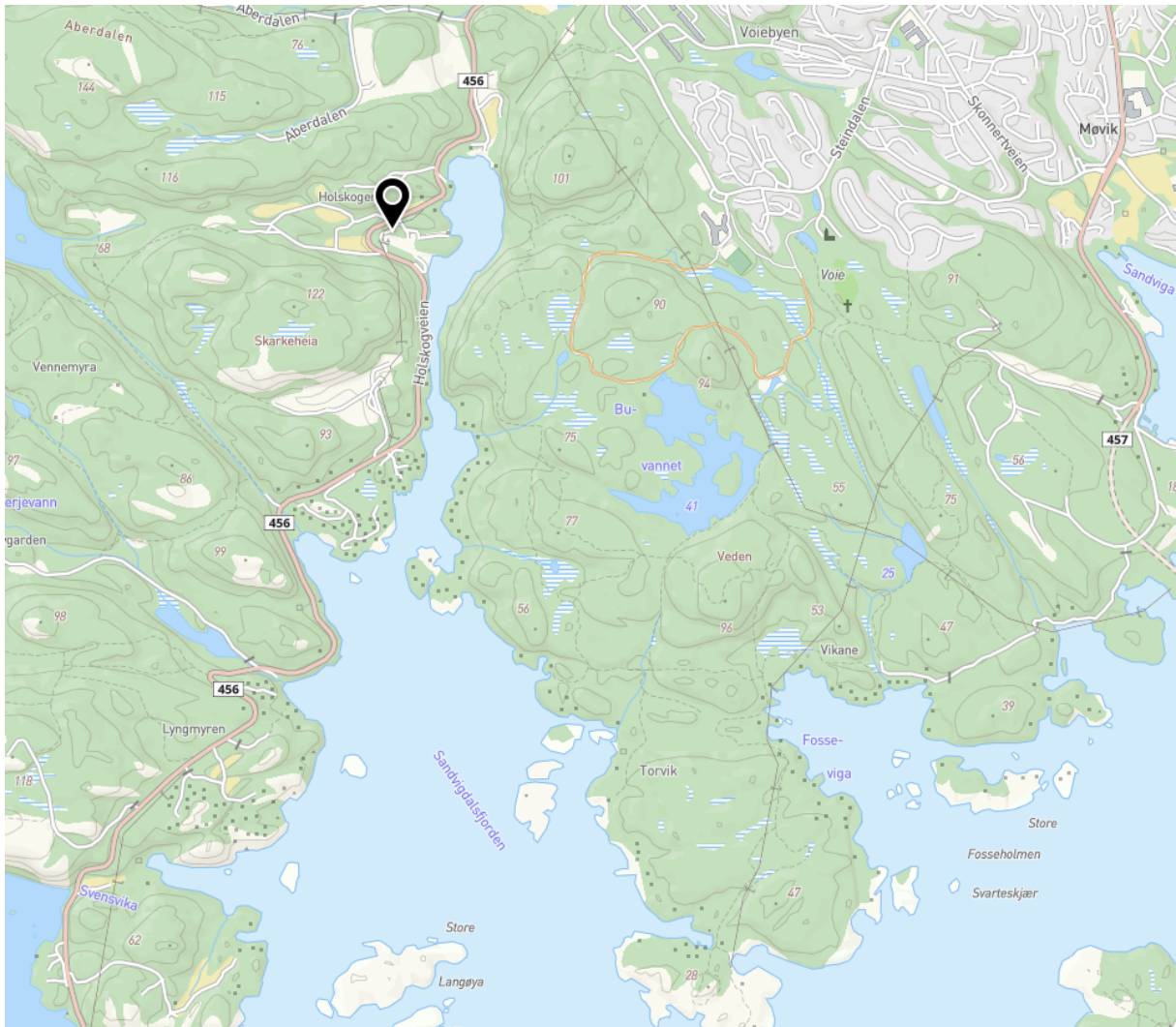
På overnevnte grunnlag vurderer Plan – og bygningsjefen at hensynene bak planformål, byggeforbud og øvrige planbestemmelser vil bli vesentlig tilsidesatt dersom det innvilges dispensasjon i denne saken.

Venke Moe
Plan- og bygningssjef
Sign.

Arne Kjell brunes
Byggesaksleder
Sign.

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Saksutredning Oversiktskart

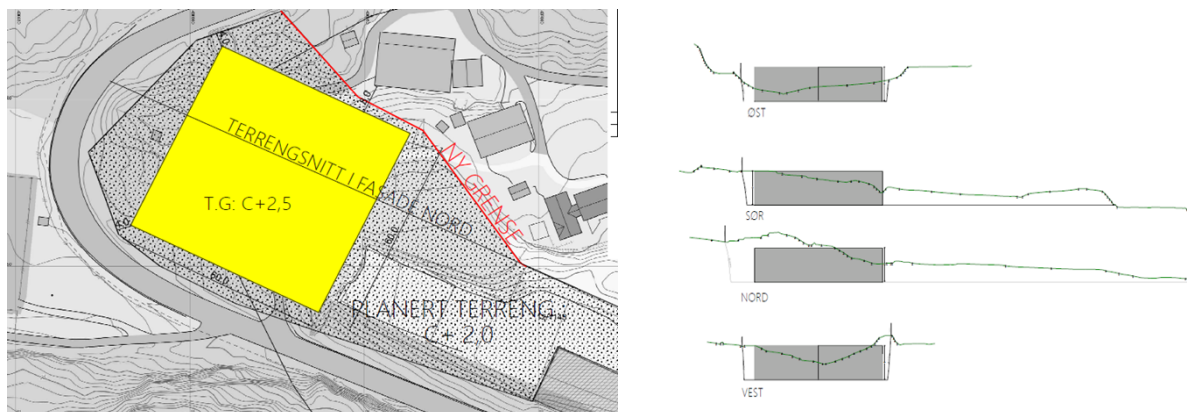


Bakgrunn for saken

Søknad er mottatt 28.03.2023. Sjø-Sport AS driver per i dag sitt senter i sammenheng med båthavna på vestsiden av kilen. Det har over lang tid vært et ønske om å også kunne ha båter i opplag i tilknytning til senteret/båthavna. Sjø-Sport AS har jobbet opp mot KNAS, som eier de tilstøtende arealene, og har inngått en intensjonsavtale om å få kjøpe nødvendige arealer til dette formålet.

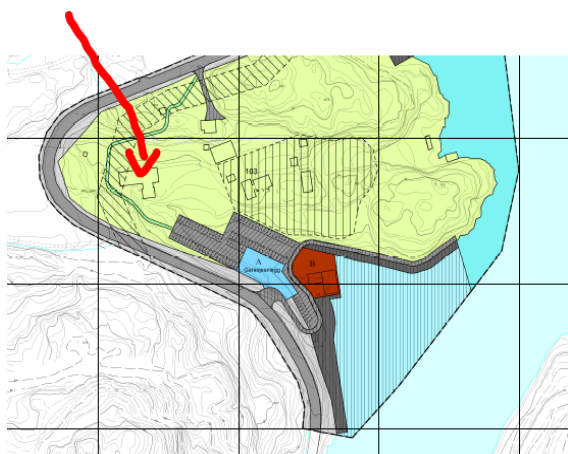


Det søkes om dispensasjon for å fradele en parsell og å bygge et båtopplag, som er illustrert som en lav bygning med flatt tak. Omsøkt BYA (bebygd areal) er på ca. 3 600 m².

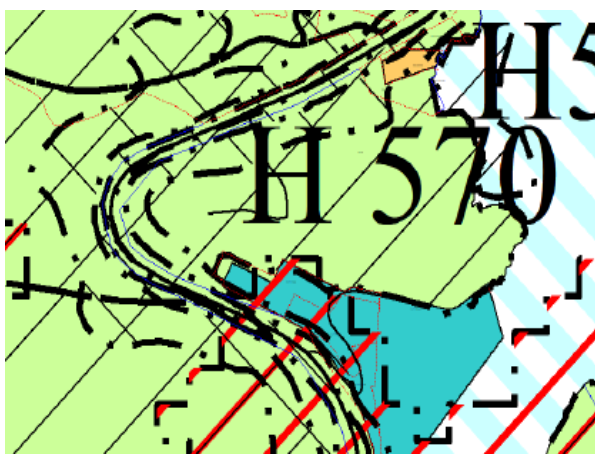


Juridisk grunnlag

Pbl. § 19-2, 1-8. Reguleringsplan for Holskogen, gnr. 12, bnr. 4, regulert til landbruk, i 100- metersbeltet langs sjøen. Holskogkilen er i hensynssone kulturmiljø H570 i kommuneplanens arealdel 2011- 2022. Tiltaket forutsetter fradeling av tomt i 100-metersbeltet, og oppføring av næringsbygg på arealet avsatt til landbruksformål. Tiltaket forutsetter videre overbygging av regulert turvei. Det er ikke byggegrense mot fv. 456 i planen, og det er da den generelle byggegrensa etter vegloven, på tidspunkt for vedtak av reguleringsplanen, som skal legges til grunn.



Reguleringsplan



Kommuneplan

Omsøkt tiltak er således avhengig av dispensasjon fra planformål, byggeforbudet i 100-metersbeltet pbl § 1-8 og byggegrense mot fylkesvei.

Det vurderes at spørsmålet rundt planformål og pbl § 1-8 er det mest sentrale i saken. I og med at Plan- og bygningssjefen konkluderer med at det ikke kan gis dispensasjon, gjør vi ikke noen ytterligere vurdering av dispensasjon fra byggegrense mot vei. En ev. dispensasjon fra byggegrense får likevel ingen selvstendig betydning da tiltaket avslås på annet selvstendig grunnlag. Det skal nevnes at Agder fylkeskommunen ikke har merknader til dispensasjon fra byggegrense, og ser det som positivt at båtopplaget lokaliseres ved båthavna.

Eksisterende forhold

GBR 12/4 en landbrukseiendom på 834 daa, bebygd med gårdsbebyggelse blant annet to bolighus, flere garasjer, ridebane og stall. De siste årene har eiendommen vært leid ut til stall for hester.

Økonomiske konsekvenser

Ingen konsekvenser for kommunen.

Barn og unges interesser

Ingen direkte konsekvenser.

Uttalelser fra andre myndigheter

Søknaden har vært oversendt Parkvesenet, Byantikvaren, Agder Fylkeskommunen og Statsforvalteren i Agder for uttalelse.

Uttalelse fra Parkvesenet:

Viser til mottatte søknad om å rive eksisterende driftsbygning og erstatte denne med hall for båtopplag. Området er regulert til landbruk i reguleringsplan fra 2007 og avsatt til LNF i gjeldende og i forslag til ny kommuneplan. Planlagte tiltak vil berøre gårdens driftsbygning som vil ha betydning for landbrukseiendommen. Tiltaket er i strid med gjeldende reguleringsplan og i strid med forvaltning av landbrukseiendommen.

Parkvesenet fraråder godkjenning av tiltaket som omsøkt.

Uttalelse fra Byantikvaren:

Med Stortingsmelding 16 Nye mål i kulturmiljøpolitikken av 2020 har regjeringen introdusert begrepet kulturmiljø som samlebetegnelse for kulturminner, kulturlandskap og kulturmiljø. Helhet og sammenheng mellom landskap og bygninger vektlegges med andre ord i større grad i dag enn i 2011.

Formålet med reguleringsplanen for Holskogen av 2007 er uansett tydelig: Planens § 1 fastslår at «I planområdet skal sikres bevaring og utbedring av kulturhistorisk verdifulle bygnings- og landskapsmiljøer og enkeltanlegg, samtidig som de skal kunne være i aktivt bruk og tjene dagens krav».

Tiltaket vil endre områdets karakter vesentlig og vurderes til ikke bare å være i strid med hensynene til både kulturmiljøet og de verneverdige bygningene: Det vil medføre en vesentlig tilsidesettelse av hensynene bak bestemmelsene det ville måtte dispenseres fra (som for øvrig ikke nevnes i dispensasjonssøknaden:

- Vern gjennom bruk: Den verneverdige bebyggelsen er i dag i bruk som ridesenter. Det er tvilsomt om dette fortsatt vil være mulig dersom tiltaket gjennomføres fordi hallen vil blokkere den innregulerte turveien.*
- Formålet bak reguleringsplanen av 2007 (ovennevnte § 1) vil tilsidesettes som følge av tiltaket*
- Tiltaket vil være i strid med kommuneplanens arealdel 2011-2022, der det stilles krav om at kulturmiljø og kulturlandskapsverdier skal vektlegges.*

Byantikvaren vurderer tiltaket som særdeles uheldig og så vesentlig i strid med gjeldende reguleringsplan og kommuneplan samt hensynene det henvises til i Plan -og bygningslovens § 19-2, deriblant estetisk utforming av omgivelsene, at det må frarådes på det sterkeste.

