

REFERAT |KRS| Byutviklingsstyret (2007-2011) d. 08-09-2011

Mødedato Torsdag d. 08. september 2011 kl. 09:00

Mødested Tollbodgt. 22

Indholdsfortegnelse

Protokoll fra møte i byutviklingsstyret 25.08.2011.....	3
Plan for utvikling, organisering og drift av Bragdøya 2011-2016.....	5
Reguleringsplan for Benestad. Klage på bystyrets vedtak.....	9
Forslag til detaljregulering for Kalvehagen, endret plan/plan nr.1254. Offentlig ettersyn.....	17
Eivind Jarls gate - fortau - detaljregulering - godkjenning.....	25
Henrik Wergelandsgate 79 - 150/523 - bruksendring - klage.....	33
1/ 586 M.Fl. Myra. Detaljregulering. Sluttbehandling.....	37
E39 - Fidjemoen - Fidjetoppen - kollektivfelt.....	43
Møvik fort - forslag til fredning etter kulturminneloven.....	49
Meldingssaker til møte i byutviklingsstyret 08.09.2011.....	55
Referatsaker til møte i byutviklingsstyret 08.09.2011.....	57
Jenteheia ved Alsvika, Flekkerøy. Detaljregulering. Sluttbehandling.....	59

Punkt 164/11: Protokoll fra møte i byutviklingsstyret 25.08.2011



Dato: 23.08.2011
Saksnr.: 201100002-53
Arkivkode E: 033
Saksbehandler: Grete Skoland Kaspersen

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
08.09.2011

Protokoll fra møte i byutviklingsstyret 25.08.2011

Forslag til vedtak:

Byutviklingsstyret godkjenner protokollen fra møte i byutviklingsstyret 25.08.2011.

Grete Skoland Kaspersen
Utvalgssekretær

Punkt 165/11: Plan for utvikling, organisering og drift av Bragdøya 2011-2016

Bilag

Saksprotokoll

Saksprotokoll

Saksprotokoll

Saksprotokoll

Plan for utvikling, organisering og drift av Bragdøya 2011-2016



Dato: 15.08.2011
Saksnr.: 201111427-1
Arkivkode: E: 146 C
Saksbehandler: Annelise Hornang

Saksgang	Møtedato
Oppvekststyret	30.08.2011
Kulturstyret	31.08.2011
Byutviklingsstyret	08.09.2011
Formannskapet	14.09.2011

Plan for utvikling, organisering og drift av Bragdøya 2011-2016

Kommunalutvalget behandlet 19.08.2003, sak 82/03, "Plan for utvikling, organisering og drift av Bragdøya". Planen var også i 2003 til behandling i oppvekststyret, kulturstyret og byutviklingsstyret. Det er nå behov for en revidering av planen fra 2003. Det har skjedd en formidabel utvikling av tilbudet på Bragdøya i perioden fra 2003 til i dag, og allmennhetens bruk av øya har økt betydelig. Gjennom etablering av fast skyssrute med tre daglige avganger, et variert aktivitetstilbud og store bryggearealer har Bragdøya blitt et av byens mest populære besøksmål. Vedlagte reviderte dokument følger samme oppbygging som tidligere plan, og inneholder kort historikk, en statusbeskrivelse, utfordringer for kommende femårsperiode, retningslinjer for organisering av virksomheten, samt konkrete virksomhetsområder og oppgaver.

Hovedmål

Målsettingen for Bragdøya er formulert slik i gjeldende plan for utvikling, organisering og drift: *"Bragdøya skal være en kulturarena med et godt tilrettelagt friluftsområde, - som gir levende og mangfoldig utadrettet kulturtilbud til allmennheten, et møtested for sosiale samlinger og pedagogisk opplegg for barn og unge."*

Statusbeskrivelse

- Det er gjennomført solid arbeid i den retning målet skisserer. Hovedsakelig har innsatsen vært konsentrert til utviklingen av anlegget omkring Sjøhusene, rydding av kulturlandskapet og tilrettelegging for friluftsliv. Både frivillige organisasjoner og offentlige etater har bidratt i dette arbeidet.
- Det er de frivillige organisasjonene med kystlaget i spissen som i tillegg til å stå for virksomheten på Bragdøya, også har stått i spissen for fremdriften og utviklingen på øya.
- Nåværende styre for Bragdøya kystkultursenter har ikke fungert etter hensikten og de årlige handlingsplaner der den samlede og koordinerende aktiviteten skulle nedfelles, er ikke blitt utarbeidet.

- Det er behov for en omdefinering av begrepet Bragdøya kystkultursenter. Bragdøya kystkultursenter bør være betegnelsen på stedet og aktivitetene rundt sjøbuene. Aktivitetene i Thaulows hus, leirvirksomheten og andre aktiviteter på øya fortjener egen profilering.
- Samarbeidet om videre utvikling av Bragdøya vil imidlertid omhandle hele øya og som en følge av dette foreslås det å endre navnet på styret fra "Styret for Bragdøya Kystkultursenter" til "Styret for utvikling av Bragdøya".

Hovedutfordring

Statusbeskrivelsen tydeliggjør at det er de frivillige organisasjonene med kystlaget i spissen som har stått for fremdriften og utviklingen på øya. Statusbeskrivelsen fremhever videre at det er behov for å sette utviklingen av Bragdøya på dagsorden og sikre et større eierskap i de kommunale sektorene. Det understrekes at det er for stor belastning for Bragdøya kystlag å stå i spissen for alt tankearbeid og planarbeid i forhold til videre utvikling på Bragdøya. Det pekes i tillegg på at et nytt "Styret for utvikling av Bragdøya" må ta ansvar for et utviklingsarbeid som sikrer at potensialet som øya har tas i bruk. Et nytt styre må fokusere på strategi og utvikling, samt fungere som et forum for tankekraft og som støttespiller for aktørene på øya.

Styret for utvikling av Bragdøya

Et nytt "Styret for utvikling av Bragdøya" må ha ansvaret for den overordnede koordineringen av utviklingen på øya. Det vil si at styret både skal være et forum for forpliktende tverrsektorielt kommunalt samarbeid og et forum for samarbeidet mellom kommunen og de frivillige organisasjonene. Det er viktig at styrets sammensetning i størst mulig grad reflekterer den aktiviteten som skjer på øya. Det betyr at de fagenhetene som har drifts- og/eller forvaltningsansvar på øya må være representert. Dette vedrører oppvekstdirektøren v/ barnehage og skole, teknisk direktør v/ parkvesenet og Kristiansand eiendom, samt kulturdirektøren som administrativt ansvarlig for utvikling av Bragdøya. De frivillige organisasjonene representeres ved Bragdøya kystlag og husgruppa i Thaulows Hus.

Med bakgrunn i ovenfor nevnte ansvar og oppgaver for styret, foreslås ikke politisk representasjon i styret. Styret for utvikling av Bragdøya vil bidra til at aktuelle problemstillinger og utfordringer av politisk karakter fremmes gjennom det ordinære administrative og politiske systemet.

Konklusjon

Dersom Kristiansand kommune ønsker en videre utvikling av Bragdøya i samsvar med ovennevnte målsetting, er det påkrevd at kommunen tar et større ansvar for utviklingsarbeidet. En videre fremdrift i utviklingen av Bragdøya, krever et mer stabilt og planmessig samarbeid mellom aktørene. Den frivillige innsatsen er verdifull i så mange sammenhenger at det offentlige ikke har råd til å "skusle bort" denne muligheten. Hovedsaken i dette samarbeidet er mer engasjement fra de kommunale sektorene/etatene i strategi og utviklingsarbeid, som blant annet innebærer tankekraft og støtte til det arbeidet som gjøres. Utover dette vil utviklingsarbeidet kreve økonomisk bidrag til enkeltprosjekter underveis gjennom prioriteringer i kommende budsjett og handlingsprogram.

Forslag til vedtak:

1. Formannskapet vedtar "Plan for utvikling, organisering og drift av Bragdøya 2011-2016".
2. Anbefalingene i planen med forslag til tiltak vurderes innarbeidet ved de årlige rulleringene av budsjett og handlingsprogram.

Tor Sommerseth
rådmann

Stein Tore Sorthe
kulturdirektør

Trykte vedlegg: Plan for utvikling, organisering og drift av Bragdøya 2011-2016.

Utrykte vedlegg: Ingen

Punkt 166/11: Reguleringsplan for Benestad. Klage på bystyrets vedtak

Bilag

Vedlegg 4: Klage fra Simonsen Advokatfirma Kristiansand Da på vegne av Ole Christian Benestad og Sven Jørgen Benestad

Vedlegg 7 Plankart

Vedlegg 3 Klage Advokat Jakob Bakka på vegne av Ada Benestad Paulsen Paulsen

Vedlegg 2 Situasjonsskart med anvisning til klagers eiendommer

Vedlegg 1 Oversiktskart over planområdet

Vedlegg 10 Kopi av saksemstillinger med utvalgte vedlegg fra Bystyrets behandlinger av saken.

Vedlegg 9: Kopi av saksprotokoller fra Bystyrets behandlinger av saken

Vedlegg 8: Bestemmelser

Vedlegg 6: Merknader fra tiltakshaver Drangsvann AS

Vedlegg 5: Klage fra Jan Rune Rønnekleiv



Dato: 22.08.11
Saksnr.: 200600942-355
Arkivkode O: PLAN: 902
Saksbehandler: Eirik Martens Svensen

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
08.09.2011

Reguleringsplan for Benestad. Klage på bystyrets vedtak

Sammendrag:

Bystyret har vedtatt reguleringsplan for Benestad, sak 65/11 i møte den 11.05.11. I etterkant har det kommet inn tre klager på vedtaket.

Klagene omhandler i hovedsak:

- Byggegrenser
- Hvilke reguleringsformål som er brukt
- Avgrensinger mellom ulike typer reguleringsformål
- Avkjørsler
- Eiendomsrettslige forhold

Plan- og bygningsetatens vurdering er at flere av de påklagde forhold gjelder arealdisponeringer eller føringer i reguleringsplanen som det foreligger gode planfaglige begrunnelser for. Plan- og bygningsetaten viser til at flere av de påklagde forhold er vurdert i planarbeidet og av bystyret ved planvedtaket. Saken var redegjort for og opplyst da den ble behandlet av byutviklingsstyret og bystyret. De arealdisponeringer som er gjort er ordinære interesseavveiiinger som gjøres i en regulerings sak. Plan- og bygningsetatens vurdering er at det ikke er fremsatt nye vesentlige opplysninger i saken, eller at klagene fremsetter argumentasjon som danner grunnlag for å omgjøre vedtaket eller stille tvil ved skjønnsutøvelsen.

De øvrige forholdene som tas opp i klagene går på privatrettslige forhold, eller retter seg mot andre hensyn enn reguleringsplanens innhold. Disse forhold angår ikke reguleringsplanen.

Plan- og bygningsetaten anbefaler derfor at byutviklingsstyret opprettholder bystyrets tidligere vedtak. Saken sendes Fylkesmannen i Vest-Agder med hjemmel i pbl (1985) § 27-3 for endelig avgjørelse.

[Forslag til vedtak:](#)

[Klagene på bystyrets vedtak av reguleringsplan for Benestad tas ikke til følge. Saken sendes fylkesmannen for endelig avgjørelse.](#)

Gunnar Stavrum
Plan- og bygningssjef

Eirik Martens Svensen
Saksbehandler

1. Oversiktskart over planområdet
2. Situasjonsskart med anvisning til klagers eiendommer.
3. Klage fra Advokat Jakob Bakka på vegne av Ada Benestad Paulsen, brev datert 16 juni. 2011.
4. Klage fra Simonsen Advokatfirma Kristiansand Da på vegne av Ole Christian Benestad og Sven Jørgen Benestad, brev datert 15 juni 2011.
5. Klage fra Jan Rune Rønnekleiv, brev datert 6. juni 2011.
6. Merknader fra tiltakshaver Drangsvann AS, datert 09.08.11
7. Plankart, sist datert 11.04.11.
8. Bestemmelser, sist datert 08.04.11.
9. Kopi av saksprotokoller fra bystyrets vedtak av reguleringsplanen, sak 65/11, og behandling av reguleringsplanen, sak 14/11.
10. Kopi av saksfremstillinger med utvalgte vedlegg fra bystyrets vedtak av reguleringsplanen, sak 65/11, og behandling av reguleringsplanen, sak 14/11.

Bakgrunn for saken

Bystyret har vedtatt reguleringsplan for Benestad, sak 65/11 i møte den 11.05.11. I etterkant har det kommet inn tre klager på vedtaket. Følgende har påklaget bystyrets vedtak:

- Advokat Jakob Bakka på vegne av Ada Benestad Paulsen i brev datert 16 juni. 2011.
- Simonsen Advokatfirma Kristiansand Da på vegne av Ole Christian Benestad og Sven Jørgen Benestad i brev datert 15 juni 2011.
- Jan Rune Rønnekleiv i brev datert 6. juni 2011.

Forslagsstiller Drangsvann AS, har kommentert klagen i brev datert 09.08.11.

Klagene

Klagene omhandler følgende forhold:

Advokat Jakob Bakka på vegne av Ada Benestad Paulsen:

Paulsens eiendom, gnr. 69, bnr.6, var på opprinnelig 3 dekar. 1 dekar er igjen for bebyggelse. Øvrige deler er avsatt til utvidelse av Høvågveien og begrenset av byggegrenser. Eiendommen kommer særlig urimelig ut. Eiendommen ligger på et platå betydelig høyere enn Høvågveien. Fremtidig veiskjæring vil i seg selv være tilstrekkelig byggegrense for fremtidig bebyggelse. De kan ikke se noen saklig grunn til å avsette byggegrense for mulige fremtidige vegutvidelser m.m. når det i planen er avsatt tilstrekkelig areal både for utvidelse av Høvågveien og gang/sykkelvei. På denne bakgrunn bes det om at byggelinjen reduseres vesentlig slik at Paulsen kan oppnå en rimelig grad av utnyttelse på sin eiendom.

Simonsen Advokatfirma Kristiansand Da på vegne av Ole Christian Benestad og Sven Jørgen Benestad:

Representerer Ole Christian Benestad og Sven Jørgen Benestad, eiere av 67/1. Det klages på følgende forhold:

- Det er brukt "friluftsområde" i stedet for "LNF-område", jmfør vedtakspunkt nr. 13. Dette innebærer i realiteten en potensiell innstramming. Det vises til ordlyden i vedtaket, *"...beholder eiendommens friluftsområde slik de er angitt i dagens kommuneplan."* Benestad mener at dersom kommunen skal være konsekvent i forhold til uttalelsen om at dagens arealformål som angitt i kommuneplanen skal videreføres i reguleringsplanen, så må det tilsvarende uttrykk (LNF-område) brukes. På denne bakgrunn bes det om at vedtaket omgjøres fra "friluftsområde" til "LNF-område."
- Benestad krever at dagens bruksmulighet på turveien til Hånnaldalen opprettholdes for egen del. Benestad ber kommunen innarbeide dette i reguleringsplanen.
- Det er behov for en avkjørsel der den planlagte turveien går av fra eksisterende trasé rett ovenfor bryggeområdet.
- En liten flik i starten av turstien i Hånnaldalen ligger på Benestads eiendom. I reguleringsplanen er dette imidlertid ikke tatt høyde for. Det bes om at reguleringsplanen endres ved at denne delen av turstien endres til lysegrønt slik at arealformålet følger eiendomsgrensene.
- Det forutsettes at utstrekningen av badeområdet i Hånnaldalen følger eiendomsgrensene. Det forutsettes at etablering av eventuelle installasjoner/anlegg på friområdet/badeområdet i Hånnaldalen som grenser inntil Benestads eiendom/bryggeområde oppføres i tråd med alminnelige naboettslige regler.
- Reguleringsplanen behandler ikke tilfredsstillende midlertidige eller permanente avkjørsler til gårdstunet på Benestads eiendom (benevnt Bev 4). Eksisterende avkjørsel forsvinner som en følge av utvidelser av riksveien. Benestad sier det ikke er aktuelt å avstå areal til veiutvidelse før både midlertidig og permanent avkjørsel er avklart. Dette må løses i denne reguleringsplanen. Klager har lagt ved et kart som viser forslag til to avkjørseler.
- På flere områder er det angitt feil grenser og arealformål i henhold til bystyrets vedtak. Benestad minner om at arealformålet skal følge eiendomsgrensene. Dette må rettes opp. Flere områder er nevnt i klagen og vist på vedlagte kartutsnitt:
 - o Feil arealformål på del av fr12 og hele fr11, skal være friluftsområde:
 - o Feil plassert formålsgrænse mellom Bb5/fr12
 - o Feil inntegnet eiendomsgrense mellom 67/6 og 67/1.