Uttalelse fra Agder Fylkeskommunen:

Eiendommen inngår i reguleringsplan for Holskogen, gnr. 12, bnr. 4, og er regulert til landbruk. Det er ikke byggegrense mot fv. 456 i planen, og det er da den generelle byggegrensa etter vegloven, på tidspunkt for vedtak av reguleringsplanen, som skal legges til grunn.

Fylkeskommunen utarbeider for tiden rammeplan for byggegrenser og avkjørsel i Agder, og for denne fylkesveien foreslås byggegrense på 20 meter. Byggegrense på 15 meter mot fv. 456 kan aksepteres i denne saken, under forutsetning av at stabiliteten til fylkesveien ikke forringes.

Fylkeskommunen ser det som positivt at båtopplaget lokaliseres ved båthavna, som muliggjør redusert transport på veinettet. Det er også positivt at eksisterende avkjørsel sørvest for nytt bygg stenges.

Nyere tids kulturmiljø: Tiltaket grenser til et kulturmiljø, som er avsatt til bevaring i gjeldende reguleringsplan. Fylkeskommunen vurderer ikke dette miljøet til å ha regional eller nasjonal verneverdi. Vi har derfor ingen merknader til tiltaket ut ifra kulturmiljøhensyn. Det forutsettes at søknaden forelegges byantikvaren for vurdering av hensynet til eventuelle lokale kulturmiljøverdier.

Behandling av tiltaket etter jordloven

En fradeling av landbruksarealer til utbyggingsformål vil kreve tillatelse etter jordloven § 9 (omdisponering) og § 12 (deling).

Jordlovsbehandling vil ikke være nødvendig ved avslag etter plan- og bygningsloven.

Sikkerhet mot naturpåkjenninger

Eiendommen er under marin grense. Den marine grensen angir hvor høyt havet sto etter den siste istiden. Alle områder som har vært under marin grense kan ha forekomster av kvikkleire. Det stilles krav om geotekniske utredninger som dokumenterer tilstrekkelig sikkerhet jf. pbl § 28-1.

Naboforhold

Det foreligger ikke nabomerknader til søknaden.

Naturmangfoldloven

Naturmangfoldlovens ([NML](#)) sentrale prinsipper – kunnskapsgrunnlaget og miljørettslige prinsipper – skal legges til grunn ved myndighetsutøving etter naturmangfoldloven og annen lovgivning, herunder plan- og bygningsloven. Området er tidligere godt undersøkt med hensyn til naturmangfold. Resultater av registreringer ligger i naturbaser og artsdatabasen. Disse basene er sjekket og det er ikke registrert funn i tiltaksområdet. På bakgrunn av dette vurderes tiltaket å ikke komme i konflikt med naturmangfoldloven, jf. [NML § 8-12](#). Forholdet til naturmangfoldloven anses dermed å være tilstrekkelig belyst.

Søknad om dispensasjon

Søknaden er i hovedsak begrunnet med følgende:

- Det er et reelt behov for båtopplag i denne delen av byen
- Plasseringen ved eksisterende senter og båthavn er naturlig
- Omsøkt båthall er en lav bygning med flatt tak
- Forhold til grunneier er avklart
- Det er gjort avtale med Agder Energi, som ønsker flytting/nedgraving av høyspent
- Arealene benyttes ikke til landbruk
- Nybygg vil plasseres ned i terrenget og dermed bli lite ruvende for sin størrelse
- Båtopplag på stedet vil redusere tungtransport på Langenesveien

Vurdering

Det er i hovedsak de samfunnsmessige forhold av planfaglig og arealmessig karakter som vektlegges ved vurderingen av en dispensasjon.

Hensynet bak byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjø er å unngå privatisering og legge til rette for allmenn bruk og ferdsel. Byggeforbudet verner om natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og allmenne interesser.

Hovedhensynet bak områder avsatt til landbruk er å opprettholde landbruksdrift og stedbunden næring. Omdisponering og fragmentering av slike områder er ikke i tråd med formålet.

Tiltaket er omsøkt i tilknytning til etablert båtsenter, båthavn og parkeringsplass. Det vurderes at omsøkt båthall vil i seg selv ikke bidra til noen økt privatisering eller være et

økt hinder for allmenn bruk og ferdsel utover situasjonen slik den er i dag. Å bygge en båthall på 3 600 m² vil imidlertid øke inntrykket av en nedbygd og privatisert strandsone, siden bebyggd areal utvider seg mot kystlinjen og med det kan forringe landskapet.

GBR 12/4 en landbrukseiendom på 834 daa, bebyggd med gårdsbebyggelse blant annet to bolighus, flere garasjer, ridebane og stall. De siste årene har eiendommen vært leid ut til stall for hester/ridesenter. Vern er dermed i dag sikret gjennom bruk. Det er i planen innregulert turveien ned til sjøen. Hallen vil blokkere den innregulerte turveien. Det vurderes at eiendommen har en slik størrelse og beliggenhet at den kan gi grunnlag for lønnsom drift. Omsøkt tiltak kan dermed svekke landbruksinteresser.

Etter pbl. § 19-2 tredje ledd skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser bl.a. for jordvern og kulturmiljø.

Det vektlegges at Parkvesenet og Byantikvaren fraråder tiltaket.

Etter en konkret vurdering anses hensynene bak bestemmelsene i plan- og bygningsloven § 1-8 og regulert landbruksformål å bli vesentlig tilsidesatt ved dispensasjon. Da første vilkår i plan- og bygningsloven § 19-2 etter Plan – og bygningssjefens vurdering er ikke ivaretatt, vurderes ikke andre vilkår i forhold til eventuelle fordeler og ulemper av tiltaket.

Dersom By- og Stedsutviklingsutvalget finner at vilkårene for å gi dispensasjon er oppfylt, bør det stilles vilkår til dispensasjonen:

- Tillatelse til fradeling og oppføring kan ikke gis før det foreligger tillatelse etter jordloven
- Dispensasjonen gjelder innenfor rammene angitt i vedlagte tegninger og situasjonskart
- Turvei skal opprettholdes, men trasé skal endres. Ferdselsrett skal tinglyses
- Tillatelse til fradeling og oppføring kan ikke gis før krav til sikring av vann (slokke vann) og avløp er oppfylt jf. pbl § 27-1 og § 27-2
- Tillatelse til fradeling og oppføring kan ikke gis før tilstrekkelig sikkerhet er dokumentert jf. pbl § 28-1.
- Tillatelse til fradeling og oppføring kan ikke gis før det foreligger tillatelse til utvidet bruk av avkjørsel etter vegloven
- Overvannshåndtering skal inngå som en del av teknisk plan/landskapsplan
- Tiltaket kan ikke igangsettes før forurensningsfare er avklart med kommunens forurensningsmyndighet mtp utslippstillatelse, spyleplass, sandfangskum mm.

Konklusjon (jf. forslag til vedtak)

By- og stedsutviklingsutvalget avslår søknad om dispensasjon for fradeling av tomt og oppføring av båthall. Vi viser til saksfremlegget, og vurderer at hensynet bak bestemmelsene blir vesentlig tilsidesatt.

Sak 129/23: 1596 Fortau langs FV 3908 - Skudeviga - Kilura - Andåsveien - offentlig ettersyn

Vedlegg

1. Reguleringsplankart
2. Reguleringsbestemmelser
3. Planbeskrivelse
4. ROS analyse
5. Medvirkning med barn og unge
6. Geoteknisk fagrapport
7. Overvannsnotat
8. Støyutredning
9. Planillustrasjon
10. Fagrapport-Illustrasjoner
11. Samlet Innspill til varsel om oppstart



Dato 25. mai 2023
Saksnr.: PLAN-20/06005-24
Saksbehandler Anne Marit Tønnesland
Godkjent av Eirik Heddeland Martens
Venke Moe

Saksgang

By- og stedsutviklingsutvalget

Møtedato

15.06.2023

1596 Fortau langs FV 3908 - Skudeviga - Kilura - Andåsveien - offentlig ettersyn

Forslag til vedtak

1. By- og stedsutviklingsutvalget legger detaljregulering for Fortau langs FV 3908 - Skudeviga - Kilura _ Andåsveien med plankart sist datert 27.04.2023 og bestemmelser sist datert 20.04.2023, ut til offentlig ettersyn.

Sammendrag

Hensikten med planarbeidet er å regulere en løsning for gående og syklende på strekningen Skudeviga - Kilura. Det skal på sikt reguleres gang- og sykkelvei fra Skudeviga frem til Andåsveien som vist på figuren under, men det er i første omgang strekningen frem til Kilura som nå detaljreguleres.

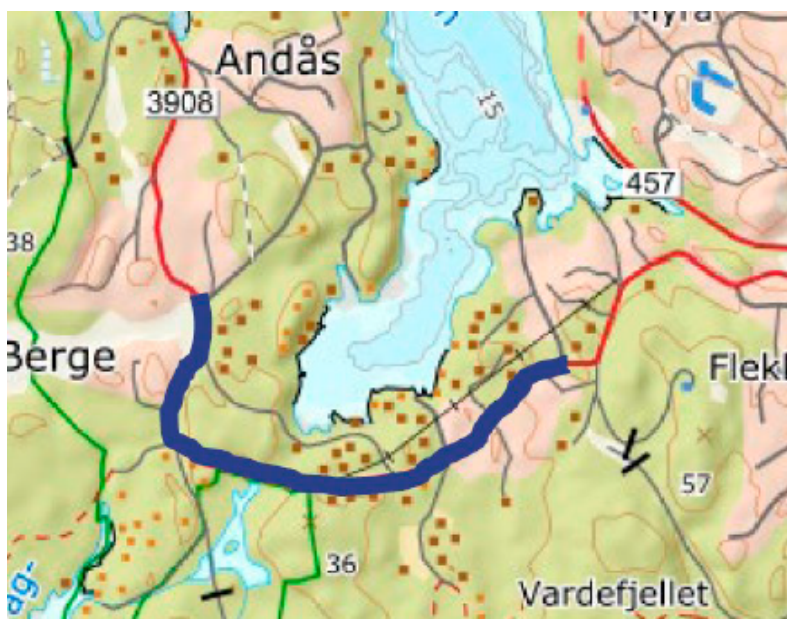


Fig. 1 – viser hele strekningen

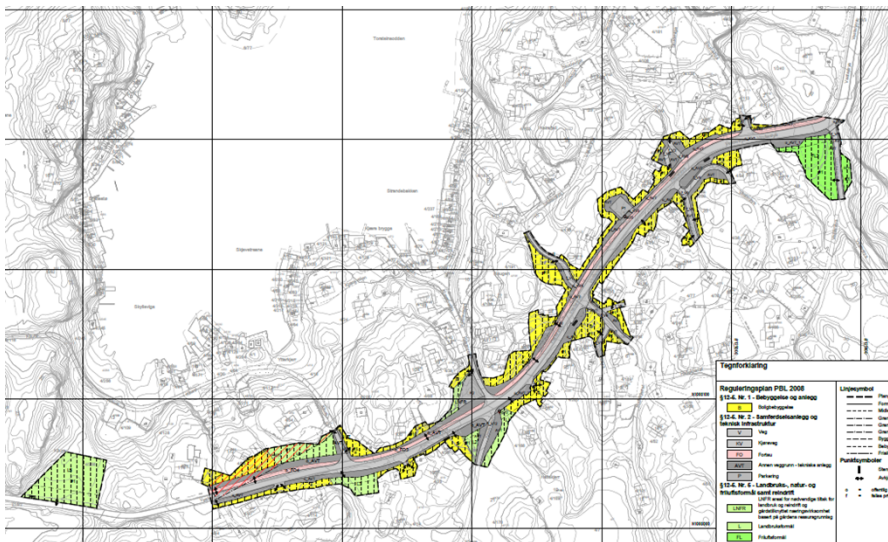


Fig. 2 – planforslaget

Plankartet omfatter strekningen langs fv. 3908 fra veien inn mot Høyfjellet, like øst for Skudeviga, til boligene like vest for Kilura. Strekningen er drøyt 500 meter lang og går gjennom småkupert kulturlandskap med boliger tett inntil veien.

Fordi fylkesvegen er smal, boliger ligger tett på, det er mange avkjørsler, og fordi fortau med kantstein reduserer bredden som kan kjøres på, har det også vært nødvendig å utvide fylkesvegen noe, samt å skyve den noe til side på delstrekninger. Fortau reguleres 3 m bredt, og gir god fremkommelighet for gående og syklende. Fortauet har en standard som ivaretar hensyn til vinterdrift. Bussholdeplasser er utformet som kantstopp; med ett holdeplasspar ved Skudeviga og ett ved Kjæreveien.