- Benestad mener han eier en smal stripe på sørsiden av riksveien omtrentlig fra Sukkestølveien til parkeringsplassen.
- Benestad ber kommunen om å sjekke en del av eiendomsgrensene, da han selv ikke har full oversikt over hvor de går, og justere grensene og arealformålet tilsvarende.
- Byggegrense mot riksvei på 67/1 og 6 er for romslig angitt. Eiendommen ligger på et høydedrag slik at det ikke er nevneverdig støypromblematikk. Benestad ber kommunen halvere byggegrensen i bredde mot riksveien.
- Det er i overskjønn i Kristiansand byrett av 28. sep 1972 angitt 8 ulike avkjørsler/jordbruksavkjørsler. Benestad anmoder kommunen om å hensynta og innarbeide disse avkjørslene i reguleringsplanen.

Jan Rune Rønnekleiv:

Resultatet av meklingen vil føre til at Ole Christian Benestad urettmessig vil bli tilkjent et område med bryggeanlegg/båtplasser i Hånddalen. I klagen siteres det fra bystyrevedtaket: *"Gnr 67., bnr.1 (Ole Christian Benestad) beholder eiendommens friluftsområder....., og eksisterende brygge og båtplass."* Rønnekleiv presiserer at bukten i Hånddalen samt bakenforliggende område ikke er en del av 67/1 og følgelig ikke Benestads eiendom. Rønnekleiv skriver at området er en del av 67/3 som han eier, og derfor ikke kan gis til Benestad som friluftsområde. Rønnekleiv krever at friluftsområdet i fremtiden forblir hans eiendom, og ikke gis til Benestad slik det legges opp til i Bystyrevedtaket. Bryggen i Hånddalen har i all tid vært et felles eie for gnr.67, bnr. 1, 2 og 3 og ikke Benestad private eiendom. Rønnekleiv krever at båtplasser videreføres slik de har vært, og ikke gis til Benestad slik det legges opp til i bystyrevedtaket. Han presiserer videre at han har båtplasser i Hånddalen og i Drivdalen, og i Sukkevann, og vil videreføre disse i fremtiden. Dersom kommunen ikke ønsker videreført båtplasser i Drangsvann er han villig til makeskifte til 4 båtplasser han kan godta.

Merknad fra forslagsstiller Drangsvann AS til klagen:

Drangsvann AS generelle kommentar er at forhold klagen gjelder, i hovedsak avgrensninger og formål av ulike typer grøntområder og privatrettslig forhold, har de ikke tungtveiende synspunkter på. Det opplyses om at det arbeides med kartforretning for området, og at de ser det som naturlig at de justeringene som følger av feil i kartgrunnlaget blir korrigert når endelige eiendomsgrenser er bekreftet. De oppfatter det slik at bystyrets vedtak om forholdet mellom friområder og friluftsområder gjelder formål og ikke områdets avgrensning. Areal avsatt til andre formål, f.eks vei og bolig, må det være kart og ikke eiendomsgrenser som er avgjørende. I saker som har vært fremmet i reguleringsprosessen, og blitt opplyst på forskriftsmessig måte, bør det ikke tillates omkamp på i klagerunden. Vedrørende atkomst til Bb4, vil Drangsvann AS ta det fulle ansvar for å bygge ny atkomst før nåværende fjernes. Endelig utforming bør skje i samråd med grunneier i forbindelse med opparbeidelse av gang/sykelsti langs Høvågveien.

Det vises for øvrig til klagen med vedlegg og forslagsstillers tilsvarende som alle i sin helhet følger som trykt vedlegg.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Ny plandel av plan- og bygningsloven trådte i kraft 01.07.09. Forslag til reguleringsplan ble lagt ut til offentlig ettersyn før dette. Klagen behandles følgelig etter plan- og bygningsloven av 1985 (pbl 1985), jfr. pbl 2008 § 34-2, 10.ledd.

Alle klagerne eier eiendommer som berøres av reguleringsplanen. Det legges derfor til grunn at klagerne har klagerett etter fvl. §28. Klagefristen er overholdt, jf. fvl. § 29.

Vurdering av klage fra adv. Bakka på vegne av Ada Benestad Paulsen:

En begrunnelse for bruk av byggegrenser er at veiens sidearealer ligger i rød støysone, det vil si et støynivå der det ikke bør etableres boligbebyggelse. Byggegrensen er satt omtrentlig i grensen for rød støysone jamfør "Støyutredning for vegtrafikk", datert 04.07.08 utført av Rambøll som inngår i konsekvensutredningen. I planarbeidet var det videre en forutsetning fra Statens vegvesen at Høvågveien skulle arealsikres til mulig utvidelse til 4-feltsvei, men det var ikke nødvendig å detaljregulere selve 4-feltsveien. Denne arealsikringen er i øvrige

deler av planen regulert inn som en bred korridor med formål veigrunn langs Høvågveien. Nordenden av Sukkevann, der Paulsens eiendom ligger, er et område med viktige forekomster av biologisk mangfold. I dette området var det derfor ikke klart hvor og hvordan en mulig fremtidig veiutvidelse skulle skje. Veiens sidearealer ble derfor ikke regulert til veigrunn der det var biologiske forekomster, men i stedet fri- og friluftsområder. Selv om Paulsens eiendom ligger innenfor fremtidig boligområde, er det påregnelig at deler vil bli benyttet ved en utvidelse til 4-feltsvei. Byggegrenser er derfor satt for å ta høyde for vegutvidelser og eventuelt forskjøvet trasé som følge av naturmangfoldhensyn i Sukkevann. Byggegrensen er for øvrig ca 30-35 m fra dagens veg, og derved mindre enn de generelle bestemmelsene om 50-meters byggegrense langs riks- og fylkesveier i Veglovas § 29. Byggegrensene er avsatt i samråd med Statens Vegvesen. Plan- og bygningsetaten anbefaler at byggegrensene i planen opprettholdes slik de foreligger.

Vurdering av klage fra advokatfirma Simonsen på vegne av Ole Christian Benestad og Sven Jørgen Benestad:

Benestad ber om at en del arealer i planen gis reguleringsformålet "LNF-områder" i stedet for "friluftsområder". Bystyret vedtok endring av en del arealer fra "friområde" til "friluftsområder" ved behandling av planen den 23.02.11. Planen er behandlet etter plan- og bygningsloven av 1985. I denne loven er det ikke anledning til å bruke "LNF-område" som arealformål i reguleringsplan. Dette formålet var i 1985-loven kun forebeholdt kommuneplanens arealdel og kommunedelplaner. Det er derfor ikke hjemmel til å bruke LNF som et arealformål i denne reguleringsplanen. Det er riktig som klager skriver at "friluftsområde" innebærer en potensiell innstramming i forhold til dagens arealformål i kommuneplanen. En slik arealdisponering er også tilsiktet og gjort etter faglige vurderinger basert på at hovedformålet med arealene er rekreasjonsområder for den nye boligbebyggelsen.

Vedrørende eventuell bruksrett til motorisert ferdsel på turveien til Hånddalen, så er hovedformålet med turveien slik den er regulert, friluftsliv og allmenn ferdsel. Motorisert ferdsel er i strid med det valgte reguleringsformålet "friområde-turvei". Etter plan- og bygningsetatens skjønn kan motorisert ferdsel derfor ikke hjemles i reguleringsdokumentene når formålet er friområde. Motorisert ferdsel i utmark er regulert og forvaltes gjennom eget lovverk. Eventuelle eksisterende privatrettslige rettigheter endres ikke ved vedtakelse av reguleringsplanen, men må håndteres som en del av gjennomføringen av planen.

Benestad ønsker at del av tursti i Hånddalen endrer formål til friluftsområde. Turstien er regulert til formål "friområde – turvei" fordi den skal opparbeides og er en del av et gjennomgående turveinett. Dersom planen endres til friluftsområde vil ikke en slik opparbeidelse lenger være hjemlet i planen. Dette vil resultere i et brudd på den gjennomgående turveien. Dette er spesifikt tatt høyde for i bystyrets vedtak av 23.02.11 som sier i punkt 13: *"Det presiseres at hele eiendommen i Hånddalen skal være friluftsområde. Turstien skal fortsatt være i friområde."*

Det er i planen avsatt en avkjørsel til gårdstunet på 67/1 (benevnt Bev4 i planen). Avkjørselen skal erstatte eksisterende avkjørsel når denne faller bort som en følge av veiutvidelser. Grunneier mener plassering av ny avkjørsel er uhensiktsmessig og har foreslått to nye avkjørsler med andre plasseringer. Plan- og bygningsetaten mener ny avkjørsel slik den er regulert, lar seg gjennomføre og vil være funksjonell. Det er med denne begrunnelse ikke grunnlag for å ta klagen til følge. Det er derimot ikke sagt at andre atkomstløsninger også vil fungere like godt eller bedre. Det skal utarbeides detaljregulering for feltet, og justerte atkomstløsninger kan sees på i denne sammenheng. En mindre endring av planen er også en mulighet. Det vises til forslagsstillers tilsvarende der de tar det fulle ansvaret for å bygge ny atkomst som en del av plangjennomføringen, og at endelig løsning skjer i samråd med grunneier.

Klager peker på to felter (fr11, og del av fr12) som klager hevder skal ha formål "friluftsområde" i stedet for "friområde". Da bystyret behandlet saken første gang den 23.02.11 ble følgene vedtatt som vedtaks punkt nr. 13: *"Gnr. 67 bnr. 1 (Ole Christian Benestad) beholder eiendommens Friluftsområder slik de er angitt i dagens kommuneplan, og eksisterende brygge og båtplass opprettholdes. Områdene omreguleres ikke til friområder"*

slik som foreslått i reguleringsplanen for Benestadområdet. Unntaket er Fr.18, Fr.19, Fr.20, Fr.21, Fr. 22 Fr.23 samt Fr.24 som foreslås regulert til friområder. Det presiseres at hele eiendommen i Hånddalen skal være friluftsområde. Turstien skal fortsatt være i friområde.” Vedtaket var formulert av Byutviklingsstyret som innstilling til bystyret. Til bystyremøtet den 23.02.11 var plankartet rettet opp i tråd med ovenfor nevnte vedtak. Opprettelsen var redegjort for i detalj i bystyrets saksdokumenter herunder en beskrivelse av hvordan vedtaket var tolket (notat datert 10.02.11). Begrunnelsen for å ikke endre friområdene fr.11 og del av fr.12 til friluftsområder var at de i kommuneplanen var byggeområder og ikke grøntområder, og således ikke ble omfattet av nevnte vedtak. Da bystyret gjorde endelig vedtak av planen i møte den 11.05.11 ble plankartet vedtatt slik det forelå med formål friområde på fr11 og fr.12. Problemstillingen var redegjort for og opplyst da det ble behandlet av bystyret.

Klager hevder formålsgrensen mellom byggeområdet Bb5 og friområdet fr 12 skal følge eiendomsgrensen. Klager er usikker på om den følger grensen og ber kommunen avsjekke, og eventuelt endre grensene for arealformålet. Plan- og bygningsetaten vil bemerke at grensen mellom byggeområder og friområder er satt etter planfaglige vurderinger og ikke etter eiendomsgrenser. I terrenget er det i det aktuelle området både markagrense i kommuneplanen og markante terrengformasjoner/høydeforskjeller som har vært førende for hvor avgrensningen mellom byggeområdet og friområdet er satt.

Eksisterende eiendomsgrenser er ikke en del av den juridisk bindende informasjonen som ligger i en reguleringsplan, men kun en informasjon som ligger i det underliggende situasjonskartet. Klagens henvisninger til mulige feil i eiendomsgrenser og eiendomsforhold retter seg derfor ikke mot reguleringsplanens innhold. Kommunens kartgrunnlag, som brukes som grunnlagskart for reguleringsplaner, inneholder en rekke usikre grenser. Spesielt er dette vanlig på eiendommer opprettet før delingsloven av 1978 der krav om oppmåling ble innført. Kommunens kartgrunnlag blir ajourført fortløpende ettersom kartforetninger blir avholdt og eiendomsgrenser klarlagt.

For kommentar til klage på byggegrense mot Høvågveien, vises det til vurdering av klage på samme forhold fra Ada Benestad Paulsen.

Vedrørende landbruksavkjørsler fra Høvågveien, så betjener avkjørslene områder som frem til i dag blant annet brukes i landbruksøyemed. Arealene er i planen regulert til boligområder med tilhørende friområder/friluftsområder og turveinett. Når reguleringsplanen gjennomføres vil bruken som landbruksarealer falle bort og erstattes av den nye bydelen som skal realiseres. Behovet for landbruksavkjørsler faller derved også bort, og er derfor ikke lagt inn på reguleringsplanen. Vegvesenet har også gitt konkrete innspill at antall direkteavkjørsler fra Høvågveien må reduseres.

Vurdering av klage fra Jan Rune Rønnekleiv:

Det vises til ovenfornevnte vedtakspunkt nr 13. i Bystyret den 23.02.11. En reguleringsplan avgjør arealbruken og legger detaljerte føringer for bruk og utforming av et område, men vedtakelsen av en reguleringsplan endrer ikke hvem som har rettigheter eller eier et areal. Plan- og bygningsetatens tolkning av bystyrevedtaket er at det sier noe om hvilket reguleringsformål som skal benyttes i deler av planen, ikke hvem som skal eie. På bakgrunn av bystyrevedtaket har blant annet et området i Hånddalen blitt endret fra friområde til friluftsområde. Videre er det tatt inn følgende i reguleringsbestemmelsene § 7: *”Eksisterende båt plass og brygge i FI2 og FI 15 beholdes slik som etablert når planen godkjennes. Tilsvarende brygge kan gjenoppføres ved skade/brann.”* Bestemmelsen sier kun noe om bruken av arealet, ikke hvem som eier eller har rettigheter.

Plan- og bygningsetaten tolker ikke bystyrevedtaket dit hen at det har til hensikt å si noe om eier- eller rettighetsforhold. Eierforhold, rettighetsforhold og eventuelle eiendomstvister endres ikke som følge av vedtakelse av en reguleringsplan. Dette må håndteres som en del av gjennomføringen av en reguleringsplan. Plan- og bygningsetaten kan ikke se at klagen retter seg mot lovanvendelse, tvil ved skjønnen eller saksbehandlingen. Forholdende Rønnekleiv tar opp i sin klage vurderes til å være av privatrettslig art. På denne bakgrunn er plan- og bygningsetaten vurdering at klagen ikke kan føre frem.

Angående opplysninger om villighet til makeskifte av båt plasser, så er dette spørsmål om gjennomføringen av planen. Dette bør sees på i forbindelse med utbyggingsavtale for området.

Konklusjon:

Flere av de påklagde forhold gjelder arealdisponeringer eller føringer i reguleringsplanen, som det foreligger gode planfaglige begrunnelser for. Plan- og bygningsetaten viser til at flere av de påklagde forhold er vurdert i planarbeidet og av bystyret ved planvedtaket. Saken var redegjort for og opplyst da den ble behandlet av byutviklingsstyret og bystyret. De arealdisponeringer som er gjort er ordinære interesseavveininger som gjøres i en reguleringssak. Planens innhold og arealdisponeringer har vært hørt ved offentlig ettersyn. Plan- og bygningsetatens vurdering er at det ikke er fremsatt nye vesentlige opplysninger i saken, eller at klagen setter argumentasjon som danner grunnlag for å omgjøre vedtaket eller stille tvil ved skjønnsutøvelsen.

De øvrige forholdene som tas opp i klagen går på privatrettslige forhold, eller retter seg mot andre hensyn enn reguleringsplanens innhold. Disse forhold angår ikke reguleringsplanen.

Plan- og bygningsetaten anbefaler at klagen ikke tas til følge.

Eirik Martens Svensen, 22.08.11

Punkt 167/11: Forslag til detaljregulering for Kalvehagen, endret plan/plan nr.1254. Offentlig ettersyn.

Bilag

Dokumenter fra befarings

DETALJPLAN_Kalvehagen

Planbeskrivelse revidert

Planbestemmelser april 2011 som separat dokument

Notat etter befarings på Kalvehagen 52 og 54



Dato: 15.08.2011
Saksnr.: 200910778-19
Arkivkode O: PLAN: 1254
Saksbehandler: Jøran Syversen

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
25.08.2011

Forslag til detaljregulering for Kalvehagen, endret plan/plan nr.1254. Offentlig ettersyn.

Sammendrag:

Planforslaget hjemler totalt 61 boenheter, med en økning på 10 boenheter fordelt på feltene B og C i forhold til gjeldende plan. Kalvehagen ligger ca 100 meter nordvest fra avkjøringen til Justneshalvøya på en kolle med Ålefjærveien i nord og Gilsvann i sørvest. Problemstillingen er om dette området tåler den høyere utnyttelsen som er foreslått. Erfaringer tilsier at feltet ikke tåler dette, og plan og bygningsetaten mener totalt 5 nye boenheter i forhold til gjeldende plan er akseptabelt. Dette med begrunnelse at strøkets karakter beholdes og hver boenhet vil få gode uteoppholdsarealer. Snøopplag kan sikres bedre ved å sette av tilstrekkelig areal, og det er mulig å få noe mer gjesteparkering inne i feltet. Planforslaget må før det skal legges ut til offentlig ettersyn bearbeides som i forslag til vedtak.

Forslag til vedtak:

1. Byutviklingsstyret legger detaljregulering for Kalvehagen endret plan sist datert 02.05.2011, med bestemmelser sist datert 02.05.2011, ut til offentlig ettersyn.
2. Før planen legges ut til offentlig ettersyn må plankartet endres slik at:
 - a. Delområde B hjemler to boenheter, og delområde C hjemler 6 boenheter
3. Før planen legges ut til offentlig ettersyn, må bestemmelsene endres slik at:
 - a. Det blir samsvar mellom kart og bestemmelser, og punkter under kapittelet "Bearbeiding av planforslag før offentlig ettersyn" innarbeides.

Gunnar Stavrum
Plan- og bygningssjef

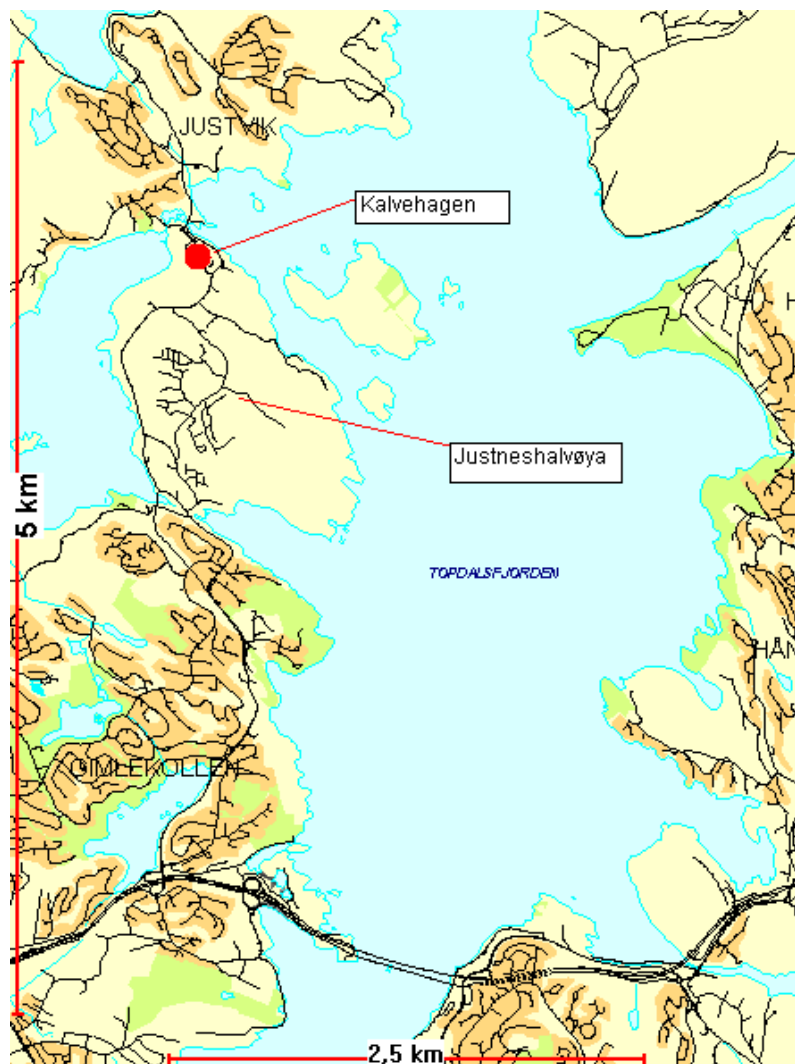
Jøran Syversen
Saksbehandler

Trykte vedlegg

1. Plankart, sist datert 02.05.2011
2. Bestemmelser, sist datert 02.05.2011
3. Planbeskrivelse, sist datert 29.10.2011

BAKGRUNN FOR SAKEN

Multiconsult Kristiansand fremmer på vegne av Konsmo fabrikker forslag til detaljplan for Kalvehagen, revidert plan. Etter at Konsmo fabrikker har fått hånd om to nye delområder innenfor gjeldende reg.plan for området ønsker de å fortette disse områdene i forhold til gjeldende plan. Konsmo fabrikker har bygd ut store deler av området med eneboliger i kombinasjon som tomannsboliger eller firemannsboliger.



Planens innhold

Områdene som ønskes fortettet er delområdene B og C (se skisse under), hvor delområdet B ønskes økt fra 1 enebolig til tre eneboliger i kjede. For delområde C ønskes en økning fra 2 eneboliger til 10 boliger i henholdsvis 2 mannsboliger og 4 mannsboliger. 4 mannsboligene får en leilighet på ca 60 m² i sokkeletasje med en større leilighet på ca 100 m² i etasjene over. Alle boligene får garasje på egen tomt. Videre blir det opparbeidet ny parkeringsplass i sørøst, samt nytt fortau langs deler av atkomstveien til feltet.

Dagens situasjon

Området er bygd ut etter gjeldende reguleringsplan for området, men for delområder som Konsmo hus ikke har hatt hånd om tidligere viser planen en lavere utnyttelsesgrad med romslige enboligtomter. Disse 6 tomtene inneholder alt fra feriehus, barnehage til eneboliger pr.i dag. Delfelt B og C (se skisse under) har nå Konsmohus kontroll over og ønsker en fortetting på disse.



VURDERING AV PLANFORSLAGET

Planstatus

Reguleringsstatus

Plan og bygningsetaten har åpnet for noe fortetting på delområder innenfor planen, da de gjenstående tomter er forholdsvis store. Samtidig er det viktig at planen viser en tomtefordeling innenfor delområder hvor planen hjemler flere eneboliger (gjeldende plan viser ikke det) slik at vi slipper flere planavklaringer. Når det ble åpnet for en fortetting var det en forutsetning at det skulle være fokus på kvalitet.

Tematisk vurdering

Grønnstruktur

Selv om området ikke grenser inntil sammenhengende friluftsområder, finnes kvaliteter i umiddelbar nærhet.

Miljøvern

Det ansees ikke nødvendig med støymålinger for dette feltet som ligger over Ålefjærveien i nord og øst på et platå, hvor fjellskjæring tar opp mye av støyen.

Kulturminner

Kulturminner er avklart i gjeldende plan.

Estetikk

Det er stilt krav om vinkel og møne på takform, utover dette er det mye opp til utbygger av feltet og sikre en enhetlig form på bebyggelsen. Det bør innarbeides krav til materialvalg og høyder på støttemurer.

Universell utforming

Planbeskrivelsen sier at ca halvparten av boligene er universelt utformet med atkomst direkte fra bakkenivå, og nødvendige fasiliteter i 1. etasje. Det må sikres i bestemmelsene mer konkret en prosentsats av boligene som skal utformes etter universell utforming.

Transport og infrastruktur

Planen hjemler inntil 61 boliger totalt og etter kommunens veinormal skal veier over 50 boliger prosjekteres som en A2 vei med fortau. Det er vist fortau inn til lekeplassområdet, noe som er i samsvar med kommunens krav.

Veiløsningen for felt C er vist med vendehammer og kan også være atkomst til bolig i nord vest, bolig nr 54. For eksisterende boliger 52 og 54 har disse felles atkomst fra nord, hvor særlig bolig nr. 52 har trang passasje for å komme til en fremtidig garasje på sørøst siden. PBE viser en skisse til løsning for tomtedeling hvor disse to boligene kan få en bedre arondering av sine tomter med garasjeplassering og atkomst. Det har vært møter med tiltakshaver om dette uten at dette er imøtekommet i planforslaget. Skisse til løsning er lagt med som eget vedlegg og det oppfordres til å komme med synspunkter på dette i høringsperioden.

For å vise hvor problematisk den tette bebyggelsen er, er det lagt med notat for plassering av garasje og løsning for atkomst til boligene 52-54. PBE har spilt inn denne løsningen til tiltakshaver uten at de har imøtekommet skissert løsning. PBE vil innstille på denne løsningen som et alternativ plankart for området til andre gangs behandling.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

ROS –analysen har påpekt to punkter som krever utredning. Radon og skrenter/skjæringer i planområdet. Radon blir ivaretatt med krav om radonsperre eller avsug for alle nye bygg. For fjellskjæringen er det stilt krav om sikring, og det er påpekt viktigheten av vedlikehold av de samme sikringsgjerdene.

Barn og unges interesser

Temakart for barn og unge side 8 i planbeskrivelsen viser nærliggende områder med kvaliteter for lek/opphold for barn og unge. Samtidig er dagens lekeplass stor nok for feltet med ny utbygging i henhold til kommuneplanens krav (maksimalt 100 boenheter kan være knyttet til en sandlekeplass på minimum 250 m²). Tidligere planforslag viste en lekeplass til innenfor feltet, men etter parkvesenets anbefaling er det ikke lagt opp til flere lekeplasser av hensyn til å ivareta kvaliteten på dagens område som er tilstrekkelig i forhold til antall boliger.

Skole- og barnehagesituasjon

Ny barneskole på Havlimyra oppvekstsenter på Justneshalvøya vurderes i takt med utbyggingen på Justneshalvøya og Eidet. Foreløpig har Justnes skole kapasitet, men trenger midler til renovering.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planen viser noe nye kommunal vei/fortau som medfører noe mer vedlikeholdsutgifter. Det er ikke noen flere kjente utgifter for kommunen.

Utbyggingspolitikk

Det må inngås utbyggingsavtale med kommunen.

Andre aktuelle planer og utredninger

I kommuneplanen er det gitt retningslinjer for fortetting hvor det heter bl.a:

”•Fremtredende egenskaper som gir strøket karakter og identitet skal være styrende for vurdering av om utbyggingen skal tillates og for utformingen av prosjektet. Eksempler på slike egenskaper er landskapstrekk, grønnstruktur, gatestruktur, bebyggelsesstrukturer, tetthet, arkitektur, siktlinjer, eiendomsstruktur og romdannelser. Fortettingsprosjekter skal ha god terrengtilpasning, og uheldige silhuettvirkninger skal unngås. Boligene skal ha gode uteoppholdsarealer og solforhold.

• Hensynet til berørte naboeiendommer, endringer i eksisterende boligers bokvalitet, sol-, innsyns og utsiktsforhold skal tillegges vekt.

• Utbyggingen skal kvalitetsmessig være et bidrag til området og omgivelsene ved at den tilfører kvaliteter som området trenger, for eksempel møteplasser eller boligtyper som er tilpasset forventet demografisk utvikling i området.”

Det har vært fokusert på bokvalitet fra starten av når det skal tillates og åpne for fortetting for dette området. PBE er uenig i utfallet av planen slik den nå fremmes da det vises en for tett bebyggelse med firemannsboliger for delområde C. Utfra erfaringer med feltet slik det er bygd ut nå er det blitt for tett. I nord hvor det ligger tre to mannsboliger i nord øst – sørvest retning er tomtene for den midterste rekken blitt for knapp og det er vanskeligheter med bl.a. garasjeplassering.

INNSPILL TIL PLANARBEIDET

Melding om oppstart

Melding om oppstart av reguleringsarbeid ble varslet 3 mars med frist 31.03.2010. Det kom inn 12 merknader. Disse er oppsummert og kommentert av forslagsstiller i planbeskrivelsen.

De fleste merknader fra velforening, beboere i området går på at de mener området er tett nok utbygd som det er og det bør ikke fortettes ytterligere. Det er problemer med snølager og brøyting på vinteren samt mangel på gjesteparkeringsplasser. Disse momentene er ikke løst tilfredsstillende i planforslaget, og må bedres før planen fremmes til politisk annen gangs behandling.

Samarbeidsgruppa for bydelen

Planforslaget ble diskutert i samarbeidsgruppa for øst.

Noen merknader er ikke imøtekommet i planforslaget. Planen har fortsatt løsninger som er lite funksjonelle, og en tetthet som gjør at feltet ikke får gode nok kvaliteter. Plassering av garasjer for noen bebygde tomter, mangel på parkeringsplasser inne i feltet, samt snølager som vist i planen gir dårlige løsninger.

Bearbeiding av planforslag før offentlig ettersyn

- bestemmelsene må vise høyder på mønehøyde samt gulv/kjellerplan for alle boliger som planen hjemler.
- det må innarbeides bestemmelser som angir høyder på murer (maks 2 meter), samt materialvalg (stablesteinsmur).
- hus illustrasjoner må fjernes på plankartet
- rekkefølgebestemmelser må innarbeides for gangsti i nord, knyttes til igangsettingstillatelse
- krav om teknisk plan som skal godkjennes av ingeniørvesenet, må innarbeides i bestemmelsene
- rekkefølgebestemmelser til opparbeidelse i henhold til godkjent teknisk plan.

PLAN- OG BYGNINGSETATENS SAMLEDE VURDERING

Tiltakshaver ønsker å fortette delområder som de har fått hånd om, som de tidligere ved utarbeidelse av gjeldende plan ikke hadde hånd om. Det er uheldig at gjeldende plan ikke viser tomtedeling for delfelter som hjemler flere boliger, og det har vært en utfordring å få tiltakshaver som fremmer planen til å vise tomtedeling for områder de ikke råder over. Samtidig er det diskusjon om bokvalitet og hvor mange boliger dette området tåler.

Utfra merknader som er kommet inn fra beboere i området er det klart at området ikke bør åpnes for så mange boliger som tiltakshaver ønsker.

Plan – og bygningsetaten mener området kan tåle noe mer fortetting enn gjeldende plan, og åpner for maks 8 boenheter fordelt på delområde B med 2 boenheter og delområde C med 6 boenheter. Med denne fortettingen kan strøkets karakter beholdes samtidig som det blir kvalitative uteoppholdsareal for alle nye enheter. Tiltakshavers forslag viser totalt 13 boenheter for nevnte felter og det vil gå utover bl.a. uteoppholdsareal for den enkelte boenhet. Plan og bygningsetaten vil ha høringspartenes syn på denne forskjellen. Samtidig viser erfaringene fra feltet at det er problemer på vinterstid med brøyting som tilsier at det må vises gode løsninger for snølager.

Det bør vurderes om bade plass nær Gillsvann i vest kan opprustes noe med oppgradert stiforbindelse, rydding og noe istandsetting.

Feltet har et enhetlig preg som bør videreføres, men det bør ikke åpnes for en fortetting som setter kvalitet til side for kvantitet.

Saksbehandler: Jøran Syversen

Dato: 15.08.2011

Punkt 168/11: Eivind Jarls gate - fortau - detaljregulering - godkjenning

Bilag

Planbeskrivelse datert 07.04.11 rev ÅR

Reidun V. Mortensen, høringsuttale

Plankart 07.04.11

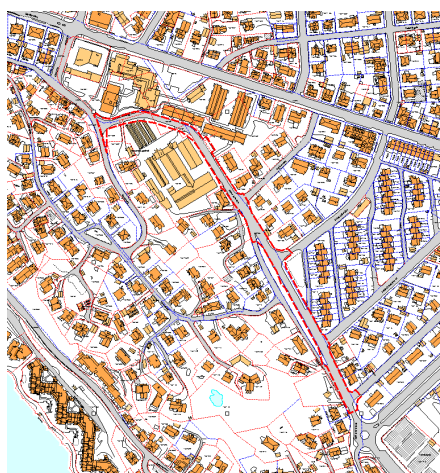
Reguleringsbestemmelser, sist datert 22.08.11

Dato: 23.08.11
Saksnr.: 201008464-17
Arkivkode O: PLAN: 1271
Saksbehandler: Ålaug Rosseland

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
08.09.2011

Eivind Jarls gate - fortau - detaljregulering - godkjenning



SAMMENDRAG

Planområdet ligger sentralt på Lund med eksisterende boliger på begge sider. Formålet med planen er å bedre sikkerhet, trygghet og komfort for myke trafikanter. I tillegg skal den visuelle og estetiske standarden på veien heves.

Planforslaget legger til rette for oppføring av fortau i Eivind Jarls gate mellom Lillemyrveien og Steinkleiva. Fortauet skal oppføres på østre side av veien fordi det er der de fleste boliger ligger. Samtidig kan eksisterende fortau i nord og sør forbindes. Det skal også oppføres en kort fortau på østre side av veien i søndre delen av planområde som kan benyttes av myke trafikanter som bor på Hamreiheia.

Oppføring av fortau vil skje ved at deler av eksisterende kjørebane omdisponeres til dette. Dagens gateparkering opphører. Veiprofilet er redusert med 0,5 m i forhold til samleveiklasse S1 i kommunal veinormal. Det er av hensyn til eksisterende bebyggelse og eiendomsgrenser.

Veien / fortau vil stort sett ligge innenfor offentlig veiareal, med unntak av strekningen fra Gartnerveien til Steinkleiva. Der må veien legges opptil 3 m inn på kommunens gartneriområde. I kryss vil krav til frisikt (10x30 m) berøre 3 private hager. Her vil det være nødvendig at kommunen erverver arealet for å sikre frisikt.

Eksisterende kryss og avkjørsler er tenkt opprettholdt, men en del kryss vil bli strammet opp.

Planen vurderes som en mindre reguleringsplan i samsvar med pbl § 12-12, 2. avsnitt, og den er i samsvar med rammene i kommuneplanens arealdel.