Fylkesvegens bredde har vært vurdert, og diskutert i flere runder. Planforslaget viser en løsning med en smal tofeltsveg, liknende det som finnes på Østerøya i dag. Vegen er 5,75 m bred, og gir god passasje når personbiler møtes. Når større kjøretøy skal passere, vil farten måtte reduseres, og kjøretøy må legge seg ut på vegskulder eller i avkjørsler.

Etter gjennomført oppgradering vil de trafikale forholdene blir vesentlig forbedret sammenliknet med i dag.

Plan- og bygningssjefen anbefaler at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn

Venke Moe
Plan- og bygningssjef
Sign.

Eirik Heddeland Martens
Planleder
Sign.

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg

1. Plankart, sist datert 27.04.2023
2. Bestemmelser, sist datert 20.04.2023
3. Planbeskrivelse, sist datert 20.02.2023
4. Sjekkliste for risiko- og sårbarhetsanalyse
5. Medvirkning med barn og unge
6. Geoteknisk fagrapport
7. Overvannsnotat
8. Planillustrasjon
9. Fagrapport - Illustrasjoner
10. Innspill til oppstartsvarel

BAKGRUNN FOR SAKEN

Agder fylkeskommune har i samarbeid med Kristiansand kommune utarbeidet et forslag til detaljreguleringsplan for strekningen Skudeviga – Kilura på fv. 3908 på Flekkerøy i Kristiansand.

Dagens situasjon

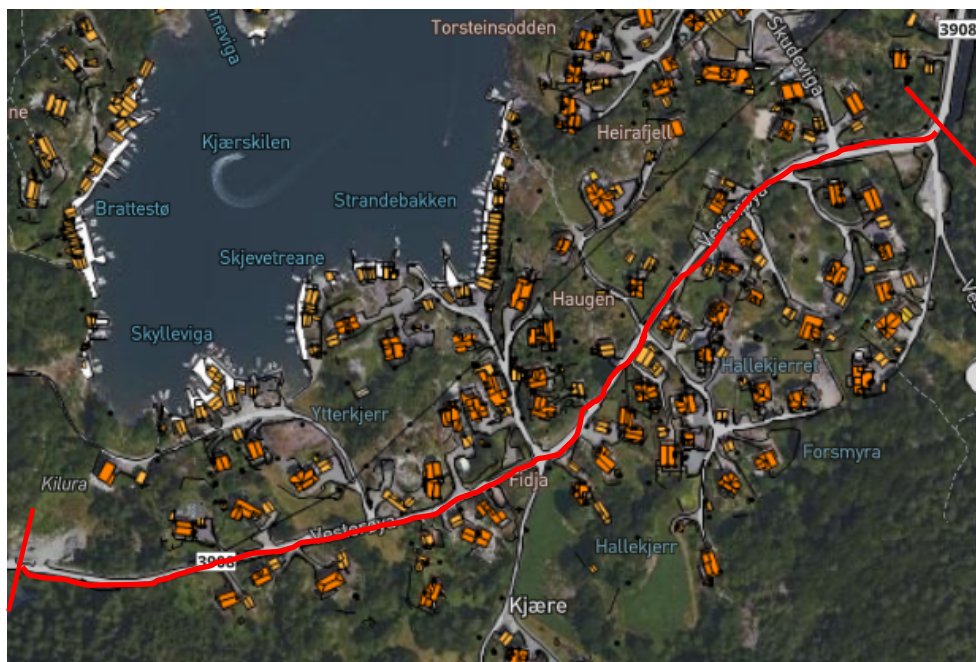


Fig. 3 - Oversiktskart

Planforslaget omfatter strekningen langs fv. 3908 fra veien inn mot Høyfjellet, like øst for Skudeviga, til boligene like vest for Kilura, markert med rødt på figuren over. Veien i området er smal, boliger ligger tett på, og det er mange avkjørsler.



Fig. 4 - Bildene viser dagens situasjon med hekker, avkjørsler og murer tett på veien. Kilde: 101 Fv8 - Google Maps (2023)



Fig. 5 - Parti av fv.3908 hvor det reguleres fortau. Foto: Lasse Moen Sørensen, AFK

Flere private eiendommer blir berørt av tiltaket, og det må inngås grunnervervsavtaler med disse.

Planens innhold

Planforslaget viser nytt fortau på nordsiden av veien. Det er lagt inn to bussholdeplasser på hver side av veien. Bussholdeplasser er utformet som kantstopp; med ett holdeplasspar ved Skudeviga og ett ved Kjæreveien. På sørsiden ligger holdeplassene som plattformer på utsiden av veien, på nordsiden er de planlagt som en del av fortauet.



Fig. 6 – illustrasjon av holdeplass

En del avkjørsler er lagt om som følge av utvidelsen. Det reguleres inn to private parkeringsplasser i planforslaget, mrk P1 og P2. Den ene er på andre siden av veien ved Vesterøya 71 (P1) og den andre ved innkjøringen til Kjæreveien (P2). Dette er områder som benyttes til parkering i dag, eller erstatter områder som benyttes til parkering i dag.

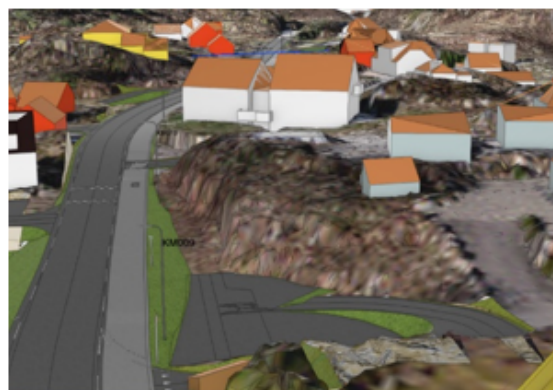


Fig 7 og 8 - Illustrasjon av parkeringsplasser

Inngrepene som er nødvendige for å få plass til tiltaket er tatt delvis på nordsiden og på sørsiden av eksisterende vei for å begrense terrenginngrepene mest mulig. For hver eiendom er det vurdert om det skal være fylling eller mur som avgrensing mot hagene. Vurderingene er gjort ut fra høyde på vegfylling, størrelse på eiendom, hvor nærme tiltaket kommer bolig eller uteplass, høydeforskjeller og terrengformasjoner. På eiendommer med liten avstand fra vei til hus er det foreslått smale betongmurer. Der det er litt større avstand fra veien til huset er det foreslått natursteinsmurer. Flere illustrasjoner ligger vedlagt i eget vedlegg.

Byggingen av nytt fortau vil føre til beslaglegging av ca. 0,18 dekar dyrka jord. Noe av dette arealet vil kunne tilbakeføres til dyrka mark etter anleggsperioden er over, men ikke alt. Det er opplyst at det i prosjekteringsfasen vil jobbes videre med en plan for omdisponering av matjorda. Matjord mellomlagres i ranker og omdisponeres i henhold til gjeldende lovverk.

Boligene langs fylkesvei 3908 Vesterøya har deler av fasade og/eller utearealer med støynivåer som overskrider grensen for gul sone, Lden 55 dB. Tiltaket innebærer en

endring i geometri for veien. I henhold til policynotatet til Statens vegvesen for håndtering av støy i veiprojekter, skal mindre tiltak som f.eks. gang- og sykkelvei, fortau, midtoppmerking o.l. kunne gjennomføres uten avbøtende støytiltak dersom endringen ikke fører til en økning i støynivå på over 2,4 dB. Det er ingen boliger som har en økning i støynivå på over 2,4 dB, og som samtidig overskrider grenseverdien for gul sone.

PLANPROSESSEN

Gjeldende planer

Planarbeidet vurderes å være relevant i forhold til følgende overordnede planer:

- Rikspolitiske retningslinjer/ barn og unges interesser i planleggingen.
Etablering av gang- og sykkelvei er med på å sikre et oppvekstmiljø som gir barn og unge økt trygghet.
- Kommuneplanens samfunnsdel og overordnet arealstrategi 2020 – 2030
Sterkere sammen – Kristiansand mot 2030.
Kristiansand er opptatt av å sikre barn- og unges oppvekstforhold, og etablering av sikker skolevei er et ledd i dette arbeidet. Planen er positiv for folkehelsen og bidrar til å fremme sykling og gange.
- Kommuneplanens arealdel 2011 – 2022
Arealene er avsatt til bebyggelse og anlegg, og LNF område. Veien ligger der i dag, og saken omhandler utbedring og utvidelse av eksisterende veisystem. Ettersom deler av utvidelsen skjer i LNF området, er planforslaget delvis i strid med overordnet plan. Det er likevel påregnelig at fylkesveinettet utbedres.
- Hovedutvalg for samferdsel sluttet seg til administrasjonens forslag om å planlegge prosjektet ut fra en veibredde på ca. 5,7m. i møte 26.september 2022.
- Hele vegstrekningen fra Skudeviga til Kilura er regulert, jf. reguleringsplanen for Fv8 Vesterøya G/S vei, Fløybakken-Kilura vedtatt 14.09.2005. Bakgrunnen for at veistrekningen nå skal reguleres på nytt er fordi den regulerte strekningen av praktiske årsaker ikke lar seg gjennomføre (tiltaket vil kreve mer plass).

Tidligere saksgang

Det ble gjennomført et forprosjekt som viste 2 alternative løsninger, alternativ 1 med 6 m bred fylkesveg, og alternativ 2 med 4 m. Forprosjektet ble lagt frem for hovedutvalg for samferdsel (HUS) 28. September 2021. Fylkespolitikkerne vedtok da at det skulle planlegges med alternativ 2, ettfeltsveg med møteplasser.

1. mars 2022 ble det fremmet en sak (sak 4/22) i fylkestinget vedrørende planarbeidet for fv. 3908 Skudeviga – Kilura. Vedtaket i denne saken medførte at planarbeidet ble stilt i bero, i påvente av at det skulle gjennomføres et dialogmøte.

2. juni 2022 ble det gjennomført et dialogmøte, i tråd med vedtaket i fylkestinget. I etterkant av dialogmøte ble vegbredder på Østerøya målt inn, og det ble laget et forslag til løsning med lik vegbredde som på Østerøya. Det ble gjort en overordnet kostnadsvurdering, og det ble vedtatt og gå videre med denne løsningen i hovedutvalget for samferdsel 26.09.2022.

Melding om oppstart

Melding om oppstart av reguleringsarbeid ble varslet 10.08.2021 med frist 01.10.2021. Det kom inn 31 merknader. Disse er oppsummert og kommentert av forslagsstiller i planbeskrivelsen. Følgende tema er spilt inn:

- Ønske om en helhetlig GS løsning, ikke stykkevis og delt.
- Det må vurderes fartsreducerende tiltak
- Ønsker tilstrekkelig beredde på veien
- Private anliggender som må løses i den videre prosessen (grunnerverv)

Ekstern medvirkning

Det ble invitert til individuelle møter med naboer og berørte grunneiere. Dette var et tilbud til de som bor i området, da det pga. Covid 19 ikke var ønskelig å invitere til

felles åpent møte. Møtene ble gjennomført i perioden 2. – 17. september. Totalt ble det gjennomført 25 slike møter.

2. juni 2022 ble det gjennomført et dialogmøte, i tråd med vedtaket i fylkestinget. I dette møtet deltok administrasjonen i Agder fylkeskommune, administrasjonen i Kristiansand kommune, politikere, representanter fra velforening, representant fra FAU, og møtet ble ledet av Fylkeskommunen. Velforeningen var svært kritisk til løsningen med ettfeltsveg og møteplasser, og ønsket høyere standard på bilvegen. Det ble foreslått å legge til grunn samme vegbredde som det er på Østerøya. Det er denne løsningen som nå fremmes. Det er gjennomført medvirkningsmøter med elever ved Flekkerøy skole og ved Lindebøskauen skole, se planbeskrivelsen pkt. 8.9.1 s. 33. Agder fylkeskommune var ansvarlig for gjennomført møtene.

Intern medvirkning

Saken har vært lagt frem for samarbeidsgruppa. Parkvesenet hadde et ønske om å regulere inn en turparkering i området mrk. FL2 på plankartet, som er et statlig sikret friluftsområde. Området skal benyttes som et midlertidig bygge og anleggsområde, og det må søkes om en midlertidig omdisponering av arealet. Arealet reguleres ellers som friluftsområde (underliggende formål), og som dermed kan benyttes til turparkering etter at arbeidene er ferdigstilt. Parkvesenet sitt ønske er med dette etterkommet.

Ingeniørvesenet har etterspurt tegninger som viser flomveier før tiltaket, og hvor flomveien skal være etter bygging. Tegninger er mottatt, men godkjenning fra ingeniørvesenet foreligger ikke. Dette sikres før planen legges frem til sluttbehandling.

Det foreligger ingen uenighet i administrasjonen angående planforslaget.