Reguleringsplanen kan godkjennes av byutviklingsstyret i samsvar med §3 i kommunens delegasjonsreglement for byutviklingsstyret.

Forslag til vedtak:

1. Bystyret vedtar detaljregulering for Eivind Jarls gate, fortau, sist datert 07.04.11, med bestemmelser sist datert 22.08.11.

Ragnar Evensen
Teknisk direktør

Gunnar Stavrum
Plan- og bygningsjef

Trykte vedlegg

3. Plankart, sist datert 07.04.11
4. Bestemmelser, sist datert 22.08.11
5. Planbeskrivelse, sist datert 22.08.11
6. Høringsuttale Reidun V. Mortensen

SKRÅBILDE OVER OMRÅDE



BAKGRUNN FOR SAKEN

Formålet med planen er å bedre sikkerhet, trygghet og komfort for myke trafikanter ved å oppføre fortau på en side av Eivind Jarls gate mellom Lillemyrveien og Steinkleiva. I tillegg skal den visuelle og estetiske standarden på veien heves.

Planforslaget fremmes av Kristiansand kommune, ingeniørvesenet.

Tidligere saksgang

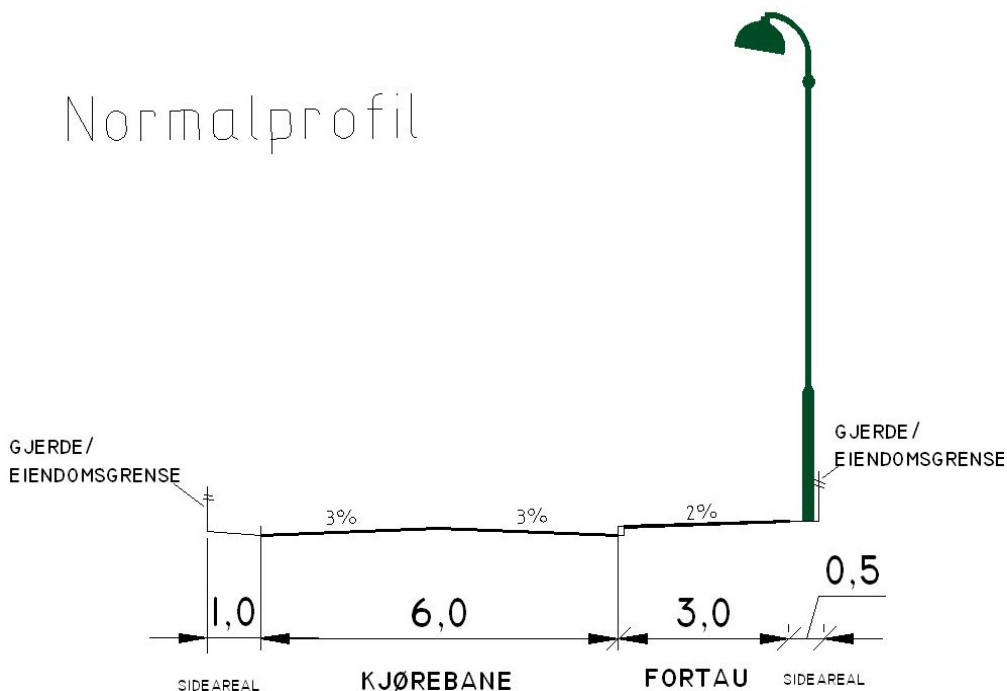
Beboere har i mange år etterlyst fortau på strekningen og dette er lagt inn i kommunens trafikksikkerhetsplan som ble vedtatt av byutviklingsstyret 04.11.2010.

Byutviklingsstyret vedtok på møte 04.11.2010 en bevilgning på 1,5 mill. til oppstart av fortauet i 2011.

Planens innhold

Reguleringsplanen er basert på en reguleringsbredde på 10,5 m, hvorav 1,0 m snø-/sideareal, 6,0 m veibredde, 3,0 m fortau langs østsiden og 0,5 m snø-/sideareal. Strekningen er ca. 480 m og opparbeidelsen er anslått til 4 mill. kr.

Planen vil stort sett ligge innenfor offentlig veiareal, med unntak av strekningen fra Gartnerveien til Steinkleiva der veien må legges opptil 3 m inn på kommunens gartneriområde. I kryss vil krav til frisikt (10x30 m) berøre 3 private hager. Eksisterende kryss og avkjørsler er tenkt opprettholdt, men en del kryss vil bli strammet opp.



I dag parkerer private biler langs deler av Eivind Jarls gate. Gateparkering vil opphøre som følge av at kjøreveiareal omdisponeres til fortau. Gjesteparkering skal skje i tilstøtende atkomstveier. Eksisterende p-plass til Eivind Jarls gate nr. 5a-5d opprettholdes, men må forskyves noe lenger fra veien pga fortauet.

Dagens situasjon

Planområdet ligger sentralt på Lund med eksisterende boliger på begge sider.

Eivind Jarls gate har i dag en funksjon og karakter som en blanding av atkomstvei og samlevei. Den har 30-sone med fartsdempere og en ÅDT på ca. 900 kjt. Den har varierende veibredde på 6 – 8 m og et smalt fortau i nordre del. Eksisterende gatebelysning består av galvaniserte stålmaster av varierende alder og standard.

Vann og avløpsnett i området har tilstrekkelig kapasitet og standard. Det er foreløpig ikke meldt inn interesse fra andre kabel- og ledningsetater om deltakelse i prosjektet. Dette vil bli nærmere avklart før anleggstart.

Fortauet vil gå forbi en kommunal lekeplass som i dag ligger inntil veien.

Det er konsentrert boligbebyggelse langs østsiden av veien, og spredt eneboligbebyggelse langs vestsiden.

VURDERING AV PLANFORSLAGET

Planstatus

Kommuneplan

I gjeldende kommuneplan er planområdet avsatt til bebygde områder. Forslag til detaljregulering er i tråd med kommuneplanen.

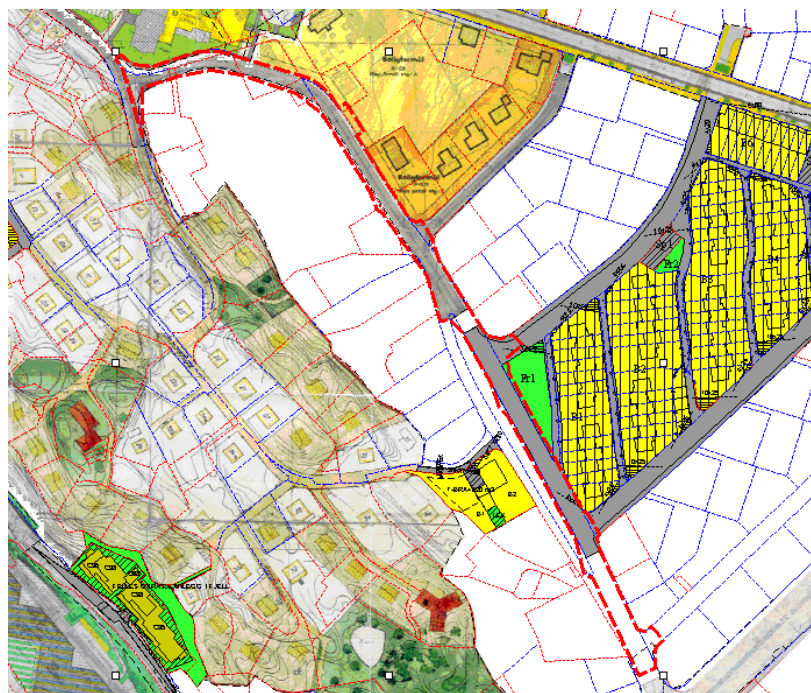
Reguleringsforslaget forholder seg til kommuneplanens tre satsningsområder som følger:

- Byen som drivkraft: Er i denne sammenhengen avhengig av neste punkt.
- Byen det er godt å leve i: Gode vilkår for myke trafikanter er viktig for et godt liv i byen. Planens tiltak bedrer trafikksikkerhet og trygghetsfølelse hos barn og voksne som ferdes til fots i området.
- Klimabyen: Planen legger til rette for økt fotgjengertrafikk.

Reguleringsstatus

Følgende reguleringsplaner / bebyggelsesplaner vil bli berørt av foreslått regulering:

- A) Plan Nr. 364. Reguleringsplan for Lund Torv, stadfestet Av Fylkesmannen 11. februar 1980
- B) Plan Nr. 641. Reguleringsplan for Lund Torv, Valhalla , godkjent Bystyret 15.6.1994.
- C) Plan Nr. 641A. Bebyggelsesplan for Lund Helse og sosialsenter (utfyller Nr. 364 og 641), ikrafttredelsen 22.6.1995
- D) Plan Nr. 1198.Freyasdalsveien/Johan Øydegardsvei, Ut-Inn-Husene. godkjent Bystyret 03.06.09



Reguleringsstatus og planområdet

I gjeldene planer er Eivind Jarls gate regulert til gate / kjørevei og fortau / gangvei. Foreslått regulering vil gjelde foran deler av disse planene. Eksisterende parkeringsplass er i gjeldende plan avsatt til bolig og reguleres til parkering. I tillegg vil en liten del av friområde (lekeplass) avsettes til annen veiareal, men dette vil ikke ha innvirkning på bruken av eksisterende lekeplass.

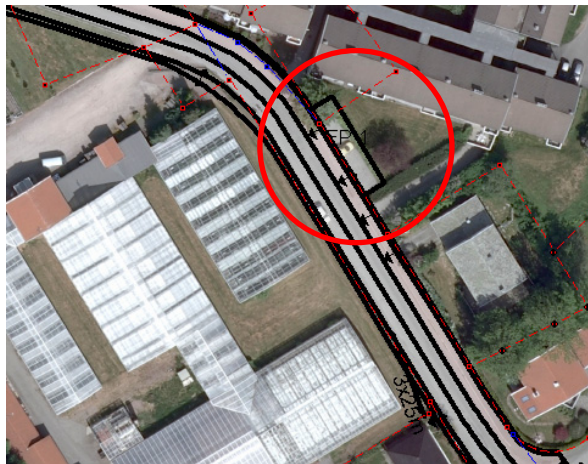
Tematisk vurdering

Konsekvensutredning

Planforslaget utløser ikke krav til konsekvensutredning etter gjeldende forskrift.

Trafikksikkerhet

Fortau og forbedring av sikt i avkjørsler/kryss bidra til en økt trafikksikkerhet. Frisikt sikres ved at nødvendig areal avsattes til annen veiareal. Dette ligger stort sett på kommunal grunn. Felles parkeringsplass til Eivind Jarls gate 5a-d er ikke optimal siden bilene rygger i Eivind Jarls gate og krysser fortauet. Imidlertid anses ulempene som lite fordi trafikken i Eivind Jarls gate er forholdsmessig liten.

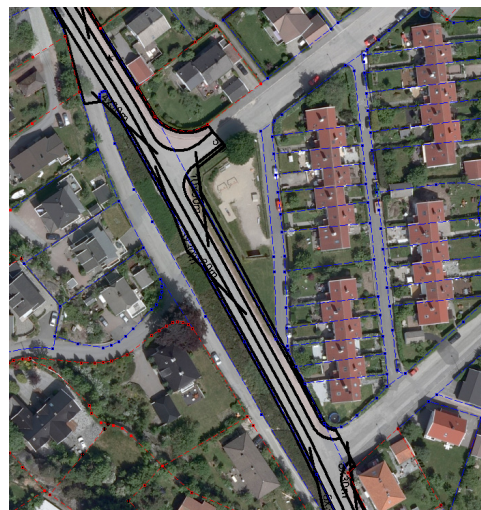
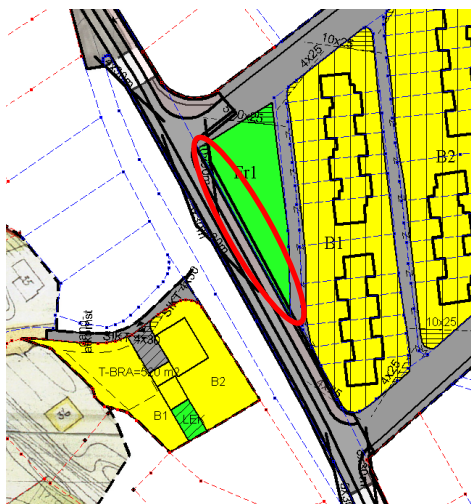


Universell utforming

Fortau vil bli utformet iht. kommunens veinormal i tråd med prinsipper om universell utforming.

Barn og unges interesser

Planen vil ikke beslaglegge arealer som i dag er i bruk til lek. Fortauet vil bedre barns oppvekstvilkår gjennom økt trafikksikkerhet og bedre muligheter for lek, transport og utfoldelse. Det vil redusere en liten del av areal som i gjeldende plan er avsatt til lek. Men dette vil ikke påvirke bukeligheten av dagens lekeplass.



Foreslått regulering i forhold til gjeldende regulering (t.v.) og eksisterende situasjon (t.h.)

Risiko og sårbarhetsanalyse

Planen vil ikke øke risiko for ras, støy, flomfare, radon, forurensning eller skade på infrastruktur.

Miljøvern

Planen medfører ikke konsekvenser i forhold til forurensning, kulturminner, viktig grønnstruktur, friluftsinnteresser, strandsone, biologisk mangfold, naturverninteresser eller dyrket mark.

Veitrafikkstøy

Planen legger opp til etablering av et trafikksikkerhetstiltak og endrer ikke eksisterende støvsituasjon. Det er derfor ikke stilt krav om støyutredning.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Tiltaket er kostnadsberegnet til ca. 4,5 mill. kr. som må dekkes av kommunens investeringsbudsjett for veier. Økte drifts- og vedlikeholdskostnader anslås til 5.000 kr./år.

INNSPILL TIL PLANARBEIDET

Offentlig ettersyn

Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 15.04.-31.05. 2011. Det kom inn 5 merknader. Under følger sammendrag av hver enkelt uttalelse og plan- og bygningsetatens vurdering

Fylkesmannen i Vest-Agder v/ Miljøvernavdelingen, brev datert 16.05.11

- Fylkesmannen er enig i formålet med planen og har ellers ingen merknad.

Vest-Agder fylkeskommune v/ Regionalavdelingen, brev datert 07.07.11

- Fylkeskommunen er enig i formålet med planen og har ellers ingen merknad.

Statens Vegvesen, ingen uttale

Agder Energi, brev datert 11.05.11

- Eventuell flytting av lavspent luftledningsnett og lav- og høyspent jordkabelnett må bekostes av kommunen.

Rådet for funksjonshemmede, e-post 26.04.11

RFF har ingen innvendinger så lenge Kristiansand kommunes innstilling til universell utforming og gjennomføring av dette blir beholdt.

Reidun V. Mortensen, Gartnerveien 2, e-brev datert 31.05.11

Reidun V. Mortensen er sterkt imot flytting av gjerdet hennes. Hun forstår ikke behovet for friskt og undebygger dette med mange ulike eksempel i området. Brevet hennes vedlegges.

Plan- og bygningsetatens kommentar

- Frisiktsonen i reguleringsplanen ligger i sin helhet utenfor eiendommen til Reidun V. Mortensen. Gjerdet hennes ligger også utenfor eiendommen. Ingeniørvesenet tilbyr å flytte gjerdet eller erstatte det slik at nytt gjerde vil ha samme utseende som dagens.

Samarbeidsgruppa for bydelen

Planforslaget ble diskutert i samarbeidsgruppa 30.03.2011. Merknader fra gruppa er innarbeida i planen.

PLAN- OG BYGNINGSETATENS SAMLEDE VURDERING

Planforslaget omfatter oppføring av fortau der deler av eksisterende kjørebane foreslås omdisponert til dette. I tillegg er det sikret frisikt i kryss og avkjørsler som ligger på strekningen. Dette omfatter også en trapp som kommer ned mot Eivind Jarls gate. Frisikten er sikret ved at nødvendig areal er avsatt til fortau eller annen veigrunn som skal være kommunalt eid. I noen få tilfeller forutsetter dette at privat eid areal må erverves.

Fortauet er planlagt å være gjennomgående på østre side av Eivind Jarls gate. I tillegg skal det oppføres en liten strekning på vestlig side i søndre delen av planområdet. Gjennomgående fortau på østre side anses som riktig valg av side fordi de fleste boliger og lekeplassen befinner seg på denne siden. I tillegg knyttes fortauet til eksisterende fortau i nord og sør. Fotgjenger / syklist som kommer fra Hamreheia "samles" i atkomstveien som går parallelt til Eivind Jarls gate og kan krysse Eivind Jarls gate nord for atkomstveien, i midten (trappa) eller kan benytte planlagt nytt fortau på vestlige side av Eivind Jarls gate.

Veiprofilet er redusert med 0,5 m i forhold til samleveiklasse S1 i kommunal veinormal. Dette av hensyn til eksisterende bebyggelse og eiendomsgrenser.

Planen medfører inngrep i kommunens gartneri og ombygging/flytting av flere drivhus. Dette er avklart med Parkvesen. Den praktiske løsningen på dette forutsettes klarert med parkvesenet i forbindelse med teknisk plan. Eksisterende avkjørsel til gartneriet er opprettholdt. I tillegg åpner planen for en ny lenger sør.