PLAN OG BYGGS VURDERING AV PLANFORSLAGET

Fremføring av ny smal tofeltsvei samt gang- og gang og sykkelvei i fra Skudeviga og frem til Kilura er krevende med hensyn til kulturmiljø, nærhet til eksisterende boliger mm. Det er imidlertid et sterkt ønske om å få på plass en ny vei, og da særlig gang- og sykkelvei i området, ettersom veistandarden er svært dårlig både for biler og gående/syklende.

Planforslaget legger nå til rette for gjennomføring av første del av prosjektet.

Strekningen er drøyt 500 meter lang og går gjennom småkupert kulturlandskap med boliger tett inntil veien. Planforslaget vil forringe kulturlandskapet og kulturmiljøet noe, ettersom veien med fortau blir breiere enn i dag. Samtidig er tiltaket forsøkt tilpasset eksisterende bebyggelse og landskap, og fordi terrengformasjonene er småskala så blir inngrepene moderate.

Kulturminner

Det er registrert minnesmerke over nøytralitetsvakt 1915 i naturstein og betong innenfor reguleringsområdet. Minnesmerkene skal ivaretas og flyttes. Dette er sikret i bestemmelsene.

Barn og unges interesser

Etablering av ny gang- og sykkelvei vil bedre forholdene for barn- og unge ved at de ikke lenger må benytte veibanen når de ferdes i området. Tiltaket utløser ikke krav om erstatningsarealer.

Universell utforming

Prosjektet skal ivareta universell utforming av fortauet med tilkoblinger.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Alle de registrerte hendelsene med økt risiko dreier seg om hendelser knyttet til anleggsfasen. Risikoen reduseres ved utarbeidelse og gjennomføring av SHA (sikkerhet, helse og arbeidsmiljø) plan i byggefasen.

Matjord

Byggingen av nytt fortau vil føre til beslagleggelse av ca. 0,18 dekar dyrka jord. Noe av dette arealet vil kunne tilbakeføres til dyrka mark etter anleggsperioden er over, men ikke alt. Matjord mellomagres i ranker og omdisponeres i henhold til gjeldende lovverk og matjordplan.

Klima- og miljøkonsekvenser

Nedbygging av dyrka mark vil alltid innebære økt utslipp av klimagass siden skog, beite og dyrka mark inneholder karbonlagre og påvirkning av disse fører til frislipp av karbon til atmosfæren. Skog og myr har størst innhold av karbon. I dette prosjektet er det kun noen få hundre kvadratmeter med dyrka mark og lavbonitets skog som vil bli påvirket. I teigen med dyrka mark vil den mest karbonholdige – matjorda – tas av og bli omdisponert iht. matjordplan. Beregningsverktøyet VegLCA viser klimautslipp fra materialer og bygging av nytt fortau og veg; 280 tonn CO₂-eq (ekvivalenter), i tillegg kommer beregnede utslipp fra drift i hele levetiden for veien (419 CO₂-eq). Planen fremmer sykkel og gange som transportform og tilrettelegger for bedre fremkommelighet for buss. Dette gir positive klima- og miljøkonsekvenser.

Naturmangfoldloven §§ 8-12

§ 8 Kunnskapsgrunnlaget

- Flekkerøya er til havs omkranset av Oksøy-Ryvingen landskapsvernområde og er godt kartlagt i naturreservat. I tillegg ble store deler av Vesterøya kartlagt etter Miljødirektoratets instruks i 2020. Registreringene er gode (etter NiN-metodikk) og relativt nylige. Kunnskapsgrunnlaget vurderes å være godt.

§ 9 Føre-var prinsippet

- Arealet som ønskes bebygd har tidligere vært bebygd i nærmere 100 år, og med stor grad av aktivitet over døgnet. Forholdene anses derfor ikke som vesentlig endret. Det er lite sannsynlig at tiltaket vil medføre vesentlig – det vil si alvorlig eller irreversibel, skade på landskap, økosystemer, andre naturtyper eller arter. Det er derfor vurdert at det ikke er nødvendig å innhente ytterligere kunnskap om dette.

§ 10 Samlet belastning

- I planarbeidet er det vurdert om tiltaket vil ha en negativ påvirkning på landskap og økosystemer, naturtyper og arter. Det er vurdert om den samlede belastningen av herværende tiltak og øvrige tiltak i nærområdet vil gi en negativ virkning på naturmangfoldet. Dette er vurdert, og det er ikke fremkommet noen åpenbare negative konsekvenser, med unntak av fjerning av det store almetreet ved butikken. Avbøtende tiltak vil betydelig redusere den negative virkningen.

§ 11 Kostnader

- Fylkeskommunen har ansvar for å gjøre vurderinger etter § 11.

§ 12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetode

- En utbygging kan gjennomføres med miljøforsvarlig teknikk og driftsmetoder lokalisert slik planforslaget viser.

Planområdet består i all hovedsak av eksisterende infrastruktur og utbygging av denne, med ingen registrerte naturtyper eller naturvernområder innenfor planområdets grenser. Det er et naturreservat i nærheten, men det vil ikke bli påvirket av prosjektet. Det er noen teiger med lav bonitetsskog som blir beskrevet under Naturressurs-kapitlet. Forholdet til naturmangfoldlovens §§ 8-12 anses å være ivarettatt.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Gjennomføringen av tiltaket er basert på et spleiselag hvor kommunen skal bidra med 25%. I vedtatt kommunalt budsjett er det gitt en bevilgning på 2 mill. i 2023 og 2 mill. i 2024 (driftsbudsjett).

Oppsummering

Planforslaget vil forringe kulturlandskapet og kulturmiljøet noe, ettersom veien med fortau blir breiere enn i dag. Endringen er vurdert til å være av begrenset størrelse.

Det vil bli bedre fremkommelighet for biler og for myke trafikanter.

Det er ingen boliger som får en økning i støynivå på over 2,4 dB, og som samtidig overskrider grenseverdien for gul sone. Det skal av den grunn ikke gjennomføres støyreducerende tiltak.

Gang- og sykkelveien ligger inne som første prioritet over planlagte sykkeltiltak i Kristiansandregionen jf. høringsinnspill til byvekstavtalen Kristiansand.



Fig. 9 – forslag til prioritering av sykkeltiltak s. 13

Plan og bygg anbefaler at by- og stedsutviklingsutvalget legger detaljregulering for Fortau langs FV 3908 – Skudeviga – Kilura _ Andåsveien med plankart sist datert 27.04.2023 og bestemmelser sist datert 20.04.2023, ut til offentlig ettersyn.

Anne Marit Tønnesland, dato 16.05.2023

Sak 130/23: Andøyveien 14-16 m.fler - behandling av planititativ

Vedlegg

Vedlegg 1. Planinitiativ, datert 24.01.2023



Dato 5. juni 2023
Saksnr.: PLAN-22/00951-10
Saksbehandler Marit Svaland
Godkjent av Eirik Heddeland Martens
Venke Moe

Saksgang

By- og stedsutviklingsutvalget

Møtedato

15.06.2023

1649 Detaljregulering, Andøyveien 14-16 - behandling av planinitiativ

Forslag til vedtak

By- og stedsutviklingsutvalget beslutter å avvise planinitiativet for Andøyveien 14-16, og dermed avslutte saksbehandlingen, jf. pbl §12-8, annet ledd.

Sammendrag og bakgrunn for saken

Kommunen mottok planinitiativ (Vedlegg 1) for Andøyveien 14-16 den 24.01.23.

Plan og bygg besluttet administrativt i brev av 08.05.23 å stoppe planinitiativet, jf. pbl § 12-8, annet ledd. Forslagsstiller har bedt om at saken legges frem for by- og stedsutviklingsutvalget til endelig avgjørelse.

Plan og bygg anbefaler by- og stedsutviklingsutvalget å avvise planinitiativet og avslutte saksbehandlingen, jf. pbl § 12-8, annet ledd.

Plan og bygg har på dette tidspunktet gjort en prinsipiell vurdering av saken. Dersom det politiske vedtaket tillater at planprosessen kan starte opp, vil det være behov for flere vurderinger på detaljnivå og at det avholdes ordinært oppstartsmøte der det gis endelig tilbakemelding på planavgrensning, utredningskrav og detaljerte tilbakemeldinger på prosjektet.

Planområdet og hensikten med planinitiativet

Planområdet ligger ved Andøyveien, ca 2 km fra Vågsbygd sentrum, og omfatter eiendommene gnr/bnr 11/231, 675, 134 og 42. Foruten et nyere byggeprosjekt like vest for planområdet preges strøket av småhusbebyggelse. På motsatt side av Andøyveien, ligger Andøya industripark med etablert industrivirksomhet.



Figur 1: Oversiktskart planområdet

Hensikten med planinitiativet er å legge til rette for høyere utnyttelse av arealene med bygging av opp mot 40 leiligheter fordelt på tre bygningskropper.



Figur 2: Illustrasjonsbilde av tenkt utbygging, Over sett fra Andøyveien, under sett fra Andøybakken mot Andøya industripark

Gjeldende planstatus

Hovedsakelig er planområdet uregulert, men to av eiendommene inngår som del av reguleringsplan for Voie-Andøyveien fra 1953. Generelt er det store avvik mellom den gjeldende reguleringsplanen fra 1953 og gjennomført arealbruk. Reguleringsplanens detaljeringsgrad gjør det vanskelig å bruke planen som styringsverktøy etter dagens standard. I gjeldende kommuneplan er området avsatt til bebyggelse og anlegg. Det er også arealformålet i forslag til ny kommuneplan.

Andøya industripark, som nærmeste nabo til planområdet er i gjeldende kommuneplan avsatt til industri, og dette videreføres i forslag til ny kommuneplan.

Plan- og bygningssjefens vurdering

I henhold til plan- og bygningsloven § 12-3, tredje ledd, må private planforslag følge opp hovedtrekk og rammer i statlige- og regionale føringer, kommuneplanens arealdel og foreliggende områdereguleringer. Planinitiativet er i tråd med arealformålet i kommuneplanen, som viser området avsatt til bebyggelse og anlegg. Videre sier plan- og bygningslovens § 12-8, andre ledd, at dersom kommunen finner at private planinitiativ ikke bør føre frem, kan kommunen beslutte at initiativet skal stoppes. Herunder gis kommunen anledning til å utøve sitt frie planfaglige skjønn, og ved begrunnelse altså kune avslå planinitiativet selv om det er i tråd med gjeldende planer.

Med bakgrunn i dette er det gjort følgende vurderinger:

I forslag til ny kommuneplan er det lagt inn en retningslinje som omfatter utbygging i influensområdet til større næringsarealer. Andøya industripark er spesielt nevnt, jf. bestemmelse § 3 retningslinje nr. 12. Der presiseres det at det skal tas særlig hensyn til eksisterende industri-/næringsvirksomhet og fortsatt industriutvikling innenfor eksisterende næringsområder. Planinitiativet er utfordrende med hensyn til denne retningslinjen. Selv om kommuneplanen ikke er vedtatt enda, mener plan- og bygningssjefen at dette ikke kan utelates fra vurderingen, da det sier noe om vekting av interesser i tilknytning til denne typen funksjoner.

Andøya er et velegnet område for videreutvikling av verftsindustri i Kristiansand, og er kommunens eneste tørrdokk. Industriområdet er avsatt, både i kommuneplanen og i reguleringsplaner, til industri-/næringsvirksomhet knyttet til sjø. Administrasjonen er videre kjent med at det satses på videreutvikling av virksomhetene mot «det grønne skiftet» og fornybare løsninger. Virksomhetene har derfor behov for å ha «rom» for å øke eller endre virksomheten.

Plan- og bygningssjefen er kjent med større utfordringer mellom industrivirksomheten og eksisterende boliger. Dette er knyttet til støy, men også lukt og lyssjenanse. Administrasjonen vurderer at konfliktnivået mellom industri og bolig allerede er høyt, og en ønsker ikke å bidra til ytterligere økning i konfliktnivå. Vår vurdering er at tilførsel av 40 nye boenheter tett opp mot industriarealet ikke er god og gjennomtenkt bomiljøutvikling. Vi har allerede kjennskap til interessekonflikten og vi trenger ikke å tilføre ytterligere boenheter i denne. Dette understøttes også av kommunens avdeling for miljørettet helsevern, som fraråder å legge til rette for nye boliger som vil kunne få utfordringer knyttet til bokvalitet, levestandard og bokår.

I denne saken mener plan- og bygningssjefen at hensyn til Andøya industripark må veie tyngre enn ønsket om privat boligutvikling.

Innkomne kommentarer til planinitiativet/ Kommentarer fra beboere i området

Det har kommet inn flere kommentarer til administrasjonen vedrørende planene om å starte opp et planarbeid for Andøyveien 14-16. Kommentarene er ikke en del av den offisielle planprosessen, da den aldri har vært påbegynt, men gir et tydelig signal om at naboer og velforening engasjerer seg, og at også mange har betenkeligheter med å utvikle mange nye boenheter på området. For å oppsummere kort kan det fra kommentarene nevnes;

- Blokkbebyggelse er ikke forenelig med det allerede etablerte bomiljøet og områdestrukturen.
- Reagerer på at utbygger ikke har underrettet eller avtalt med hjemmelshaver av eiendommen Andøybakken 14, som er tatt inn som del av planområdet.
- Andøybakken oppleves allerede i dag som trafikkfarlig, skeptisk til økt trafikk her.
- Bekymret for økt parkering av gjester i veikant i Andøybakken.
- Planlagt utbygging vil ødelegge områdets preg, estetisk, fysisk og sosialt.

- Deler av planområdet ligger innenfor 100-metersbeltet.
- Viser til kulturmiljø som grenser til planområdet.
- Bekymret for støy, området ligger i gul og rød støysone fra industrien.
- Gjeldende rekkefølgekrav for Kjoskrysset, som må ferdigstilles i henhold til reguleringsplan før det kan tillates nye boenheter sør for krysset.

Plan- og bygningssjefen kommenterer ikke den enkelte merknad på dette stadiet, men vurderer det som relevant at merknadene blir nevnt til den politiske behandlingen av planinitiativet.

Plan- og bygningssjefens konklusjon

Plan- og bygningssjefen mener det er gjort en god jobb med planinitiativet isolert sett, men at lokaliseringen tett opp til Andøya industripark er krevende. Plan- og bygningssjefen kan ikke anbefale å legge til rette for bygging av nye boliger så tett opp mot eksisterende industriarealer. Det anbefales at planinitiativet avvises.

Venke Moe

Plan- og bygningssjef

Eirik Heddeland Martens
Planleder

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.

Sak 131/23: 1617 detaljregulering, Holta 11 og 17 - offentlig ettersyn

Vedlegg

1. Plankart, sist datert 10.05.2023
2. Bestemmelser, sist datert 10.05.2023
3. Planbeskrivelse, sist datert 10.05.2023
4. Sjekkliste for risiko- og sårbarhetsanalyse, sist datert 07.02.2023
5. Vedtak BSU beslutning angående planinitiativ, saknr 179 22
6. Illustrasjoner
7. Samtlige innspill ifm. varsel om oppstart



Dato 25. mai 2023
Saksnr.: PLAN-22/01034-41
Saksbehandler Nina Malo
Godkjent av Eirik Heddeland Martens
Venke Moe

Saksgang
By- og stedsutviklingsutvalget

Møtedato
15.06.2023

1617 detaljregulering, Holta 11 og 17 - offentlig ettersyn

Forslag til vedtak

1. By- og stedsutviklingsutvalget legger detaljregulering for Holta 11 og 17 med plankart sist datert 10.05.23 og bestemmelser sist datert 10.05.23 ut til offentlig ettersyn.

Sammendrag

Planområdet ligger på Flekkerøy, øst for veien Holta. Hensikten med planen er å legge til rette for en ny enebolig på tomt, gnr/bnr. 2/105. Eksisterende enebolig på tomt gnr/bnr. 2/114 som også inngår i planen, reguleres med dagens forhold og mulighet for en liten utvidelse.

Denne saken begynte som en byggesak i 2018, da det ble gitt tillatelse til ny bolig på den ubebygde eiendommen, gnr/bnr. 2/105. Tillatelsen ble påklaget. Statsforvalteren tok klagen til følge og opphevet tillatelsen. Statsforvalter anbefalte gjennomføring av en detaljregulering. Plan og bygg mottok et planinitiativ, datert 23.03.22 for aktuell eiendom. Plan og bygg avviste planinitiativet med begrunnelse at det er nødvendig å se planområdet i en større sammenheng, ikke kun regulere en tomt.

Planinitiativet ble forelagt for by- og stedsutviklingsutvalget til endelig avgjørelse den 29.09.22. BSU vedtok å utvide planavgrensningen til å også omfatte Holta 11 (sak 179/22). Dette er årsaken til at også den bebygde eiendommen inngår i planens avgrensning. Derfor fremmes nå en liten detaljregulering for kun to boligtomter for å kunne realisere oppføring av en ny enebolig og hjemle en eksisterende bolig.

Plan- og bygningssjefen mener at området kan fortettes med en ny enebolig. Ny bebyggelse viderefører eksisterende struktur og kvaliteter, og innordner seg i strøkets karakter med de foreslåtte bestemmelsene angående takform, bebygd areal og høyde. Plan- og bygningssjefen anbefaler at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn.

Venke Moe
Plan- og bygningssjef
Sign.

Eirik Heddeland Martens
Planleder
Sign.

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:

1. Plankart, sist datert 10.05.2023
2. Bestemmelser, sist datert 10.05.2023
3. Planbeskrivelse, sist datert 10.05.2023
4. Sjekkliste for risiko- og sårbarhetsanalyse, sist datert 07.02.2023
5. Vedtak BSU beslutning angående planinitiativ, saknr 179 22
6. Illustrasjoner
7. Samtlige innspill ifm. varsel om oppstart

BAKGRUNN FOR SAKEN

COWI AS fremmer planforslag på vegne av forslagsstiller Flekkerøy Eiendom AS detaljregulering for de to aktuelle eiendommene (gnr/bnr. 2/105 og 2/214). Det er eier for eiendom gnr/bnr. 2/105 som er initiativtaker til reguleringsplanen.

Dagens situasjon



Planområdet, markert med rød ring, er lokalisert på Flekkerøy, ca. 1,4 km nordøst for rundkjøringen, sør for fylkesveien Østerøya og øst for den private veien Holta.

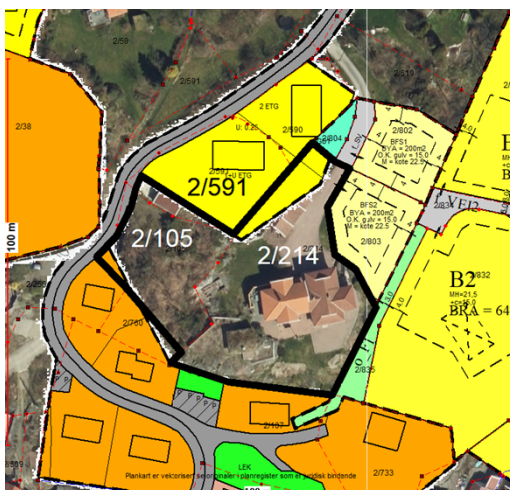
Planens innhold

Ny bebyggelse

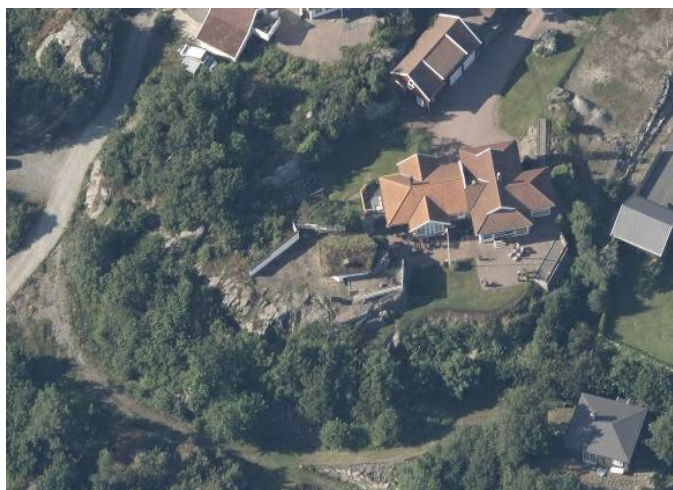
Planområdet omfatter to eiendommer gnr/bnr. 2/214 og 2/105, benevnt B1 og B2 på plankartet. En liten del av gnr/bnr. 2/591 inngår i reguleringsplanen av plantekniske årsaker. Se kart under. Planavgrensning følger eksisterende eiendomsgrenser og reguleringsplaner.

Området som skal reguleres har et totalareal på om lag 2700 m² hvorav en tomt (B2) allerede er bebygd. Ny enebolig i felt B1 kan oppføres med saltak med en total mønehøyde på 7,5 meter og det er tillatt å bygge 200 m² (BYA).

Eksisterende bolig i felt B2 reguleres med dagens forhold og med en utvidelsesmulighet på ca. 50 m² BYA. Det er foreslått at takform kan være valmet eller saltak. På tomt B2 er det i dag tillatt med 2 boenheter, og dette videreføres i ny reguleringsplan. I felt B2 hvor det ikke er vist byggegrenser i plankartet gjelder 4 meter fra nabogrensen, iht. plan- og bygningsloven.



planavgrensning markert med sort linje.



Ubebygget tomt i vest og eksisterende bolig i øst.

Teknisk infrastruktur

Planen medfører ikke behov for ny eller oppgradert infrastruktur. Foreslått ny bolig i felt B1 tilkobles det eksisterende private vann- og avløpsanlegget i Holta. Tomtene er ikke tilknyttet overvannsnett. Flomveier ledes i dag naturlig til sjø og vil i fremtiden følge samme vei til sjøen som dagens situasjon. Overvann håndteres på egen tomt. Ny boligtomt planeres med grus og plen og for fremtidig situasjon legges det opp til større områder med plen og at takrenner ledes direkte til plen/grøntområder for naturlig fordrøyning på tomten. Eksisterende bolig i felt B2 benytter i dag løsningen med fordrøyning på egen tomt. Flomveier er dokumentert i planbeskrivelsen.

I dag er det 11 boliger som er tilknyttet den private veien, Holta. Det har blitt gjort en trafikkfaglig vurdering av eksisterende vei med tanke på veistandard og fremkommelighet i forhold til økt bruk av en ny bolig som en konsekvens av reguleringsplanen. Veien er lite trafikkert og har tilfredsstillende standard for det antallet boenheter som benytter seg av veien både før og etter utbygging, jf. kommunens normaler for private atkomstveier.

Grønnstruktur

Det ble i den tidligere byggesaken stilt krav til at tiltaket skal bidra til opprustning av lekeplassutstyr på eiendom gnr/bnr. 2/804 som allerede er avsatt til lek/møteplass i den nylig vedtatte naboplanen for Holta 9. Dette forutsetter en avtale mellom eier av gnr/bnr. 2/214 og 2/105 for å kunne gjennomføres. Avtale mellom partene er ikke aktuelt. Det er derfor foreslått å oppgradere eksisterende lekeplass gnr/bnr. 2/707 vest for Østerøya med en huske. Lekeplassen er kommunal og har behov for flere lekelement. Dette er sikret med rekkefølgebestemmelser. Se kart under.



Lekeplassen ligger vest for planområdet.

For øvrige temaer, se planbeskrivelse.

PLANPROSESSEN

Gjeldende planer

Kommuneplanens samfunnsdel og overordnet arealstrategi 2020 – 2030

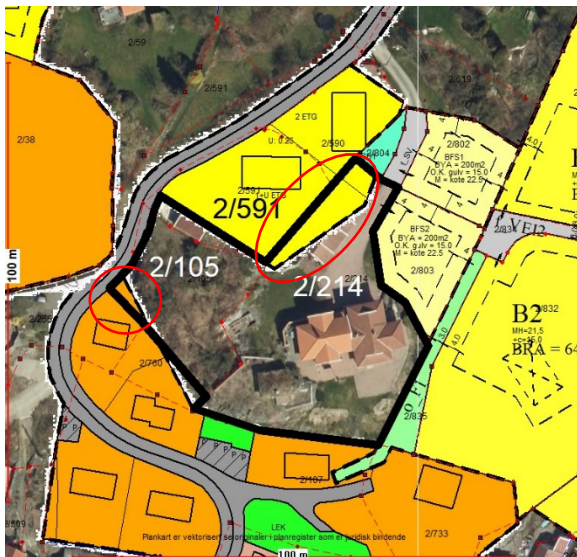
Arealstrategien angir at man skal redusere behovet for å ta i bruk nye utbyggingsområder. En ny enebolig anses som en naturlig fortetting i et allerede eksisterende boligområde med all nødvendig infrastruktur.

Kommuneplanens arealdel 2011 – 2022

Området er i gjeldende kommuneplan avsatt til boligformål. Det er ingen hensynssoner for området. I forslag til ny arealdel er formålet uendret.

Reguleringsplan

Det foreligger ikke reguleringsplan for de to eiendommene, men en liten del av gjeldende reguleringsplan for SKÅLEVIK, vedtatt 02.03.1988 (PlanID: 512), vil omreguleres fra boligformål og hytter til boligformål ifm. denne planen. Ny reguleringsplan vil gjelde foran deler av denne reguleringsplanen. Røde ringer viser areal som vil inngå i ny plan.



Mot nordøst grenser området til reguleringsplanen mot Holta 9 med planId 1537, og i øst grenser området til reguleringsplan Hustofta vest med planId 1337.