Planen vil øke avstanden mellom kjørevei og kommunal lekeplass ved Freyasdalsveien og gi en buffer mellom barn og biltrafikk. Samtidig medfører oppføring av fortau en liten reduksjon av et areal som i gjeldende reguleringsplanen er avsatt til friområde / lekeareal. Dette vurderes som uproblematisk.

Eksisterende avkjørsel til eiendommene opprettholdes.

Samlet sett er plan- og bygningsetaten positiv til planforslag. Trafikksikkerheten og den estetiske standarden på veien forbedres. Ulempene av planforslaget (parkeringsplass, reduksjon av areal regulert til friområde / lek) er marginale.

Sven Venske/ Ålaug Rosseland
23.08.2011

Punkt 169/11: Henrik Wergelandsgate 79 - 150/523 - bruksendring - klage

Bilag

3. Klager
2. Vedtak
1. Søknad



Dato: 20.08.2011
Saksnr.: 201010925-32
Arkivkode O: GNBN: 150,523

Saksbehandler: Morten Østerud

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
08.09.2011

Henrik Wergelandsgate 79 - 150/523 - Bruksendring - Klage

Sammendrag:

Den 14.02.2011 mottok plan- og bygningsetaten søknad om bruksendring fra forretning til forsamlingslokale for H.W.gt. 79. Søker var Sweco Norge AS og tiltakshaver var Muslimsk Union Agder(MUIA). Det ble søkt om dispensasjon fra §3 i gjeldende reguleringsplan mht. formål jfr.pbl. § 19-1. Det forelå protester til søknaden.

Byutviklingsstyret godkjente søknaden den 09.06.2011(som førstegangsvedtak) og gav midlertidig dispensasjon for 5 år for bruksendring fra forretning til forsamlingslokale. En var av den oppfatning at hensynene gjeldende plan skal ivareta ikke blir vensentlig tilsidesatt – jfr. pbl. § 19-3.

På bakgrunn av byutviklingsstyrets vedtak av 09.06.2011 godkjente plan- og bygningsetaten søknaden den 10.06.2011.

Vedtaket av 10.06.2011 er blitt påklaget av beboere, sameiere og velforeninger.

Plan- og bygningsetaten kan ikke se at det foreligger nye momenter i klagen som skulle tilsi omgjøring av vedtaket av 10.06.2011.

Plan- og bygningsetaten ber byutviklingsstyret vurdere saken og velge å fremme følgende:

Forslag til vedtak:

1. Byutviklingsstyret opprettholder plan- og bygningsetatens vedtak av 10.06.2011. Klagen tas ikke til følge.
Saken oversendes Fylkesmannen i Vest-Agder for endelig behandling.

Gunnar Stavrum
Plan- og bygningssjef

Morten Østerud
Saksbehandler.

Trykte vedlegg: 1.Søknad.
2.Vedtaket av 10.06.2011.
3.Klager.

Utrykte vedlegg: Sakens øvrige dokumenter foreligger elektronisk.

Bakgrunn for saken :

Sweco Norge AS søker for Muslimske Union Agder (MUIA) den 14.02.2011 om bruksendring fra forretning til forsamlingslokale for H. W.gt. 79 ,da MUIA har for liten plass i nåværende lokaler i Festningsgaten 52 og har derfor kjøpt H.W.gt. 79 for å bruke det som sitt nye forsamlingslokale og aktivitetshus.

Iht. søknaden er tomteareal for H. W.gt.79 oppgitt til 320 kvm, samlet areal for bygget er 490 kvm med 250kvm i 1. etasje og 240 kvm i underetasje. Det søkes om dispensasjon fra § 3 i gjeldende reguleringsplan mht. formål, da eiendommen er regulert til forretning/bolig jfr. pbl. § 19-1. I samsvar med § 3 kan eiendommen også tas i bruk til annen virksomhet som etter byutviklingsstyrets skjønn ikke medfører ulempe for naboer.

Det forelå protester til søknaden fra beboere,sameiere og velforeninger.

I sin uttalelse av 23.05.2011 konkluderte ingeniørvesenet med blant annet at en ikke kjenner til trafikale problemer i forbindelse med øvrige forsamlingslokaler i Kvadraturen.

Gjeldende reguleringsplan:

Reguleringsplan for Kvartal 11 og 12.

Godkjent 04.06.1957.

Formål: bolig/forretning.

Plan- og bygningsetatens vedtak:

På bakgrunn av byutviklingsstyrets vedtak av 09.06.2011 gav plan- og bygningsetaten den 10.06.2011 midlertidig dispensasjon for 5 år mht. bruksendring fra forretning til forsamlingslokale , da en var av den oppfatning at hensynene gjeldende plan skal ivareta ikke blir vesentlig tilsidesatt,jfr. pbl. § 19-3. En la ellers til grunn at det må dokumenteres/vises at en har tilstrekkelig med parkering på egen grunn eller at det kan søkes om frikjøp jfr. vedtekt pbl. § 69 nr.4.

Klage på vedtak:

Det er vedlagt underskrifter fra 618 personer som representerer beboere,sameiere og velforeninger som påklager vedtak av 10.06.2011 og har blant annet følgende kommentarer:

- Omsøkte forsamlingslokale ligger midt i Posebyen
- Det er stilt spørsmål om hvorvidt eiendommen(H.Wgt. 79) egner seg til planlagte aktiviteter – dette er ikke belyst.
- Informasjon om parkeringsmuligheter var mangelfull og delvis feil.
- Det er brukt feil tall mht. brukere av forsamlingslokalet i H. W.gt. 79.
- Ønske om befarig før en ny avgjørelse.
- Kommunen kunne ikke redgjøre mht. parkeringsmuligheter i området eller rettere sagt uttalte feil opplysninger.
- Bruksendring vil medføre problemer med parkering og for trafikken i området.
- Det hevdes at Salem måtte stille med 60 parkeringsplasser da de skulle etablere seg i industriområde på Lund.
- Ved å tilføre bydelen enda et forsamlingslokale økes mengden av mennesker, biler, lyd og støy ytterligere.
- Det bør være innlysende at forsamlingslokaler som lite eller ingenting har med bydelen som boligområde å gjøre er uønsket og belastende.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:

Det hevdes at omsøkte tiltak ligger midt i Posebyen. Eiendommen H. W gt. 79 er en del av gjeldende reguleringsplan for Kvartal 11 og 12 – og omfattes ikke av reguleringsplan for Posebyen. Det skal presiseres at H. W gt. 79 ligger på motsatt side av gaten i forhold til reguleringsplan for Posebyen.

Hvorvidt eiendommen H.W gt. 79 egner seg til formålet ble belyst og avklart jfr. vedtak i byutviklingsstyret den 09.06.2011. Den videre prosjektering for tiltaket mht. brann og andre

forhold vil avdekke hvilke innvendige bygningsmessige tiltak som må utføres for at dagens bygg skal tilfredstille krav til forsamlingslokale.

Parkeringsmuligheter - Iht. gjeldende vedtekter til pbl. § 69 som omhandler parkering i Kvadraturen er det krav til parkering for "faste ansatte" som dagelige brukere. Derav er det "bare" krav om 1 biloppstillingsplass pr. 100kvm - for formål som forsamlingslokale – det være seg Domkirke/Kino eller andre tilsvarende lokaler innefor Kvadraturen. Besøkende må bruke offentlige godkjente parkeringsplasser/ parkeringshus – dette gjelder hele Kvadraturen.

Det hevdes at en har brukt feil tall mht. brukere av nytt forsamlingslokale. Ved behandling av søknaden og vedtak som byutviklingsstyret fattet den 09.06.2011 har en lagt til grunn de generelle opplysninger som fremkom i søknaden og opplysninger gitt i mail av 20.05.2011 fra MUIA. Der det fremkommer at MUIA har ca 550 medlemmer som bor spredt over hele Sør-Norge og hvor alderspredningen er fra nyfødte til eldre mennesker. Disse opplysningene ble lagt til grunn da byutviklingsstyret godkjent bruksendring fra forretning til forsamlingslokale.

Befaring – Dersom byutviklingsstyret er av den oppfatning at saken ikke er tilstrekkelig belyst kan det foretas befaring på stedet.

Kommunen kunne ikke redegjøre for parkeringsmuligheter i området - I sin uttalelse av 23.05.2011 redgjorde ingeniørvesenet mht. trafikk/trafikkstøy/ parkering for området og Ingeniørvesenet konkluderte med blant annet at de ikke hadde merknader til bruksendringen i forhold til trafikkmengde/støy og at ingeniørvesenet ikke kjenner til trafikale problemer i forbindelse med øvrige forsamlingslokaler i Kvadraturen.

Det hevdes at Salem måtte etablere 60 parkeringsplasser ved nyetablering på Lund - dette er ikke korrekt og ikke i samsvar med vedtak som ble fattet i forbindelse med godkjenning av midlertidig bruksendring for 5 år - til forsamlingslokale for Salem.

På bakgrunn av ovennevnte kan en ikke se at hensynene gjeldende reguleringsplan skal ivareta blir vesentlig tilsidesatt og at omsøkte tiltak vil være til vesentlig sjenanse for naboer i forhold til dagens bruk. Dette sett i forhold til erfaringene en har med tilsvarende forsamlingslokaler i Kvadraturen.

Plan- og bygningsetaten kan ikke se at klage inneholder nye relevante momenter som kan omgjøre vedtak av 10.06.2011,

Plan- og bygningsetaten ber byutviklingsstyret vurdere saken.

Punkt 170/11: 1/ 586 M.Fl. Myra. Detaljregulering. Sluttbehandling

Bilag

Saksprotokoll

Reguleringsplankart

Reguleringsbestemmelser 22.08.11

Planbeskrivelse



Dato: 23.08.2011
Saksnr.: 200900033-28
Arkivkode O: PLAN:
Saksbehandler: Ragnhild Haslestad

Saksgang
Byutviklingsstyret
Bystyret

Møtedato
08.09.2011
28.09.2011

1/ 586 m.fl. Myra. Detaljregulering. Sluttbehandling

Sammendrag

Reguleringsplanen bygger på en godkjent reguleringsplan fra 2006. Planområdet omfatter eksisterende eneboliger. Det er allerede hjemmel til å bygge 22 enheter i området i form av eneboliger, kjedehus og leiligheter. Forslaget som nå fremmes gir muligheter for ytterligere 6 nye boenheter, bl.a. på 1/457 som nå skal rives. Ny plan gir også mulighet for å få fjernet høyspentlinjen gjennom området, og høyden på planlagt bebyggelse er justert. I samarbeid med forslagstiller er det sørget for en ryddig plan i et område som er godt egnet for fortetting på Flekkerøya.

Forslag til vedtak:

1. Bystyret vedtar detaljregulering for 1/ 586 m.fl. Myra sist datert 12.05.11 med bestemmelser sist datert 22.08.11.
2. Bystyret viser til retningslinjer for kommunens utbyggings- og boligpolitikk og anmoder teknisk direktør om å fremlegge en utbyggingsavtale.

Ragnar Evensen
Teknisk direktør

Gunnar Stavrum
Plan- og bygningssjef

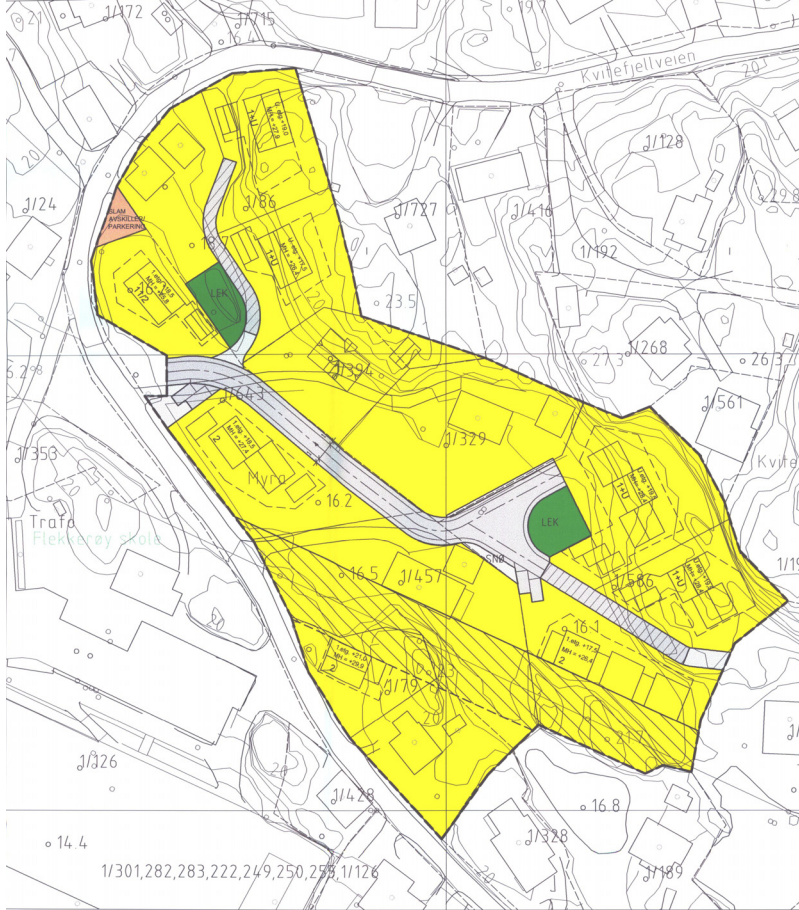
Trykte vedlegg

1. Plankart, sist datert 12.05.11
2. Bestemmelser, sist datert 22.08.11
3. Planbeskrivelse, sist datert 18.05.11

BAKGRUNN FOR SAKEN

Tidligere saksgang

Bystyret vedtok 25.01.06 reguleringsplan for Myra gnr. 1 bnr. 24,79,86,329,394,457 og 586. I etterkant ønsket forslagstiller en endring av planen for å kunne legge ned høyspentledning, samt regulere ekstra boenheter på disponibelt areal. Plan- og bygningsetaten mente at disse endringene ville kreve en ny reguleringsplan, og har behandlet planen ved delegert myndighet.



Reguleringsplan vedtatt 25.01.06

Planens innhold

Flekkerøy Bygg AS fremmer planforslaget på vegne av Øygruppen AS.

Hovedhensikten med endringene fra tidligere vedtatte plan, er å inkludere eiendom 1/457

med en bruk som samsvarer med omkringliggende eiendommer. I tillegg har eier av eiendom 1/329 ønsket reguleringsmessig avklaring av egen tomt.

Planforslaget legger opp til ytterligere 6 boenheter fordelt med fire enheter på eiendom 1/457 og 2 nye enheter på eiendom 1/329.

Ved å inkludere eiendom 1/457 i planen, er det utbyggers ønske å legge dagens høyspent-trasè ned i bakken.



Oversiktskart

Dagens situasjon

Området er beliggende på Myra/Kvitfjellet, like øst for Flekkerøy Barneskole. Samlet areal er ca. 12 daa. Området består av flere eksisterende boliger hvorav en tomannsbolig med tilhørende garasje på eiendom 1/457 forutsettes revet. Eksisterende bolig på eiendom 1/86 forutsettes flyttet til innenfor byggegrensen når denne rives/totalrenoveres i fremtiden. Området er, som plannavnet tilsier, i stor grad myr som brytes opp av flere partier med grunnfjell som søkes bevart i planen.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Det er vedlagt en sjekklister for risiko og sårbarhet.

Her nevnes det mulig behov for sikring av skjæringer mot Kvittefjell. Dette er ikke sikret i bestemmelsene, men bør inngå som et rekkefølgekrav.

Fare for utglidning er vurdert tidligere, og planen er at Myra skal masseutskiftes og/eller pæles. Dette er ikke sikret i bestemmelsene.

Høyspentlinjen skal legges i jordkabel før bygging, og dette er sikret i bestemmelsene.

Barn og unges interesser

Det er satt av to lekeplasser i området.

Ytterligere må det tilføyes at barneskolen like ved har store, gode og mye benyttede lekearealer.

Skole- og barnehagesituasjon

Det vil bli en økning i antall elever på barnetrinnet på Flekkerøy, men dette gjelder en begrenset periode. Det kan derfor forsvares å fremme reguleringsplaner med bakgrunn i skolekapasitet slik det ser ut nå.

INNSPILL TIL PLANARBEIDET

Offentlig ettersyn

Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 24.06.11 – 19.08.11. Det kom inn 4 merknader. Under følger sammendrag av hver enkelt uttalelse og plan- og bygningsetatens vurdering

Fylkesmannen i Vest-Agder v/ Miljøvern avdelingen

- Gir råd om at bestemmelsene inkluderer sikringstiltak i forbindelse med rasfare.

Plan- og bygningsetatens kommentar

- Det er innarbeidet i bestemmelsene.

NVE

- Kommunen har ansvar for å vurdere skredfare. Bestemmelsene må inneholde krav om sikringstiltak.

Plan- og bygningsetatens kommentar

- Innarbeidet i bestemmelsene.

Statens Vegvesen

Ingen merknader

RFF

Ingen innvendinger

Samarbeidsgruppa for bydelen

Planforslaget har vært presentert for samarbeidsgruppa, og en rekke tekniske justeringer er foretatt i etterkant av dette.

PLAN- OG BYGNINGSETATENS SAMLEDE VURDERING

Dette er en forbedret plan i forhold til reguleringsplanen som er godkjent for området. Det er en fordel at høyspentlinjen legges ned, og høyde på bygninger er justert. Det er tatt med rekkefølgekrav i forhold til kapasitet på Vågsbygdveien. Planen som nå fremlegges er også oppdatert i forhold til plan- og bygningsloven.

Ragnhild Haslestad

23.08.11

Punkt 171/11: E39 - Fidjemoen - Fidjetoppen - kollektivfelt

Bilag

Saksprotokoll

Planbeskrivelse

Plankart

reguleringsbestemmelser

Oversiktskart



Dato: 19.08 2011
Saksnr.: 201006749-22
Arkivkode O: PLAN: 1269
Saksbehandler: Jacob Berg Nilsen

Saksgang
Byutviklingsstyret
Bystyret

Møtedato
08.09.2011
28.09.2011

Detaljregulering for E39 - Fidjemoen - Fidjetoppen - kollektivfelt

Sammendrag:

Statens vegvesen fremmer plan for strekningen Fidjemoen – Fidjetoppen for å etablere kollektivfelt i tråd med ATP s handlingsprogram. Planforslaget inneholder først og fremst vegformål (kjørevei og kollektivfelt).

Det ligger inne etablering av midtdeler fra lyskryss og østover. Det er også regulert inn ny gang-/og sykkelbro over E 39, til erstatning for den midlertidige broa på samme sted.

En viktig hensikt med planarbeidet er å få hjemmel for nødvendig grunnerhverv.

Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 06.05 – 19.06. Det kom inn 2 merknader. Cowi pva. Bico ønsker detaljregulering av området ved kryss Breimyrveien.

Det er etter vegvesenets syn uaktuelt å detaljregulere det fremtidige toplanskryss nå. Dette må skje etter at konseptvalgutredingen for Kristiansandsregionen er vedtatt, slik at overordnede forutsetninger er klare.

Forslag til vedtak:

Bystyret vedtar detaljregulering for E 39 Fidjemoen - Fidjetoppen sist datert 06.01 2011, med bestemmelser av samme dato.

Ragnar Evensen
Teknisk direktør

Gunnar Stavrum
Plan- og bygnings sjef

Trykte vedlegg

1. Oversiktskart over planområdet
2. Plankart, sist datert 06.01 2011
3. Bestemmelser
4. Planbeskrivelse

Bakgrunn for saken :

Statens vegvesen fremmer plan for strekningen Fidjemoen – Fidjetoppen for å etablere kollektivfelt. Dette i tråd med ATP s handlingsprogram og visjonsdokumentet Bussmetrovisjon blir virkelighet.

Planens innhold

Planforslaget inneholder først og fremst vegformål (kjørevei og kollektivfelt). Mindre arealer er regulert til naturområde, naturformål, samt grøntstruktur.

Det ligger inne etablering av midtdeler fra lyskryss og østover. Det er regulert inn ny gang-/og sykkelbro over E 39 til erstatning for den midlertidige broa på samme sted som i dag.

En viktig hensikt med planarbeidet er å få hjemmel for nødvendig grunnerhverv.

Dagens situasjon

Området er i stor grad preget av vei, trafikk, infrastruktur knyttet til vegen i form av kryss, støyskjermer og gangbro.

VURDERING AV PLANFORSLAGET

Planstatus

Rikspolitiske retningslinjer med betydning for reguleringsplanen

Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal og transportplanlegging

Kommuneplan

I gjeldende kommuneplan er planområdet nord for E 39 avsatt eks. bebygde områder. Området syd for E 39 er vist som område med spesielle naturvern og friluftsinnteresser. I forslag til ny kommuneplan er bensinstasjonene markert som nåværende næring. Området nord for E 39 er lagt ut som bebyggelse og anlegg , mens området syd for veien er lagt som LNF- område.

Kommunedelplan

I kommunedelplan for E 39 er planområdet avsatt til firefeltsvei i dagens trace og med utvidelse på sørsiden av veien.

Reguleringsstatus

Innenfor området finnes 3 gjeldende reguleringsplaner. E 18 / Fidjane – Vegserviceanlegg nordside dat. 10.04 91 – E 18 /Vegserviceanlegg dat. 25.05 88 og E 18 / Fidjane vedtatt 18.06 87.

Konsekvensutredning/ Planprogram

Planen , slik den er utformet, utløser ikke krav om konsekvensutredning.

Grønnstruktur

Biologisk mangfold - I naturformål ligger oppvekstområde for småsalamnder.

Naturvern – Eks. bekk/ grøft med variabel vannstand er lagt inn som naturvernområde i sjø og vassdrag. I tilknytning til bekken er lagt inn et vegetasjonsbelte.

Miljøvern

Støy – På grunnlag av gjennomførte støyberegninger er støyutsette områder definert. Ingen av bygningene som ligger i gul støysone, får økning i ekvivalent støynivå som følge av utvidelse med kollektivfelt.

Transport og infrastruktur

Realisering av planen vil gi økt fremkommelighet for bussen. For biltrafikken vil forholdene ikke bedres, det vil fortsatt være rushtidskø på E 39. Midtdeler har god effekt mot møteulykker og forventes å bedre trafiksikkerheten på strekningen.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Det er ingen kritiske forhold i vedlagt analyse.

Barn og unges interesser

Gjennomføring av planen vil ikke endre forholdene for barn og unge.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planene har ingen økonomiske konsekvenser for kommunen.

INNSPILL TIL PLANARBEIDET

Offentlig ettersyn

Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 06.05 – 19.06. Det kom inn 2 merknader. Under følger sammendrag av hver enkelt uttalelse og plan- og bygningsetatens vurdering

Fylkesmannen i Vest-Agder v/ Miljøvernavdelingen, brev datert 14.06 2011

- Har ingen kommentar utover at hensynet til småsalamander er ivarettatt.

Plan- og bygningsetatens kommentar

- Ingen

Cowi pva. ANS Fidjemoen 6 (BICO) , brev datert 14.06 11

- Viser til tidligere innspill og gjentar ønsket om at planen skal tilrettelegge for BICOs drift, spesielt forholdet rundt avkjørsel. Bedriften ønsker at planforslaget skal detaljeres innenfor område avsatt til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur , og at inngrep på eiendommen må unngås. Det vises også til møte med representanter for vegvesenet og synspunkter framkommet der om avkjørsel med bom.

COWi mener det er uheldig at planen strekker seg 10- 20 meter inn på Fidjemoen 6 og påstår t planområdet er større enn det som ble varslet ved oppstart.

De ber om at planen trekkes vekk fra atkomsten til Fidjemoen 6 og at planen detaljeres. Subsidiert må det tas inn en bestemmelse om at det åpnes for en avkjørsel for Fidjemoen 6, der man forutsetter at konkret løsning utarbeides i direkte dialog mellom vegvesenet og Bico

Plan- og bygningsetatens kommentar

- Vegvesenet har kommentert uttalelsen og anfører følgende:

Vegvesenets uttalelse om atkomstssituasjonen i fremtidig situasjon (når kommunedelplan

for E 39 realiseres) kan løses, for eks. ved hjelp av låsbar bom, står ved lag. Det er imidlertid etter vegvesenets syn uaktuelt å detaljregulere det fremtidige toplankryss nå. Dette må skje etter at konseptvalgutredningen for Kristiansands-regionen er vedtatt, slik at overordnede forutsetninger er klare.

Reguleringsforslaget har samme avgrensning mot Fidjemoen 6 som gjeldende reguleringsplan for toplanskryss. Plangrensen er identisk med avgrensning i oppstartsvarsel i denne delen av planområdet.

Plan-og bygningsetaten tar utfra dette ikke til følge merknad fra Cowi.

Samarbeidsgruppa for bydelen

Planforslaget er tidligere diskutert i samarbeidsgruppa for bydel vest. Det er ikke foretatt endringer i plan etter utleggelse til offentlig ettersyn.

PLAN- OG BYGNINGSETATENS SAMLEDE VURDERING

Det er flere planer under arbeid/ behandling på strekningen Kartheia- Grauthelleren/ Mjåvann.. Målet er å få etablert et samlet kollektivfelt på strekningen i tråd med ATPs handlingsprogram.

Bygging av kollektivfelt er det primære i planen for Fidjemoen – Fidjetoppen. Linjeføring av gang-/sykkelsti justeres i nødvendig grad.

Det er fremføring av kollektivfelt som det foreligger bevilgninger til. Plan for strekningen Fidjemoen- Fidjetoppen legger imidlertid også opp til bygging av ny gangbro og midtdeler.

Det er etter vegvesenets syn uaktuelt å detaljregulere fremtidig toplanskryss ved Breimyrveien, slik bedriften Bico ønsker.

Plan-og bygningsetaten anbefaler at plan godkjennes slik den er fremmet.

Saksbehandler:

J.Berg Nilsen
18.08 2011

Punkt 172/11: Møvik fort - forslag til fredning etter kulturminneloven

Bilag

Saksprotokoll

eiendomskart

Kart over fredningsområdet

Brev fra Kristiansand eiendom til Riksantikvaren

Forslag til forskrift om fredning

Forslag til fredning



Dato: 30.08.2011
Saksnr.: 201110983-2
Arkivkode E: C52 &13
Saksbehandler: Helge Solli

Saksgang
Byutviklingsstyret
Formannskapet

Møtedato
08.09.2011
21.09.2011

Møvik fort - forslag til fredning etter kulturminneloven

Sammendrag:

Gjennom stortingsmelding 54 (1992-93) er det vedtatt at Møvik fort, sammen med 13 andre forsvarsanlegg er av nasjonal verdi og skal fredes. I brev av 12.07.2011 legger Riksantikvaren forslag til fredning av Møvik fort ut på høring.

Siden 2007, har Kristiansand kommune ved Kristiansand eiendom jobbet med områderegulering av et større utbyggingsområde på Møvik og bl.a. utredet mulig utvikling innenfor forsvarets eiendom, med uttrykt høye ambisjoner om å bygge en europeisk attraksjon. Kristiansand eiendom ønsker å fortsette dette arbeidet og har i egen henvendelse til høringen av fredningsforslaget anmodet Riksantikvaren om å holde an med vedtak om fredning for å kunne drøfte en reell samordning mellom vern og utbygging.

Ut fra antikvarfaglige vurderinger, isolert sett, bør fredningen gjennomføres i tråd med stortingets vedtak, men dette kan samtidig føre til at ambisjoner om å videreutvikle forsvarets eiendom til en langt større attraksjon ikke blir utredet.

Teknisk direktør mener at fredningssaken og utbyggingsinteressene er så integrert i hverandre at de bør vurderes samlet. Det gjelder både avgrensning av fredningsområdet så vel som bruk av bygninger og anlegg. Den endelige løsning bør være resultatet av en prosess for utarbeidelse av en samlet områdereguleringsplan. Kulturdirektøren er enig i forslag til vedtak.

Forslag til vedtak:

1. Formannskapet er positiv til at Møvik fort fredes, men ber om at gjennomføringen utsettes slik at det kan utarbeides en samlet områdereguleringsplan for Møvik – Kroddenområdet.

Tor Sommerseth
Rådmann

Ragnar Evensen
Teknisk direktør

Trykte vedlegg: Forslag til fredning m/fredningsforskrift – brev fra Riksantikvaren dat.
12.07.2011.
Uttalelse til forslaget til fredning – brev fra Kristiansand eiendom dat.
05.08.2011
Kart som viser eiendomsforhold på Møvik.

Utrykte vedlegg: Sakens øvrige dokumenter

Bakgrunn for saken :

Riksantikvaren forslår å frede Møvik fort ved forskrift med hjemmel i kulturminneloven.

Området som omfattes av fredningen er eid av staten v/Forsvarsdepartementet, oppstart av fredningssak ble varslet 08.11.2002.

Fredningen bygger på en verneplan utarbeidet av Forsvarsbygg i 2006 og i tillegg til 3 enkeltobjekter omfatter forslaget også hele det omkringliggende området som forsvaret eier som med utgangspunkt i de naturgitte forutsetninger utgjør en gjennomtenkt og integrert fortifikatorisk helhet med ulike typer bunkere, kommandoplasser, observasjonsposter, løpegraver, nærforsvarsstillinger, sperringer, veinett, skinnegang, tunneler, trapper, tufter, stier mv.

I området sør for kanonen er det risset inn en kompassrose i fjellet som er automatisk fredet etter kulturminnelovens §4.

Formålet med fredningen av Møvik fort er å ta vare på et ekstysk kystfort slik at det også for ettertiden kan være en kilde til dokumentasjon og opplevelse av okkupasjonstidens utbygging, dets omfang og følgene dette fikk for lokalbefolkning, arbeidere og krigsfanger.

Begrunnelsen for å frede går tilbake til 1938 da tysk forsvarsmakt begynte å bygge Atlanterhavsvollen, en langstrakt forsvarslinje langs Tysklands vestgrense. Arbeidet med denne linjen etablerte både et system av typetegninger – Regelbau – som ble brukt under den påfølgende verdenskrigen, og måten arbeidet ble organisert på. Den sivile institusjonen Organisasjon Todt som tidligere hadde beskjeftiget seg med utbygging av motorveier, fikk nå hovedansvar for planlegging, utredning, tegning og byggearbeider av større forsvarsverk, og ble etter hvert en bygningstjeneste for det tyske forsvaret med egne uniformer.

Arbeidet med å befeste Danmark og Norge ble igangsatt like etter angrepet i april 1940, og Hitler gikk personlig inn for å etablere tungt artilleri for å sperre Skagerak med ett batteri ved Møvik i Kristiansand og ett ved Hanstholm i Danmark.

Møvik fort er ett av 14 forsvarsanlegg, definert som Nasjonale festningsverk. De Nasjonale festningsverkene ble behandlet i St.meld. 54 (1992-93). Fredningen av Møvik fort inngår i det arbeidet som Riksantikvaren nå utfører i forbindelse med gjennomføring av fredningen av de Nasjonale festningsverkene.

Ekstyske kystfort har helt fram til 1990-tallet utgjort en del av det norske kystforsvaret. Selv om mange kystfort ble demolert og forlatt i de første årene etter annen verdenskrig, gikk en del inn i Forsvarets oppsetninger. Kanoner og annet utstyr var i bruk i flere tiår. I dag er mange av de ekstyske fortene nedlagt, mens andre har fått ny aktivitet innad i Forsvaret i form av øvingsvirksomhet og i enkelte tilfeller kombinert med museumsdrift eller i sambruk med sivile instanser.

Som kulturminne er Møvik fort, sammen med Austrått fort på Ørlandet og Trondenes fort ved Harstad definert som unike eksemplarer på kystartilleribatterier bygget av den tyske okkupasjonsmakten som del av Atlanterhavsvollen. Fortene er de eneste gjenværende batterier i Atlanterhavsvollen hvor skyts fortsatt er bevart i sine stillinger. Batteriene har derfor stor verneverdi både i nasjonal og internasjonal sammenheng.

Kanonmuseet

I 1992 overtok Kristiansand kommune disposisjonsretten til et avgrenset område på Forsvarets eiendom. Kommunen har overlatt driften og det daglige vedlikeholdet av dette området til Stiftelsen Kristiansand Kanonmuseum, som står for formidlingsvirksomheten i området.

Avtalen gir kommunen rett til å gjennomføre tiltak slik at arealene som nyttes til museum blir tilgjengelig for allmennheten, ved for eksempel opparbeidelse av parkeringsplasser, toaletter, stier etc. Kommunen forplikter å holde Forsvaret orientert om hvordan bygninger og andre faste konstruksjoner vedlikeholdes, og hvordan området opparbeides.

Staten v/ Forsvarsdepartementet står imidlertid fortsatt som eier og skal ha styring og kontroll med utviklingen av museal drift i området. Til å følge opp samarbeidet ansatte Forsvarsbygg i 2009 egen forvalter.

Bystyret har nylig fattet de nødvendige vedtak som gjør det mulig å overføre ansvaret for den museale formidlingen på området fra Stiftelsen Kristiansand Kanonmuseum til Vest-Agder-museet IKS. Dette er en styrking av det museumsfaglige arbeidet som har vært planlagt i flere år. Avtaler mellom partene er i ferd med å inngås, og Vest-Agder-museet overtar driftsansvaret ved årsskiftet 2011/2012.

Kommuneplanen

Kommuneplanen for Kristiansand 2005-2016 ble vedtatt av bystyret 21.09.2005.

På plankartet ble området tatt ut av planen for at arealbruken skulle vurderes nærmere gjennom utarbeidelse av reguleringsplan.

I nylig vedtatt kommuneplan for 2011-2022 står;

”Stortinget har vedtatt å sette i gang fredning av Møvik fort med omkringliggende arealer på Kroodden. I påvente av endelig vernevedtak vises området som hensynssone fremtidig båndleggingssone kulturminnevern. Verneprosessen avklarer endelig avgrensning og omfang av vernet.”

og følgende bestemmelse;

”e, Båndleggingssone – kulturminnevern (pbl 11-8 nr.d)

Innenfor området på Kroodden, som vurderes fredet etter kulturminneloven, er det ikke tillatt med tiltak som kan forringe verneverdien.”

Innenfor båndleggingssonene er mesteparten av arealet avsatt til framtidig tjenesteyting, mens noe areal langs Kapelldalens sydvestside er avsatt til framtidig bebyggelse og anlegg.

Kommuneplanen ble godkjent av bystyret 22.06.2011.

Områdeplan

Siden 2007 har Kristiansand kommune ved Kristiansand eiendom, sammen med private aktører, samarbeidet om å utarbeide en områdereguleringsplan for Kroodden, hvor også arealet som nå foreslås fredet inngår. Det dreier seg om 7-800 boliger med tilhørende funksjoner.

I nylig vedtatt planprogram er områdets historie og forsvarrets forslag til verneplan omtalt. Formålet med planarbeidet er å legge til rette for en utvikling av boligformål, museumsformål, grønnstruktur, evt. offentlig eller privat tjenesteyting og småbåthavn. Prosjektgruppen for Kroodden har som visjon at vern, sammen med omfattende, men tilpasset og underordnet bebyggelse kan gi et fortområde som framstår med et tydelig særpreg, ”en europeisk attraksjon”

Kristiansand eiendom antar at forslag til områdeplan kan tas opp til 1. gangs behandling før jul 2011.

Som grunnlag for planprogrammet er det gjennomført mulighetsstudier, blant annet skisser for Møvik fort hvor offentlig bebyggelse er vist inne i området som er forutsatt fredet. Både Forsvarsbygg og Riksantikvaren svarer i desember 2009, med henvisning til mulighetsstudien, at de ikke ønsker utbygging innenfor verneområdet og ber prosjektgruppen for Kroodden om å se bort fra denne muligheten.

Forsvarsbygg uttaler i tillegg at ny bebyggelse syd/øst for deres eiendom, mellom eiendomsgrensen og veien inn til området, uten tvil vil virke forstyrrende på opplevelsen av det militærhistoriske landskapet, og bør begrenses eller tas helt ut.

Planprogrammet for Krodden ble godkjent av byutviklingsstyret i møte den 31.03.2011.

Følger av fredningen

I tillegg til at fredningen danner de juridiske rammene for at kulturminnet Møvik fort bevares, er det et ønske at museal virksomhet skal legges til rette for forståelse og opplevelse av områdets kulturhistoriske kvaliteter, samtidig som naturkvalitetene også blir ivaretatt.

I forslag til fredning legges det derfor ikke opp til ny bebyggelse innenfor fredningsområdet med unntak av eventuelt bedre fasiliteter for besøkende til kanonmuseet i form av visningsbygg med servicefunksjoner.

3 objekter; Kanonen, kanonkasematten og et opprinnelig ammunisjonsmagasin blir fredet. Området har en rekke andre bestående bygninger, ruiner og spor etter anlegg. Disse byggverkene som ikke gis et særskilt vern kan istandsettes og fortrinnsvis brukes i samband med informasjon og formidling av fortsområdet som kulturminne eller for å stimulere naturopplevelse og friluftsliv.

Det skal utarbeides en forvaltningsplan som skal inneholde retningslinjer for bruk, vedlikehold, skjøtsel og eventuell tilbakeføring av anlegget. Planen, som skal godkjennes av Riskantikvaren, skal rulleres etter nærmere fastsatt intervall og være en premissgiver og et hjelpemiddel for brukere, eiere, forvaltere og kulturminnemyndigheter.

Oppsummering

Gjennom stortingsmelding 54 (1992-93) er det vedtatt at Møvik fort, sammen med 13 andre forsvarsanlegg er av nasjonal verdi og skal fredes. Etter dette vedtaket har forsvaret, i samarbeid med Riksantikvaren arbeidet med å utrede og gjennomføre fredning av forsvarsanleggene og nå er det fredning av Møvik fort som står for tur.

Parallelt med dette, siden 2007, har Kristiansand kommune ved Kristiansand eiendom jobbet med områderegulering av et større utviklingsområde på Møvik og utredet mulig utbygging innenfor forsvarets eiendom, med uttrykt høye ambisjoner om å bygge en europeisk attraksjon.

Kristiansand eiendom ønsker å fortsette dette arbeidet og har i egen henvendelse til høringen av fredningsforslaget anmodet Riksantikvaren om å holde an med vedtak om fredning for å kunne drøfte en reell samordning mellom vern og utbygging.

Ut fra antikvarfaglige vurderinger, isolert sett, bør fredningen gjennomføres i tråd med stortingets vedtak, men dette kan samtidig føre til at Kristiansand eiendoms uttalte ambisjon om å videreutvikle forsvarets eiendom på Møvik til en langt større attraksjon ikke blir utredet. Hvis denne ambisjonen betinger utbygging av arealer innenfor foreslått verneområde ser det ut til at disse to hensyn ikke kan forenes.

Punkt 173/11: Meldingssaker til møte i byutviklingsstyret 08.09.2011

Bilag

Reguleringsplan for Eidet - mindre endring

Kongensgt. 17 - vedtak om igangsettingstillatelse



Dato: 23.08.2011
Saksnr.: 201100003-22
Arkivkode E: 033
Saksbehandler: Grete Skoland Kaspersen

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
08.09.2011

Meldingssaker til møte i byutviklingsstyret 08.09.2011

- 146/11 Forslag til mindre endring av reguleringsplan for Eidit, B3 / plannr. 898. Offentlig ettersyn. Plan- og bygningsseksjonens skriv 13.07.2011. Trykt vedlegg.
- 147/11 Kongensgate 17 -Vedtak om igangsettingstillatelse for riving og betongarbeider. Plan- og bygningsseksjonens skriv 25.08.2011. Trykt vedlegg.
- 148/11 Melding om oppstart av detaljplan for Freyasdalsveien 9 og 11. Skriv fra Møvik Byggetjenester datert 16.08.2011.

[Forslag til vedtak:](#)

[Byutviklingsstyret tar meldingssakene til orientering.](#)

Grete Skoland Kaspersen
Utvalgssekretær

Punkt 174/11: Referatsaker til møte i byutviklingsstyret 08.09.2011

Bilag

Referatsaker



Dato: 23.08.2011
Saksnr.: 201100004-22
Arkivkode E: 033
Saksbehandler: Grete Skoland Kaspersen

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
08.09.2011

Referatsaker til møte i byutviklingsstyret 08.09.2011

Forslag til vedtak:

Byutviklingsstyret tar referatsakene til orientering.

Grete Skoland Kaspersen
Utvalgssekretær

Punkt 175/11: Jenteheia ved Alsvika, Flekkerøy. Detaljregulering. Sluttbehandling.

Bilag

Saksprotokoll

2848 Planbeskrivelse Jenteheia ved Alsvika, juni 2011

Plan Jenteheia Bestemmelser 24-08-2011 - justert

Bestemmelser Jenteheia - Alsvika - rev 08-09-2010

Plannotat 25.08.2010

Detaljreguleringsplan_Jenteheia-22-08-2011

Saksprotokoll - off ettersyn

Saksprotokoll - prinsipp - 28-01-2010

U010

LAY_Illustrasjon

Utomhusplan

Jenteheia kommentar på mottatte merknader etter off ettersyn

ROS

Situasjonskart 1-2000

Oversiktskart 1-10 000



Dato: 23.08.2011
Saksnr.: 200706550-31
Arkivkode O: PLAN:
Saksbehandler: Anne Sæther Lislevand

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
08.09.2011

Jenteheia ved Alsvika, Flekkerøy. Detaljregulering.

Sammendrag

Vianova fremmer på vegne av grunneiere reguleringsplan for Jenteheia ved Alsvika på Flekkerøya. Formålet med planen er å legge til rette for nye boliger. Planen het tidligere Alsvika, men har underveis i prosessen skiftet navn.

Planforslaget er en mindre boligplan for 5 nye eneboliger med mulighet for sekundærbolig. En eksisterende bolig gis mulighet for en ekstra boenhet. De resterende eksisterende boligene gis noen føringer på grad av utnyttning, men skal ikke utvikles videre. Foruten boliger inneholder planforslaget privat adkomstvei, lekeplass og naturområde.

Forslaget er endret på følgende punkt siden offentlig ettersyn:

- Adkomstveien er blitt privat
- Byggegrense mot vei er økt
- Avkjørsel fra Vesterøya er forenklet og flyttet østover
- Det er lagt inn en grøntkorridor mellom ABFS_3 og ABFS_4.
- Bestemmelsene er presisert noe mer.

Tiltaket vil medføre terrenginngrep ned mot Flekkerøyveien og det området som av noen betegnes som "porten" til Flekkerøya. Terrenget gjør også at en tilfredstillende adkomst til de nye boligene har vært utfordrende å få på plass.

Tidlig i prosessen ble det vurdert om når en først legger til rette for såpass store terrenginngrep at det burde medføre et prosjekt med høyere utnyttelse ned mot Flekkerøyveien. Konklusjonen ble imidlertid slik at kvalitetene i forhold til sol og støy i den nordvendte skråningen er en utfordring og at det beste er å legge til rette for småhus på toppen. Med et begrenset areal og skrånende terreng vil en slik utbygging nødvendigvis gi endel terrenginngrep.

Andre tema har også vært viktige tema i prosessen, som f.eks. krav til lekearealer, bokvaliteter og adkomster. Ikke alle innspill fra samarbeidsgruppa er imøtekommet i planforslaget, dette gjelder særlig lekeareal.

Teknisk direktør mener at planen innebærer for store terrenginngrep ut mot Flekkerøyveien. Det vises til plan- og bygningsetatens vurderinger og forslag til justeringer, og det foreslås på

bakgrunn av disse at planen må bearbeides i forhold til høyder på forstøtningsmur. Det er i tillegg formelle feil i bestemmelsene som må rettes opp i.

Forslag til vedtak:

1. Byutviklingsstyret finner ikke å kunne godkjenne detaljregulering for Jenteheia ved Alsvika sist datert 22.08.2011, med bestemmelser sist datert 24.08.2011. Planen må vise en bedre løsning for tomt ABB_1 og adkomstvei når det gjelder terrengtilpasning. Det vises til plan- og bygningsetatens vurderinger i saksfremlegget. I tillegg må bestemmelsene justeres i forhold til formelle feil.

Ragnar Evensen
Teknisk direktør

Gunnar Stavrum
Plan- og bygningssjef

Trykte vedlegg

1. Oversiktskart over planområdet 1: 10 000
2. Situasjonsskart 1 : 2000
3. Plankart, sist datert 22.08.2011
4. Bestemmelser, sist datert 24.06.2011
5. Planbeskrivelse, sist datert juni 2011
 - Plannotat 25.08.2010
 - ROS-analyse
 - Kommentarer på mottatte merknader
 - Forslag til utomhusplan, hovedstruktur
 - Snitt
6. Saksprotokoll fra tidligere politiske vedtak i saken
 - Prinsippavgjørelse; 28.01.2010 – saksnr: 16/10
 - Offentlig ettersyn; 30.09.2010 – saksnr: 250/10

Uttrykte vedlegg:

- Rapport om trafikkstøy m/støykart
- Tverrprofiler og veitegninger

BAKGRUNN FOR SAKEN

Vianova fremmer på vegne av grunneiere reguleringsplan for Jenteheia ved Alsvika på Flekkerøya. Formålet med planen er å legge til rette for nye boliger. Planen het tidligere Alsvika, men har underveis i prosessen skiftet navn.

Tidligere saksgang

Oppstartsmøte ble avholdt 05.09.2007 og det ble meldt oppstart 15.10.2007. Plan- og bygningsetaten mente at saken burde stilles i bero i påvente av revisjonen av Flekkerøyplanen jfr. vedtak i formannskapet 02.11.2006. Plan- og bygningsetaten mente også at et større planområde burde vurderes hvis det skulle fremmes reguleringsplan i dette området. Dialogen med utbygger endte opp med at saken ble fremmet for byutviklingsstyret til prinsippagjørelse 28.01.2010. Byutviklingsstyret gjorde følgende vedtak:

”Byutviklingsstyret er positiv til at det jobbes videre med reguleringsplan for Alsvika, Flekkerøy, slik det fremkommer i saken.”

Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 08.10.2010 - 19.11.2010. Det kom inn 6 merknader. Veivesenet anbefalte fylkeskommunen å reise innsigelse, noe de gjorde i brev datert 17.12.2010. Innsigelsen ble imøtekommet og ny løsning sendt på en begrenset høring til fylkeskommunen og vegvesenet. Vegvesenet anbefalte at innsigelsen ble trukket, noe fylkeskommunen gjorde administrativt i brev datert 06.06.2011. Brevet vil bli forelagt for hovedutvalg for samferdsel, areal og miljø i møte den 24.08.2011.

Sammendrag av hver enkelt uttalelse og plan- og bygningsetatens vurdering senere i saksfremlegget.

Planens innhold

Planforslaget er en mindre boligplan for 5 nye eneboliger med mulighet for sekundærbolig. En eksisterende bolig gis mulighet for en ekstra boenhet. De resterende eksisterende boligene gis noen føringer på grad av utnyttning, men skal ikke utvikles videre. Foruten boliger inneholder planforslaget privat adkomstvei, lekeplass og friluftsområde.

Forslaget er endret på følgende punkt siden offentlig ettersyn:

- Adkomstveien er blitt privat
- Byggegrense mot vei er økt
- Avkjørsel fra Vesterøya er forenklet og flyttet østover
- Det er lagt inn en grøntkorridor mellom ABFS_3 og ABFS_4.
- Bestemmelsene er presisert noe mer.

Dagens situasjon

Planområdet er lokalisert mellom fylkesveien Flekkerøyveien og fylkesveien Vesterøya. Eksisterende boliger ligger oppe på en terrengrygg som skråner i nord ned mot Flekkerøyveien. Vesterøya er regulert, og gang- og sykkelvei er i ferd med å bli bygget langs hele planområdet. Det er flere adkomster til boliger langs Vesterøya innenfor planområdet. I vest skråner terrenget ned mot sjøen. Strandsonen er delvis bygd ut, mest med brygger.

VURDERING AV PLANFORSLAGET

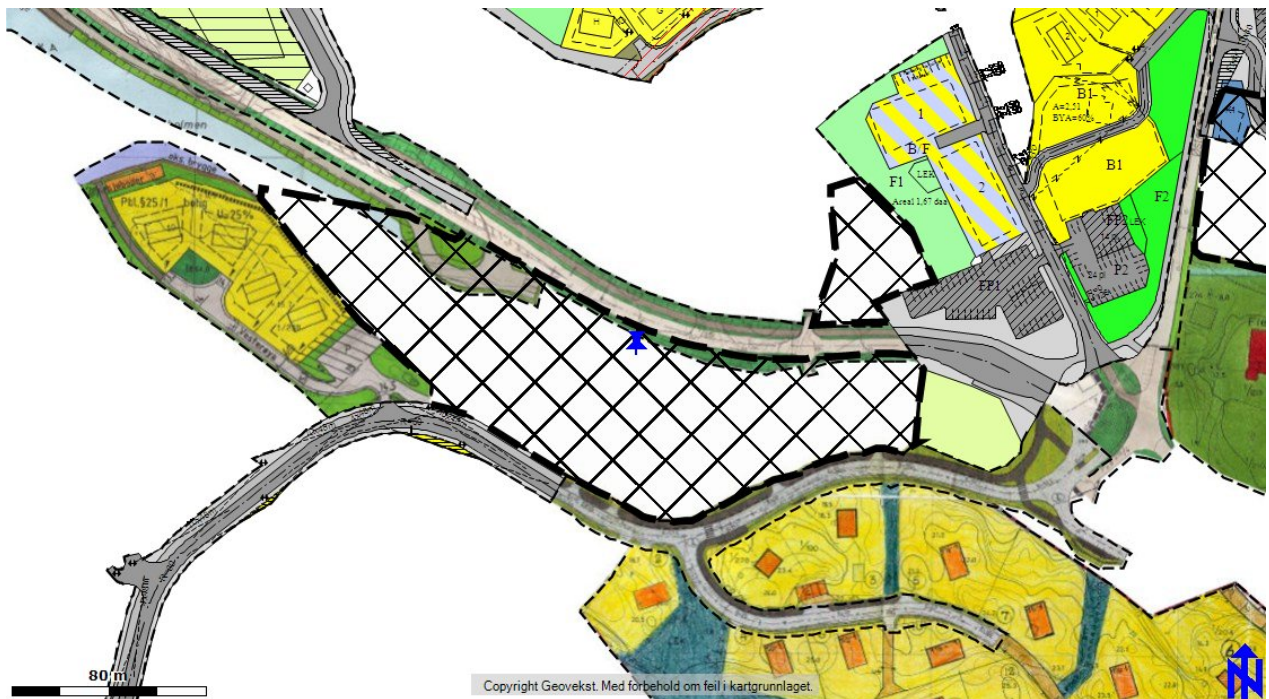
Planstatus

Kommuneplan

I gjeldende kommuneplan er planområdet avsatt til byggeområde. Strandsonen var omfattet av revisjonen av Flekkerøyplanen, men sonen er ikke med i planforslaget.