Tidligere saksgang

Det ble i 2018 gitt tillatelse til ny bolig på den ubebygde eiendommen, gnr/bnr. 2/105 (B1). Tillatelsen ble påklaget. Statsforvalteren tok klagen til følge og opphevet tillatelsen. Statsforvalter anbefalte gjennomføring av en detaljregulering.

Innsendt planinitiativ ble forelagt for by- og stedsutviklingsutvalget (BSU) til endelig avgjørelse den 29.09.22. BSU vedtok å utvide planavgrensningen til å også omfatte Holta 11 (B2). Denne avgrensningen har forslagstiller selv foreslått til BSU som en mulig avgrensning. Foreslått mønehøyde (+24.8) er den høyden som ble vedtatt i 2018 i tidligere by- og miljøutvalget ifm. søknad om ny bolig.

Administrasjonen følger opp tidligere vedtak og fremmer reguleringsplanen med de premisser som er angitt.

Melding om oppstart

Melding om oppstart av reguleringsarbeid ble varslet 15.12.2022 med frist 23.01.2023. Det kom inn 2 merknader. Disse er oppsummert og kommentert av forslagstiller i planbeskrivelsen.

Medvirkning

Det har vært intern medvirkning med kommunale instanser som ingeniørvesenet og park. Administrasjonen har vurdert at det ikke er ytterligere behov for medvirkning i denne planen med andre målgrupper som for eksempel barn og unge. Tomtene er ikke et naturlig sted for barn å benytte, siden en av tomtene er bebyggt og den andre tomten er privat. Det har vært møter mellom plan og bygg og eier av Holta 11 som ikke ønsker å være med i planarbeidet. Se innspill fra eier i planbeskrivelsen.

PLAN OG BYGGS VURDERING AV PLANFORSLAGET

Plan og bygg mener at området kan fortettes med en ny enebolig. Den nye bebyggelsen vil bli oppført i et allerede eksisterende boligområde hvor all nødvendig infrastruktur, som vann og avløp, renovasjon og privat vei allerede opparbeidet. Planen følger opp intensjonen i tidligere politiske vedtak og mener at hovedgrepet er akseptabelt.

Bebyggelse

Omkringliggende bebyggelse består av både eldre og nyere boligbebyggelse med tilhørende garasjer. Plan og bygg har vært opptatt av at de arkitektoniske kvalitetene i området skal bevares ved en fortetting. Foreslått bebyggelse vil videreføre eksisterende struktur og kvaliteter, og innordne seg i strøkets karakter med de foreslåtte bestemmelsene. Plan og bygg mener at foreslått bebyggelse med en høyde på 7.5 meter og en BYA på 200 m² tilpasser seg strøkets karakter.



Forslag på ny bolig på tomt B1.

Kulturminner

Det er ingen kulturminner, fredede bygninger eller kulturlandskap av viktig betydning i planområdet. Nytt hus forringer ikke kulturmiljøet i Skibbussundet og har ikke negativ innvirkning på det kulturhistoriske landskapet som innseilingen til Kristiansand utgjør.

Barn og unges interesser

Planområdet har ikke tidligere vært brukt som lekeområde for barn og unge. Det er gode tur- og rekreasjonsmuligheter i umiddelbar nærhet til planområdet. Det er etablert sandlekeplasser nær opp til planområdet (Hustofta 160 m og Østerøya 95 m).

Kvartalslekeplass er i Paulenveien. Plan og bygg mener at foreslått rekefølgebestemmelse angående å tilføye et nytt lekelement er et godt grep som styrker en allerede etablert sandlekeplass.

Infrastruktur

Adkomstveien Holta er privat og brukes per i dag av flere eiere. Siden det kun planlegges for en ny boligtomt, ser plan og bygg ikke behov for oppgradering av atkomstveien. Veibredden og kurvaturen tilsier at veien har tilstrekkelig standard for en privat vei.

Klima- og miljøkonsekvenser

Planområdet størrelse er på 2700 m² og det er kun 1 bolig som skal oppføres. Plan og bygg mener at planen gir generelt små klima- og miljøkonsekvenser. Ny bebyggelse skal oppføres med konstruksjon i tre, og det skal være klar overvekt av trematerialer i fasadene. Siden det kun bygges en ny bolig, vil økt trafikk bety kun en liten negativ klimakonsekvens. Det er ingen verdifull natur i planområdet som kan bli påvirket av tiltaket. Det er ingen bebyggelse på tomten i dag som kan gjenbrukes.

Naturmangfoldloven §§ 8-12

§8 Kunnskapsgrunnlaget

Planområdet er kartlagt ved bruk av Artsdatabanken og Miljøstatus.no. Det er gjort en observasjon av Makrellterne i området. Dette er en vanlig sjøfugl hvor det er gjort mange observasjoner rundt på Flekkerøy, og det er ikke særlig grunn til å tro at planområdet er en biotop for denne fuglen. Det er ingen arter som blir berørt av tiltaket. Planen er av en slik størrelse at den har liten påvirkning på fugle- og dyreliv, samt planter. Den ligger i et allerede etablert boligområde. Det konkluderes derfor med at kunnskapsgrunnlaget her er godt og at det ikke er behov for ytterligere kartlegging.

§9 Føre-var prinsippet

Det er ingen arter som blir berørt av tiltaket.

§10 Samlet belastning

Det er ingen arter som påvirkes negativt av utbygging i planområdet.

§11 Kostnader

Det er ingen kostnader knyttet til bevaring av arter.

§12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder

Ikke relevant.

Forholdet til naturmangfoldlovens §§ 8-12 anses å være ivaretatt.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Alle tiltak i området vil være private.

Se planbeskrivelsen for øvrige temaer.

Oppsummering

Plan og bygg mener at området kan fortettes med en enebolig. Bebyggelsens utforming er tilpasset omkringliggende bebyggelsesstruktur med takform, størrelse og høyde. Planen følger opp intensjonen i tidligere vedtak fra by- og stedsutviklingsutvalget og mener at hovedgrepet er akseptabelt.

Nina Malo, 22.05.2023

Sak 132/23: 156E19 Mindre reguleringsendring, Gimlekollen I - Bergtoras vei 10 – Vedtak

Vedlegg

1. Endret plankart, datert 25.05.2023
2. Endrede reguleringsbestemmelser, sist datert 25.05.2023
3. Tidligere vedtatt plankart, vedtatt av bystyret 29.06.1965
4. Tidligere vedtatte bestemmelser, vedtatt av bystyret 29.06.1965
5. Brev fra forslagsstiller, datert 18.01.2023
6. Høringsinnspill sammenstilt
7. Forslagsstillers kommentarer til innkomne merknader



Dato 31. mai 2023
Saksnr.: PLAN-22/02293-16
Saksbehandler Ariane Bekk Norstad
Godkjent av Eirik Heddeland Martens
Venke Moe

Saksgang
By- og stedsutviklingsutvalget

Møtedato
15.06.2023

156E19 Mindre reguleringsendring, Gimlekollen I - Bergtoras vei 10 – Vedtak

Forslag til vedtak

By- og stedsutviklingsutvalget vedtar mindre endring av detaljregulering for *Gimlekollen I* med plankart og bestemmelser sist datert 25.05.2023, i tråd med plan- og bygningsloven § 12-14, 2. ledd.

Sammendrag

I henhold til plan- og bygningsloven § 12-14, 2. ledd har Novo arkitekter, på vegne av Petra Eiendom AS i brev av 18.01.2023, fremmet forslag om en mindre endring av reguleringsplan for *Gimlekollen I*, vedtatt 29.06.1965. Den mindre endringen har vært på høring og sendes nå til by- og stedsutviklingsutvalget for vedtak.

Området for den mindre endringen ligger på Gimlekollen, rett nord for Vollevannet, og omfatter eiendommen Bergtoras vei 10 og tilgrensende vegareal (se figur 1).

Bakgrunnen for endringen er forslagsstillers ønske om å fortette eksisterende eneboligtomt, med to vertikaldelte tomannsboliger over to etasjer. Sentrale problemstillinger i saken er knyttet til hva en skal tillate innenfor rammene av en mindre endring av reguleringsplanen, fortetting av en eiendom i et etablert boligområde som over lengre tid kun har bestått av en enebolig, samt tilpassing av foreslått bebyggelse til en eiendom med hellende terreng.

Saken ble sendt på høring med to alternativer for bebyggelsestype; der forslagsstiller ønsket oppføring av to tomannsboliger, mens Plan og bygg innstilte på to eneboliger med utleiedel. Plan og bygg opprettholder sin innstilling etter høringsperioden, med bakgrunn i innkomne merknader, og det er alternativet med to eneboliger med sekundærleilighet som nå er innarbeidet i vedlagte plandokumenter. Det presiseres at forslagsstiller fortsatt ønsker to tomannsboliger. Deres vurdering og kommentarer til innkomne merknader følger vedlagt.

Plan og bygg er positive til en endring som hjemler flere boliger innenfor denne eksisterende eneboligtomten, og vurderer endringen slik:

- Høyden på ny bebyggelse er innenfor ytre ramme i gjeldende bestemmelser.

- Ny bebyggelse vil være forankret i opprinnelig innregulert bruk, med oppføring av to eneboliger.
- Fortettingen gir en god tilpasning til strøkets karakter, med videreføring av eneboligbebyggelsen. Plan og bygg anbefaler i utgangspunktet saltak i området for å bygge videre på strøkets karakter, spesielt sett opp med tilgrensende bebyggelse, men innstiller med bakgrunn i innkomne innspill på flatt tak i denne saken. Bestemmelsene er endret deretter.
- Det er flere avvik fra både boligenes plassering på tomtene, sett opp mot innregulerte bygg i plankartet, og etasjeantall flere steder i omkringliggende boligområde. Tidligere enebolig på eiendommen oversteg også etasjeramme satt i gjeldende plankart. Dette forholdet gis dermed ikke vesentlig negativ vekt i denne saken.
- Endringen anses å være tilpasset det hellende terrenget på en god måte. Kommunen ser det som positivt at volumvirkningen av tiltaket vil være begrenset med terrassering av byggene, der en vesentlig andel av BRA ligger under eller delvis under terreng. Terrengspranget på eiendommen sikrer også at en ivaretar sikt for bakenforliggende bebyggelse. Forslag til ny gesimshøyde vil være lavere enn tidligere bolig på eiendommen.

Plan og bygg mener de tre vilkårene i pbl § 12-14, 2. ledd er oppfylt:

- Endringen vil i liten grad påvirke gjennomføringen av planen for øvrig.
- Endringen går ikke utover hoveddrammene i planen.
- Endringen berører heller ikke hensynet til viktige natur og friluftsområder.

Plan- og bygningssjefen anbefaler at endring av reguleringsplanen vedtas.

Venke Moe
Plan- og bygningssjef
Sign.

Eirik Heddeland Martens
Planleder
Sign.

Vedlegg:

1. Endret plankart, datert 25.05.2023
2. Endrede reguleringsbestemmelser, sist datert 25.05.2023
3. Tidligere vedtatt plankart, vedtatt av bystyret 29.06.1965
4. Tidligere vedtatte bestemmelser, vedtatt av bystyret 29.06.1965
5. Brev fra forslagsstiller, datert 18.01.2023
6. Høringsinnspill sammenstilt
7. Forslagsstillers kommentarer til innkomne merknader

Saksutredning

Bakgrunn for saken

Bakgrunnen for endringen er å legge til rette for fortetting av en eksisterende eneboligtomt på 2838 m² – Bergtoras vei 10.

Dagens situasjon

Planområdet ligger på Gimlekollen, rett nord for Vollevannet, og består av eiendom med gnr./bnr. 40/256. I tillegg inngår deler av gnr. 40 bnr. 194 og 271, for å få regulert inn en eksisterende kommunal vei slik den ligger i terrenget.



Figur 1. Oversiktsbilde med omsøkt eiendom markert i gult

Eiendommen var tidligere bebygd med enebolig og med to mindre frittliggende garasjer. Denne bebyggelsen er nå revet. Eiendommen er svært romslig og har hellende terreng mot sør-øst. Deler av planavgrensningen tar også med kommunal vei forbi eiendommen, for å regulere denne inn der den faktisk er plassert i terrenget.



Figur 2. Kart som viser planområdet (gul linje) med eksisterende omkringliggende bebyggelse, høydekoter og eiendomsgrenser.

Forslag til endring

Foreslått endring innebærer:

- Eksisterende eiendom bebygges med to eneboliger med sekundærleilighet, sammenbygd med garasjedelen til østlig bygg.
- Bebyggelsen planlegges med to etasjer og flatt tak, og med en samlet utnyttelsesgrad på 710 m² BYA.
- Justering av regulert vei, slik at den blir liggende der den faktisk er plassert i terrenget.

Utover konkrete endringer innenfor planavgrensingen, er det noe underdekning i leketilbudet i området. Det er med bakgrunn i dette innlemmet en bestemmelse om utbedring av sandlekeplassen ved Vollevannet (øst for planområdet).

Det er utfordringer i området når det kommer til overvann. Det er utarbeidet et eget overvannsnotat i tilknytning til denne mindre endringen, som er godkjent av ingeniørvesenet i kommunen. Dette notatet forutsetter etablering av 3 kummer på eiendommen. Disse er sikret opparbeidet gjennom tillegg i bestemmelsene.

Gjeldende reguleringsplan

I gjeldende reguleringsplan er eiendommen regulert til to eneboligtomter, samt et tilleggsareal i nord. Tomtene har ramme på 1 etasje og det tillattes kun ett hus per tomt.

I kommuneplanens arealdel er området avsatt til formålet bebyggelse og anlegg.

Høring av endringen

Forslaget ble sendt på høring i perioden 19.04.2023-10.05.2023. Det kom inn 5 merknader i løpet av høringsperioden og en etter høringsperiodens utløp. Under følger sammendrag av hver enkelt uttalelse og plan og byggs kommentar.

Laila Bøhle og Heming Bentsen, datert 09.05.2023

Er eier av Gimlekollen 11 A. De viser til at flere i nabolaget har møttes for å diskutere endringen og de stiller seg i denne forbindelse kritiske til bygging av to tomannsboliger. Av hensyn til fortetting i nabolaget, mener de det heller burde bygges eneboliger. De viser i denne forbindelse til to andre saker i Sigrids vei og Gimlekollen 10, hvor fortettingssakene endte med bygging av eneboliger. Likhetsprinsippet må derfor vektlegges også i denne saken, da de ikke anser det som ønskelig at nabolaget skal bygges ned og fortettes mer enn reguleringsplanen åpner for. En tillatelse til å bygge to tomannsboliger på omsøkt eiendom mener de vil få presedensvirkning i området. De er bekymret for økt trafikk i Bergtoras vei, hvor et større antall boenheter vil kunne føre til mer biltrafikk. Nærmeste nabo i øst er en barnehage, og veien er allerede trafikkert. Med to tomannsboliger og mulig presedensvirkning mener de det kan bli økning i biltrafikken i området. Dersom kommunen godkjenner en slik endring mener de veien og trafikksikkerheten i gaten må forbedres. De ønsker for øvrig at ny bebyggelse på eiendommen gis flatt tak, da dette vil passer godt inn i nabolaget og i større grad tar hensyn til bakenforliggende bygg.

Plan og byggs kommentar: Har tatt innspillet til etterretning og forslaget er justert til to eneboliger med flatt tak.

Benedicte og Tor Erling Kimo Skinnarland, datert 09.05.2023

Er eier av Gimlekollen 13, og er tilgrensende nabo til omsøkte eiendom. Ettersom deres hus ligger rett bak eiendommen som nå foreslås opparbeidet med to bygg, er de redd for å miste utsikt dersom foreslått bebyggelse (særlig østlig bygg) anlegges med saltak. De ønsker derfor at bebyggelsen opparbeides med flatt tak. Med flatt tak vil nytt bygg komme på høyde med deres veranda, mens saltak vil føre til at de vil miste utsikt fra inne i huset. Det er flere boliger med flatt tak i området rundt Gimlekollen og Bergtoras vei. Flatt tak tar i større grad hensyn til utsikt for boliger bak og på siden, og flere nye hus i området er blitt bygget med flatt tak. Altså vil det kunne stå fint i stil til nabolaget.

Videre ønsker de at boligene bygges lengre ned i terrenget/på eiendommen. Den ene av boligene på Bergtoras vei 10 er tegnet inn rett foran deres hus, og dette er de negative til ettersom dette vil kunne medføre redusert verdi og ødelegge det viktigste uteoppholdsarealet på deres eiendom. De viser i denne forbindelse til Bergljots vei 2, hvor det ikke ble gitt tillatelse til å bygge tomannsbolig, ettersom både størrelse og plassering av bygget medførte at naboens uteområde ble forringet. De mener deres situasjon har mange likhetstrekk med denne saken. De viser også til byggesak for Gimlekollen 10, hvor nabo klagde på høyden på skissert hus ettersom denne oversteg tidligere bolig på tomten. Løsningen i den saken ble å senke husets gulv lavere ned i terrenget og justere høyden på huset tilsvarende. For Bergtoras vei 10 har det de siste 58 årene ikke vært noe hus på den delen av tomten som ligger mot øst (foran Gimlekollen 13). Det bør dermed vises særlig hensyn til utsikt for bakenforliggende eiendommer når det nå skal bygges nytt bygg.

Det vises også til at den foreslåtte plasseringen av ny bebyggelse i stor grad avviker fra innregulert byggs plasseringen på plankartet, og det stilles spørsmål ved dette ettersom øvrig bebyggelse i området har fulgt inntegnet plassering i stor grad. Utover dette stiller de også spørsmål ved etasjeantallet. I plankartet står det oppført boliger med 1 etasje, mens Bergtoras vei 10 planlegger å bygge to etasjer. Her poengterer de viktigheten av å hensynta eiendommer bak.

Avslutningsvis bemerkes det at naboene i området har møttes og diskutert saken, og at de stiller seg negative til bygging av to tomannsboliger. Av hensyn til fortetting i nabolaget, mener de det heller bør bygges eneboliger. Det vises for øvrig til fortettingssaker i Sigrids vei og Bergljots vei 2 hvor reguleringsplanens bestemmelser ble vektlagt og en endte opp med å bygge eneboliger. De mener likhetsprinsippet må vektlegges og at nabolaget ikke skal bygges ned og fortettes mer enn reguleringsplanen åpner for. Får Bergtoras vei 10 lov til å bygge tomannsboliger, kan senere tilfeller i nabolaget kreve det samme og dette er ikke ønskelig.

Trafikksituasjonen er også et bekymringsmoment, hvor et større antall boenheter vil kunne føre til mer biltrafikk. Nærmeste nabo i øst er en barnehage, og veien er allerede trafikkert. Med to tomannsboliger kan det godt mulig bli 8 biler tilhørende tomten. Skal dette bli godkjent av kommunen, må veien og sikkerheten i gaten forbedres.

Plan og byggs kommentar: Har tatt deler av innspillet til etterretning, ettersom forslaget er justert til to eneboliger med flatt tak. Når det kommer til plassering av bebyggelsen lengre ned i terrenget/mot veien anser Plan og bygg ikke dette som en god løsning på omsøkte tomt. For å sikre uteoppholdsarealer med god kvalitet på eiendommen, sikre felles adkomstløsning til boligene og mulighet for opparbeiding av nødvendige overvannstiltak på eiendommen (i form av etablering av 3 kummer), er en nødt til å opprettholde foreslått plassering på bebyggelsen.

Ruben Halvorsen, datert 09.05.2023

Er eier av Gimlekollen 11b som ligger bak og noe til høyre for foreslått ny bebyggelse på Bergtoras vei 10. De stiller seg kritiske til bygging av to tomannsboliger og mener at

likhetsprinsippet må ivaretas. Området er regulert for eneboliger og dersom det bygges tomannsboliger vil det være stor mulighet for at andre ønsker å gjøre det samme.

Fortettingen vil også føre til mer biltrafikk i Bergtoras vei - gaten er allerede trafikkert med bakgrunn i nærliggende barnehage og bør derfor utbedres ved bygging.

De ønsker også at de nye byggene ikke plasseres lengre opp i terrenget enn huset som stod der tidligere. Slik skissene er nå vil det bygges nærmere deres tomt, noe som vil kunne føre til tap av utsikt og sol, samt økt innsyn fra nye foreslåtte uteoppholdsarealer. Dette er ikke ønskelig.

Videre stilles det spørsmål ved etasjeantallet, ettersom plankartet angir bebyggelse med 1 etasje, mens foreslått bebyggelse på Bergtoras vei 10 planlegges med to etasjer.

Når det kommer til takform stiller de deg positive til bygg med flatt tak, som vil passe godt inn i nabolaget og i større grad tar hensyn til bygg bak og på siden.

Plan og byggs kommentar: Det vises til kommentar til innspillet over når det kommer til bebyggelsestype, takform og plassering av bebyggelsen i terrenget. Når det kommer til etasjeantall på ny bebyggelse, sett opp mot ramme i plankartet, er dette fraveket for en rekke andre boliger i området - også for det huset som stod på eiendommen tidligere. Dette forholdet er dermed ikke ansett å gi vesentlig negativ virkning i denne saken.

Hallgeir Martinsen og Linda Velle, datert 09.05.2023

Er eiere av Bergtoras vei 11. De stiller seg bak Plan og byggs vurdering av antall boenheter, og ønsker at området videreføres som et eneboligområde.

Videre har de innspill som omhandler trafikksituasjon i området i forbindelse med fortetting. En økning til 4 boenheter, vil gi økt trafikkbelastning i et område som er lite tilrettelagt for myke trafikanter. Barna i området bruker Bergtoras vei som skolevei. Bergtoras vei fra krysset ved Borghildsvei og nedover er uoversiktlig, ikke tilrettelagt med gang- og sykkelsti, og har dårlig belysning. Fortetting og dertil økt trafikk, vil gjøre en allerede utfordrende/trafikkfarlig situasjon rundt barnas skolevei enda mer krevende. I denne forbindelse bemerker de at et mulig tiltak som vil kunne bøte på de trafikale utfordringene en fortetting vil forsterke, kan være å omgjøre nåværende sti fra Bergtoras vei 18 til Tretjønneveien (gjennom Veidalen) til en skolevei i form av gang og sykkelvei. Myke trafikanter vil da få et tryggere alternativ til Bergtoras vei opp til Tretjønneveien, som har adskilt gang og sykkelsti til Presteheia skole og videre til Universitetet og sentrum. Trafikkutfordringene som allerede eksisterer rundt barnehagen i Bergtoras vei 8 mener de også tilsier at fortetting bør begrenses i antall boenheter mtp. trafikkbelastning.

Plan og byggs kommentar: Det vises til kommentar til tidligere innspill når det kommer til bebyggelsestype. Endringen er redusert fra to tomannsboliger, til to eneboliger med sekundærleilighet med begrenset størrelse. Det anses med bakgrunn i dette ikke relevant å foreta noen justeringer i tilbudet for myke trafikanter i området. Antallet boliger vil etter denne justeringen av boenheter være i henhold til rammen i gjeldende reguleringsplan.

Bendik og Kirsten Egeland, datert 09.05.2023

Er eiere av Bergtoras vei 7. De stiller seg kritiske til to tomannsboliger av en slik størrelse (710 m²), ettersom de mener dette vil oppleves massivt og skille seg veldig ut fra øvrig bebyggelse i området. De ønsker istedenfor to separate eneboliger. Det vises til nylig fradelingssak i Sigrids vei og Gimlekollen 10 hvor reguleringsplanens bestemmelser ble vektlagt i fortettingssaker, slik at en endte opp med å bygge eneboliger. De viser dermed til likhetsprinsippet og faren for presedensvirkning, for å forhindre at nabolaget skal bygges ned og fortettes mer enn reguleringsplanen åpner for.

Trafikksituasjonen i Bergtoras vei er et bekymringspunkt, ettersom et større antall boenheter vil kunne føre til mer biltrafikk og nærmeste nabo i øst er en barnehage. Bergtoras vei er også skolevei. Den er uoversiktlig og mangler fortau, og vesentlig økt trafikk er derfor ikke ønskelig. Dersom det etableres to tomannsboliger må kommunen utbedre veien og forholdene for myke trafikanter.

I merknaden støtter de også flatt tak, som vil passe inn i nabolaget og ta hensyn til bygg bak og på siden.

Avslutningsvis viser de til at det er viktig at det legges til rette for tilstrekkelig antall parkeringsplasser på eiendommen, ettersom Bergtoras vei ikke er dimensjonert for gateparkering. Felles parkeringsplass i øst bør av hensyn til barnehagen ikke brukes permanent av gatas beboere.

Plan og byggs kommentar: Det vises til kommentar til flere av innspillene over når det kommer til bebyggelsestype og takform. Når det kommer til tiltakets foreslåtte størrelse er dette ikke redusert i revidert forslag - dette må imidlertid ses i sammenheng med at det er snakk om etablering av to eneboliger med sekundærleilighet og integrerte garasjer på en eiendom på over 2 daa. Eiendommen er i gjeldende plankart i tillegg avsatt til to tomter. Samlet sett anses dermed utnyttelsen å være i henhold til det som har blitt opparbeidet ellers i området. Parkering forutsettes løst på eiendommen, med parkering i integrert garasje og på terreng. Ettersom antallet boenheter er foreslått redusert vil dette også redusere faren for parkeringsproblematikk i tilknytning til tiltaket.