Reguleringsstatus

Planområdet er i det alt vesentligste uregulert, men omgitt av vedtatte reguleringsplaner.



Tematisk vurdering

Grønnstruktur

Friluftsinnteresser – Det er kort vei til større turområder syd på Flekkerøya.

Strandsone – Deler av planområdet ligger i 100-metersbeltet. Selve strandsonen er ikke med i planforslaget. Det er en nivåforskjell mellom strandsonen og det nye byggeområdet.

Byggeområdet er også nå et eksisterende boligområde, og plan- og bygningsetaten vurderer det slik at utbyggingen ikke vil øke privatiseringen av strandsonen i området.

Turdrag – Etter veivesenets ønske er en eksisterende sti mellom ABFS_3 og 4 opprettholdt i planforslaget. Dette for å kanalisere evt. gangtrafikk til et sted. Hvis det ikke er mulighet for en snarvei her er vegvesenet redd for at omveien blir såpass lang at barn- og unge vil finne andre snarveier ned skråningen mot Flekkerøyveien.

Miljøvern

Støy – Det er utarbeidet en støyrapport for den planlagte utbyggingen. Store deler av det planlagte byggeområdet ligger i gul sone, og det vil være nødvendig med støyskjerming.

Estetikk

Bestemmelsene gir føringer for takform og enhetlig utforming.

Universell utforming

Det er krav om at lekeplassen skal utformes etter prinsippene om universell utforming.

Tilgjengelighet for alle er beskrevet som mulig for de nye boligene i planbeskrivelsen, men det er ikke krav om dette i bestemmelsene.

Transport og infrastruktur

Ulike løsninger for adkomstvei inn i området er vurdert. I første planforslag var veien lagt inn fra østlig side. Til offentlig ettersyn ble den lagt vest for selve planområdet på kommunal eiendom. Løsningen er nå forenklet med en adkomst via eksisterende adkomst til Vesterøya 16.

Det har vært vanskelig å konkludere med om veien skal være kommunal eller privat. Grunneierne ønsker at den skal være i privat eie, med privat vedlikehold. I utgangspunktet tilsier både veiens lengde og antall boenheter at den skal opparbeides til kommunal standard. Ingeniørvesenet har akseptert at dette blir en privat vei med privat vedlikehold. Det legges uansett til rette for snuhammer for å få nok manøvreringsareal.

Det skrånende terrenget ned mot Flekkerøyveien byr på utfordringer for utformingen av veien. For å unngå for store fyllingsutslag vil veien bygges opp av en mur. Tiltaket er

nærmere beskrevet i vedlagte plannotat. For å kunne utføre arbeid med opparbeidelse av veien og støttemuren er det avsatt areal som midlertidig anleggsområde i naturområdet.

Planen bidrar til å sanere en adkomst inn til ABB_5. Ellers blir eksisterende adkomster opprettholdt. Bortsett fra ABB_6, som vil dele adkomst med eksisterende i ABFS_2, vil alle de nye boligene få adkomst via ny privat adkomstvei.

For å få bygget adkomstvei og forstøtningsmur er det satt av et areal som midlertidig anlegg- og riggområde. Dette skal tilbakeføres som naturområde når arbeidet er ferdig.

Landskap

Plan- og bygningsetaten har vært bekymret for at veien og muren som skal bygges ut mot Flekkerøyveien vil bli dominerende og forstyrre landskapet for mye. Området oppfattes som "porten" til Flekkerøya. Tiltak i skråningen vil være nødvendig uansett for å få til en utbygging. Det er vanskelig å vurdere hvordan tiltaket vil virke i landskapet. Det er ikke fremlagt 3D-illustrasjoner e.l. Vedlagte snitt viser at muren vil kunne få en høyde på 5-6 m på det høyeste. Det må i tillegg lages mur under tomt ABB_1, og denne vil bli enda litt høyere. Støyskjerming vil komme på toppen av dette. Av sikkerhetsmessige hensyn kan ikke muren bygges som stablesteinsmur, men vil bli utført i betong.

Endel av terrenget helt ned mot veien vil bli beholdt og utbygger mener vegetasjonen her vil dempe inntrykket av muren. Det har også vært vanskelig å finne andre muligheter for fremføring av vei til de nye boligene. Ønsker man å legge til rette for denne typen utbygging vil man måtte akseptere endel inngrep. Utbygger mener det er urimelig å kreve f.eks. 3D-illustrasjoner for en såvidt liten utbygging.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Det er utført en risiko- og sårbarhetsundersøkelse. Eksisterende og evt. nye skrenter må sikres. Plan- og bygningsetaten foreslår at dette sikres som et rekkefølgekrav.

Barn og unges interesser

Det tilpasses en sandlekeplass i området. Den har adkomst fra gang- og sykkelveien langs Vesterøya. Både Fylkesmannen og samarbeidsgruppa ønsket en annen plassering av lekeplassen, da foreslåtte plassering vil gi store terrenginngrep og er usentral i forhold til ny bebyggelse. Samarbeidsgruppa foreslo at den kunne flyttes til området like vest for planområdet. Dette vil bety en omregulering av regulert trafikkareal.

Tiltakshaver ønsker å opprettholde forslag til plassering av lekeplass, som vist i forslag til plan. Tiltakshaver mener innspillet om alternativ plassering kommer for sent i planprosessen. Alternativ plassering vil medføre noe sprenging av fjell, med høyde på opp mot ca. 5 meter. I forhold til dette planforslaget, vil plasseringen være forholdsvis sentral. I tilstøtende reguleringsplan i vest, er det også regulert en sandlekeplass, kun ca. 80 meter fra avkjørselen til veien Vesterøya. Det er en fordel at de er plassert med jevn avstand.

De mener også at alternativt forslag fra samarbeidsgruppa ikke er gunstig da sandlekeplassen vil bli mer innelåst av veiformål, avstand til vei ikke øker, kollen som er regulert til friluftsmål i bakenforliggende plan fungerer som en buffer mellom veien Vesterøya og boligen på gnr/bnr 1/512. Denne friluftskollen har en høyde på opp til ca 5,5 meter i forhold til regulert atkomstvei mot vest. Dette medfører også en god del sprenging av fjell. Mellom regulert parkeringsplass og kollen ligger en høyspentlinje. Det er ikke heldig med sandlekeplass i dette området.

Plan- og bygningsetaten ser tiltakshavers argumenter og har valgt å fremme planen med deres forslag til plassering av lekeplass.

Det finnes ikke tilbud om kvartalslek i umiddelbar nærhet. Nærmeste kvartalslek ligger i Fløybakken og er over 400 m unna. Skolens leketilbud er på den andre siden av Flekkerøyveien. Forholdet til kvartalsleketilbud blir ikke løst i planen. I forhold

til antall boenheter i hele nærområdet og avstand til andre tilbud burde det vært et kvartalslektilbud her. Parkvesenet mener at utbygger må bidra forholdsmessig til et fremtidig kvartalslektilbud gjennom utbyggingsavtale i området, etter modell for kapasitet på Vågsbygdveien, og de foreslår at dette kreves i forslag til vedtak. Plan- og bygningsetaten mener at det ikke er anledning til å innarbeide et slikt rekkefølgekrav når et konkret område ikke er utpekt og ønsker derfor ikke å fremme et slikt forslag.

Skole- og barnehagesituasjon

Skolesituasjonen på Flekkerøy er anstrengt, men nye grunnlagstall viser at elevtallene kan tangere maks kapasitet en kortere periode, men at økningen er mulig å håndtere med dagens skolekapasitet. Slik det ser ut nå er det ikke aktuelt å foreslå å stoppe boligbyggingen på Flekkerøy på bakgrunn av skolekapasiteten.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Sandlekeplass skal driftes og vedlikeholdes av kommunen.

Utbyggingspolitikk

Utbyggingsavtale – Det er ikke satt igang forhandlinger om utbyggingsavtale for området.

INNSPILL TIL PLANARBEIDET

Offentlig ettersyn

Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 08.10.2010 - 19.11.2010. Det kom inn 6 merknader. Under følger sammendrag av hver enkelt uttalelse og plan- og bygningsetatens vurdering

Fylkesmannen i Vest-Agder v/ Miljøvernavdelingen, brev datert 08.11.2010

- Mener tomt ABB_1 vil få en uheldig landskapsvirkning p.g.a. terrenget og gir faglig råd om at tomta tas ut av planen. Mener lekeplassens plassering ikke er godt nok vurdert da den ligger eksponert mot vei og ikke naturlig tilgjengelig for alle tomtene i planen. De gir faglig råd om å revurdere denne.

Plan- og bygningsetatens kommentar

- En utbygging i dette området vil uansett gi en god del terrenginngrep i landskapet. ABB_1 er en utfordrende tomt og plan- og bygningsetaten er delvis enig i at den har potensiale til å dominere landskapet. Utbygger har senket høyden på adkomstveien noe, slik at tomta kan legges lavere. Det åpnes for at det kan bygges underetasje for å ta opp noe av høyden.
- Når det gjelder lekeplassens plassering vises til vår vurdering under barn- og unges interesser.

Vest-Agder fylkeskommune v/ Regionalavdelingen, brev datert 19.10.2010

- Viser til sin merknad til oppstart der de anbefalte å stille planarbeidet i bero i påvente av revisjonen av Flekkerøyplanen. De er opptatt av landskapet i dette området som de oppfatter som "porten" til Flekkerøya. De mener at en vei oppå en 5-6 m høy mur ikke er en god løsning verken for "porten" eller for boligene som vil bli støyutsatt. De mener dette er i konflikt både med målsetningen om "gode boligområdet" og "fortetting med kvalitet". De foreslår at tomtene ABB_1-4 sløyfes. De foreslår å justere veiløsningen, noe som kun vil resultere i å miste kun 1 tomt i forhold til det foreslåtte. De gir råd om at planforslaget bearbeides på nytt ut fra målsetningen om at framtidig ny boligutbygging på Flekkerøy bør vektlegge både god naturmessig lokalisering og støyfrie forhold.

Plan- og bygningsetatens kommentar

- Forholdet til pågående planrevisjon av Flekkerøyplanen ble tatt opp i prinsippvurderingen i BUS. Planforslaget inkluderer ikke arealer som ble vurdert i revisjonen.
- Ulike veiløsninger har vært vurdert i prosessen og fremlagte forslag anses som den beste løsningen utfra rådende forhold og interesser.
- Viser forøvrig til våre vurderingen når det gjelder landskap i saksfremlegget.

Statens Vegvesen, brev datert 11.11.2010

- Anbefaler fylkeskommunen å reise innsigelse til at byggegrensen kun er satt 1 m fra vegggrunn mot Vesterøya. Byggegrense mot Flekkerøyveien kan tilpasses eksisterende bolig på ABFS_4. De er bekymret for at den nye adkomstveien vil oppfattes som en omvei for skolebarn, som dermed vil finne snarveier ned mot Flekkerøyveien. De anbefaler sterkt at det legges til rette for en gangvei i øst. Ønsker at krysset for adkomstveien flyttes østover, både for å unngå en uhensiktmessig parallellvei og for å unngå omfattende inngrep i kolle sørvest for 1/512. De anbefaler uansett at den reguleres som privat vei.
- De har ellers en god del tekniske kommentarer til planen og ber om endringer i bestemmelsene.

Plan- og bygningsetatens kommentar

- Vegvesenets kommentarer er imøtekommet og innsigelsen er trukket. Noen bestemmelser er endret og noen foreslås endret i forslag til vedtak.

RFF, brev datert 24.10.2010

- RFF mener den nye plan- og bygningsloven må komme til anvendelse.

Plan- og bygningsetatens kommentar

- Både plan og byggesaker vil bli behandlet etter ny plan- og bygningslov.

Agder energi, brev datert 02.11.2010

- 11 kV linjen som idag går over området vil bli erstattet av jordkabel som vil bli lagt i den nye g/s-veien mellom rundkjøringen og Alsvika.

Plan- og bygningsetatens kommentar

- Merknaden tas til etterretning.

Flekkerøy vel, e-post datert 20.11.2010

- De er avventende til inntrykket av en 5-6 m høy forstøtningsmur mot Flekkerøyveien vil kunne gi. De mener området terrengmessig kan defineres som hovedportalen til Flekkerøy.
- De mener de vedlagte snittene gir for tynt beslutningsgrunnlag. De ønsker at det nå utformes en utomhusplan eller helst en 3D-terrengillustrasjon, og at de får anledning til å vurdere disse før planen går til sluttbehandling.
- De mener at bruk av underetasje på ABB_1 kan være riktig, men at dette bygget også blir med i illustrasjonene de etterspør.
- De mener også at det må legges inn beplantning for å skjerme det nye veianlegget.
- De ber også om at terrengtiltakene ved lekeplassen tydliggjøres.

Plan- og bygningsetatens kommentar:

- Det vises til vår vurdering i forhold til landskap i saksfremlegget. Naturområdet nærmest Flekkerøyveien skal det ikke gjøres tiltak i, og vegetasjonen vil derfor bli som den eksisterende.

Samarbeidsgruppa for bydelen

Planforslaget ble diskutert i samarbeidsgruppa. Ikke alle merknader fra gruppa er imøtekommet. Det vises bl.a. til vurderingene rundt lekeplasser.

PLAN- OG BYGNINGSETATENS SAMLEDE VURDERING

Plan- og bygningsetaten vurderte å innarbeide eller endre følgende forhold i saksfremlegget til offentlig ettersyn:

- Tiltak for å dempe murens inntrykk mot Flekkerøyveien – det foreslås ikke å gjøre tiltak utover at eksisterende vegetasjon i naturområdet vil virke dempende. Bestemmelsene angir også at mur skal ha en mest mulig mørk farge.

- Sikre areal til gjesteparkering – Det er ikke vist gjesteparkering i planen, og dette må derfor løses på egen tomt.
- Sikre tilfredsstillende sikt ved avkjørsler ut mot Vesterøya – siktlinjer for ny avkjørsel er avklart med vegvesenet og bestemmelsene endres etter vegvesenets ønsker.
- Grad av utnytting m.m. for eksisterende boliger – Høyder og utnyttelse er presisert i bestemmelsene.
- Terrengtilpasning av bygg, f.eks. krav om underetasje – ikke innarbeidet som krav, kun som en mulighet i bestemmelsene.

Til å være en såpass liten boligplan har planprosessen tatt relativt lang tid. Dette skyldes hovedsakelig at det har vært endel diskusjon rundt løsningen i det utfordrende terrenget. Tiltaket vil medføre terrenginngrep ned mot Flekkerøyveien og det området som av noen betegnes som "porten" til Flekkerøya. Terrenget gjør også at en tilfredsstillende adkomst til de nye boligene har vært utfordrende å få på plass.

Saken ble tatt opp til prinsippvurdering i Byutviklingsstyret før førstegangsbehandling, og det politiske signalet var at det var ønskelig å legge til rette for villabebyggelse i dette området. Tidlig i prosessen ble det vurdert om når en først legger til rette for såpass store terrenginngrep at det burde medføre et prosjekt med høyere utnyttelse ned mot Flekkerøyveien. Konklusjonen ble imidlertid slik at kvalitetene i forhold til sol og støy i den nordvendte skråningen er en utfordring og at det beste er å legge til rette for småhus på toppen. Med et begrenset areal og skrånende terreng vil en slik utbygging nødvendigvis gi endel terrenginngrep.

Det kan være vanskelig å vurdere hvordan tiltaket vil virke i landskapet på bakgrunn av de fremlagte illustrasjoner. I bestemmelsene tillates forstøtningsmur med støyskjerm for ABB_1 utenfor byggegrensa. Tomta går helt ned til kote 5 på det laveste. Adkomsten til tomta ligger på ca. kote 15-16. Det betyr at ca. 10 m høydeforskjell skal tas opp på en eller annen måte. Med krav om underetasje vil fremdeles muren være på 7-8 m, noe som også vises i vedlagte snitt. Selv om muren får en mørk farge og eksisterende vegetasjon beholdes, vil dette bli et dominerende tiltak ut mot det offentlige arealet. Plan- og bygningsetaten mener det må vurderes ytterligere tiltak for å senke murhøyden. Dette kan være å justere høyden på adkomstveien og evt. senke selve adkomsten til tomta, samt å vurdere om det er mulig å ta opp noe av høyden som fylling. Det bør tilstrebes at murer i området ikke blir høyere enn 3 m. På bakgrunn av dette mener plan- og bygningsetaten at planen må bearbeides i forhold til høyder på forstøtningsmur ut mot Flekkerøyveien, særlig for tomt ABB_1. Det er i tillegg formelle feil i bestemmelsene som må rettes opp i.

Saksbehandler: Anne Sæther Lislevand
Dato: 23.08.2011