Statens vegvesen region sør, datert 23.05.2023

Statens vegvesen har ingen vesentlige merknader til foreslått endring av reguleringsplanen.

Endringer etter høring

Følgende endringer er gjort i plandokumentene etter høringsperioden, som følge av innsendte innspill:

- Endret bestemmelsen slik at bebyggelsen skal oppføres med flatt tak og fjernet mønehøyde og -retning fra plankartet
- Endret bestemmelsen slik at det skal oppføres to eneboliger med mulighet for sekundærleilighet, og ikke to tomannsboliger

Plan og byggs vurdering av endringen

I høringsbrevet ba kommunen om tilbakemeldinger på enkelte forhold en ønsket å avklare nærmere i etterkant av høringsperioden, og en kort gjennomgang av kommunens vurderinger følger under:

- Båndleggingssone for fremtidig regulering av E18/E39 anses som avklart, ettersom ny ringvei legges i tunell og således ikke vil påvirke den aktuelle eiendommen. Statens vegvesen hadde ingen merknader til saken.
- I høringsbrevet fremgikk det at Plan og bygg i utgangspunktet var innstilt på saltak, for at boligene skal harmonere bedre med omkringliggende bebyggelse. Det ble imidlertid bedt om innspill om valg av takform i forbindelse med høringen. Det kom inn flere innspill fra naboer som ønsket flatt tak på ny bebyggelse, blant annet for å opprettholde utsikt fra egne boliger. Plan og bygg anbefaler i utgangspunktet saltak på grunn av strøkets karakter, men innstiller med bakgrunn i innkomne innspill på flatt tak i denne saken og forslaget er justert deretter.

- Plan og bygg er positive til at en kan gå utover det etasjeantallet som er hjemlet i gjeldende plankart. Rammen for etasjeantall er i stor grad ikke overholdt i resten av planområdet og heller ikke på tidligere bolig som var oppført på eiendommen.
- Med bakgrunn i tidligere regulert tomteinndeling på omsøkte eiendom (to tomter), er kommunen åpne for en mindre endring som hjemler to bygg på eiendommen. Saken ble sendt på høring med to alternativer for bebyggelsestype; der forslagsstiller ønsket oppføring av to tomannsboliger, mens Plan og bygg uttrykte skepsis til å tillate etablering av 2 fullverdige boenheter per bygg og dermed innstilte på to eneboliger med mulighet for utleiedel. Dette har bakgrunn i likebehandling sett opp mot de tillatelser som er gitt for annen bebyggelse i området, og kommunens ønske om å videreføre dette som et eneboligområde. Det kom inn en rekke innspill fra omkringliggende naboer som støtter kommunens vurdering av dette forholdet. Spesielt ble det knyttet bekymring til trafikkforholdene og presedensvirkning en slik fortetting av boenheter ville kunne medføre i området. Plan og bygg har med bakgrunn i dette opprettholdt sin innstilling etter høringsperioden, og det er alternativet med to eneboliger med mulighet for sekundærleilighet som nå er innarbeidet i vedlagte plandokumenter. Det presiseres at forslagsstiller fortsatt ønsker to tomannsboliger. To tomannsboliger har vært en del av høringen, og By- og stedsutviklingsutvalget kan derfor i vedtaket endre til to tomannsboliger dersom det er ønskelig. Plan- og bygg anbefaler to eneboliger med hver sin sekundærleilighet.
- Videre anser kommunen det som positivt at volumvirkning av tiltaket vil være begrenset med terrassering av byggene, der en vesentlig andel av BRA ligger under eller delvis under terreng. Terrengspranget på eiendommen sikrer også at en ivaretar sikt for bakenforliggende bebyggelse. Forslag til ny gesimshøyde vil være lavere enn tidligere bolig på eiendommen, men mer av eiendommen bebygges ved oppføring av to bygg.

Areal for lek

Fortettingen sikrer utbedring av areal for lek som rekkefølgekrav til utbygger, gjennom etablering av nye benker på lekeplassen ved Vollevannet.

Klima- og miljøkonsekvenser

Endringsforslaget legger opp til fortetting av en eksisterende eneboligtomt og eksisterende bebyggelse på eiendommen er allerede revet. Tiltaket anses imidlertid ikke å berøre verdifull natur. Plan og bygg vurderer at endringene som foreslås ikke vil ha noen vesentlig innvirkning på planens samlede klima- og miljøkonsekvenser.

Vilkår for mindre endring, jf. pbl § 12-14, 2. ledd

Plan og bygg vurderer med bakgrunn i det overnevnte at endringen i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur og friluftsområder.

Konklusjon

Plan og bygg anbefaler by- og stedsutviklingsutvalget å vedta en mindre endring av detaljregulering for *Gimlekollen I*, jf. plan- og bygningsloven § 12-14, 2. ledd, slik det fremgår av plankart og reguleringsbestemmelser sist datert 25.05.2023.

Ariane Bekk Norstad, 25.05.2023

Sak 133/23: Ådnevikveien 70 73/9 - behandling av klage på bruksendring av sjøbod, tilbygg og brygge

Vedlegg

Klage Ådnevikveien 70

Uttalelse til søknad om dispensasjon for brygge mv 2898264_1_1

VS_22_00695-1 - 2022356 BYGG-22_02757 Ådnevikveien 70 - gnr 73_9 og 73_15_2_0 .msg

Application

Uttalelse til søknad om bruksendring av sjøbod til hytte, oppføring av tilbygg og brygge på gnr_bnr 73_9 - 73_15 i Kristiansand kommune

Søknad om dispensasjon fra kommuneplanen

Site plan

Exterior drawing - existing

Tegning ny fasade

Tegning ny fasade

Tegning ny plan



SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2023008104
Saksbehandler Mari Gunnerud Haus

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 By- og stedsutviklingsutvalget	15.06.2023	133/23

ÅDNEVIKVEIEN 70 73/9 - BEHANDLING AV KLAGE PÅ BRUKSENDRING AV SJØBOD, TILBYGG OG BRYGGE

**BY- OG STEDSUTVIKLINGSUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 15.06.2023
SAK 133/23**

By- og stedsutviklingsutvalgets vedtak:

Saken utsettes for befaring, slik som vanlig i mange slike saker og i tråd med ønske fra klager. Det vektlegges her også at klager er bortreist til etter møtedatoen 15.06.23.
(6/5)

Forslag:

Plan- og bygningssjefen fremmet følgende innstilling:

«By- og stedsutviklingsutvalget opprettholder Plan- og bygningssjefens vedtak av 27. februar 2023. Klagen fra søker datert 16. mars 2023 tas ikke til følge. Saken oversendes Statsforvalteren i Agder for endelig klagebehandling.»

Høyre fremmet følgende utsettelsesforslag:

«Saken utsettes for befaring, slik som vanlig i mange slike saker og i tråd med ønske fra klager. Det vektlegges her også at klager er bortreist til etter møtedatoen 15.06.23.»

Voteringer:

Høyres utsettelsesforslag ble vedtatt med 6 mot 5 stemmer (Jannike Arnesen (AP), Marte Rostvåg Ulltveit-Moe (MDG), Mali Steiro Tronsmoen (SV), Robin Hansson (SV), Christine Alveberg (V)).

19.06.2023

Sak 134/23: Nye veinavn på Mjåvann industriområde

Vedlegg

Mjåvann - adresseskisse

Epost fra Kultur og innbyggerdialog

Kristiansand kommune – adressenavnene Mjåvannssløyfen, Mjåvannskeiva mfl. – tilråding



ato 23. mai 2023
Saksnr.: 2023008393-1
Saksbehandler Hilde Møller-Hansen
Godkjent av Eva Merete Høksaas
Venke Moe

Saksgang
By- og stedsutviklingsutvalget

Møtedato
15.06.2023

Nye veinavn for Mjåvann industriområde

Forslag til vedtak

By- og stedsutviklingsvalget vedtar følgende nye veinavn for Mjåvann industriområde;

Mjåvannssløyfa
Mjåvannskeiva
Mjåvannslia
Mjåvannsdalen
Mjåvannstråkket
Mjåvannsbakken
Mjåvannsplatået
Mjåvannsflaten
Mjåvannsstien
Mjåvannsstykket
Mjåvannssvingen
Mjåvannsmyra
Mjåvannsledet
Mjåvannsåsen
Mjåvannstoppen

Sammendrag

Mjåvann industriområde er utvidet i et stort geografisk område med flere stikkveier fra hovedveien Mjåvannsvegen. Flere veinavn i området vil bedre adresseringen og adkomst til riktig adresse, her også underforstått utrykningskjøretøy. I tillegg er hovedadkomsten endret. Overnevnte nye veinavn vil forenkle dette.

Venke Moe
Plan- og bygningssjef

Eva Merete Høksaas
Avdelingsledere Geografisk informasjon

Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift

Vedlegg:
Kart – reguleringsplankart for området
Epost fra Kultur og innbyggerdialog
Tilråding fra Stedsnavntjenesten i Språkrådet

Saksutredning

Bakgrunn for saken

I følge Stadnamnlova §7 vedtar kommunen selv navn på bl.a veier og gater.

Mjåvann industriområde ble først regulert på begynnelsen av 80-tallet, og har siden den gang blitt utvidet i flere omganger frem til dagnes situasjon. Opprinnelig ble det vedtatt et veinavn, Mjåvannsvegen, som er benyttet for alle veier og bygg oppført i hht gjeldende plan, til sammen 277 bruksenheter.

Området omfatter et større areal i dag enn hva opprinnelig reguleringsplan tilsa, og det er et stekt behov for flere veinavn i området. Dagens adressering er uoversiktlig, spesielt i området Mjåvann III, som stadig utvises og bebygges spredt i området. I tillegg er det tilkommet ny hovedadkomst inn til industriområdet i fbm ny E-39. Dette medfører en større omadresseringsutfordring, og ses i stekt sammenheng med behov for flere veinavn.

Kultur og innbyggerdialog i Kristiansand kommune har ingen innvendinger mot følgende veinavn;

Mjåvannssløyfa, Mjåvannskleiva, Mjåvannslia, Mjåvannsdalen, Mjåvannstråkket, Mjåvannsbakken, Mjåvannsplatået, Mjåvannsflaten, Mjåvannsstien, Mjåvannsstykket, Mjåvannssvingen, Mjåvannsmyra, Mjåvannsledet, Mjåvannsåsen, Mjåvannstoppen.

I samsvar med Stadnamnlova § 9 er Stedsnavntjenesten i Språkrådet kontaktet. De hadde kun noen få merknader til overnevnte veinavn, som er endret i hht deres merknader.

Plan- og bygningssjefen foreslår derfor **Mjåvannssløyfa, Mjåvannskleiva, Mjåvannslia, Mjåvannsdalen, Mjåvannstråkket, Mjåvannsbakken, Mjåvannsplatået, Mjåvannsflaten, Mjåvannsstien, Mjåvannsstykket, Mjåvannssvingen, Mjåvannsmyra, Mjåvannsledet, Mjåvannsåsen, Mjåvannstoppen** som nye veinavn for Mjåvann industriområde.

Sak 135/23: Referatsaker til møte i by- og stedsutviklingsutvalget 15.6.2023

Vedlegg

1569 Områderegulering, Gatebruksplan for Posebyen - varsel om utvidet høringsfrist til 15. oktober

Kystveien 428 - 90_120 - Statsforvalterens behandling av klage over godkjenning av søknad om enebolig, herunder søknad om dispensasjon

Eid 107 - Statsforvalteren omgjør vedtak fattet av BSU - riving av båthus og oppføring av båthus med firidsbolig



Dato 5. juni 2023
Saksnr.: 2023000017-56
Saksbehandler Thore Granheim
Godkjent av Venke Moe

Saksgang
By- og stedsutviklingsutvalget

Møtedato
15.06.2023

Referatsaker til møte i by- og stedsutviklingsutvalget 15.6.2023

Forslag til vedtak

[By- og stedsutviklingsutvalget tar referatsakene til orientering.](#)

- R-54/23 Gatebruksplan for Posebyen – varsel om utvidet høringsfrist til 15. oktober. Plan- og bygningssjefens skriv 31.5.2023
- R-54/23 Kystveien 428 – Statsforvalterens behandling av klage over godkjenning av søknad om enebolig, herunder søknad om dispensasjon. Statsforvalteren i Agders skriv 2.6.2023. Statsforvalteren opphever kommunens vedtak.
- R-54/23 Eid 107 – Klage på vedtak – innvilget søknad om dispensasjon for riving av båthus og oppføring av båthus/fritidsbolig. Statsforvalteren i Agders skriv 26.5.2023. Statsforvalteren omgjør kommunens vedtak.

Venke Moe
Plan- og bygningssjef
Sign.

Thore Granheim
Utvalgssekretær
Sign.

Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift