

REFERAT By- og stedsudviklingsudvalget d. 09-12-2021

Mødedato Torsdag d. 09. december 2021 kl. 08:30

Mødested Bystyresalen

Indholdsfortegnelse

Møtedokumenter.....	3
Protokoll fra møte i by- og stedsutviklingsutvalget 25.11.2021.....	4
Skylleviga 121, 1/652/0/0 - Politisk klagebehandling - avslag på søknad om dispensasjon for oppfø	6
Måltrostveien 12 - 14/243, klage på avslag på søknad om dispensasjon.....	17
1570 – detaljregulering – Møllevannsveien 16 - offentlig ettersyn.....	20
1528 - Detaljregulering Moseid bakeri - offentlig ettersyn.....	32
Topdalsveien 153 - GID 112/16 Søknad om omdisponering etter jordloven § 9.....	34
1172E2 Mindre reguleringsendring, Nordre Hovedgårdsvei 4 mfl. - vedtak.....	41
Nullvisjonen Agder - godkjenning av samarbeidsavtale.....	50
Arbeidsplan vei og veilys 2022.....	54
Arbeidsplan VA 2022.....	56
Navn på område med skoler og idrettsanlegg på Tangvall.....	61
Navn på ny idrettshall på Tangvall.....	64
Referatsaker til møte i by- og stedsutviklingsutvalget 9.12.2021.....	67

Punkt 2021000197-127: Møtedokumenter

Bilag

Møteinnkalling By- og stedsutviklingsutvalget 09.12.2021

Punkt 239/21: Protokoll fra møte i by- og stedsutviklingsutvalget 25.11.2021

Bilag

Protokoll By- og stedsutviklingsutvalget 25.11.2021



SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2021000197
Saksbehandler Thore Granheim

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 By- og stedsutviklingsutvalget	09.12.2021	239/21

PROTOKOLL FRA MØTE I BY- OG STEDSUTVIKLINGSUTVALGET 25.11.2021

**BY- OG STEDSUTVIKLINGSUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 09.12.2021
SAK 239/21**

By- og stedsutviklingsutvalgets vedtak:

By- og stedsutviklingsutvalget godkjenner protokollen fra møte 25.11.2021.
(Enst)

10.12.2021

Punkt 240/21: Skylleviga 121, 1/652/0/0 - Politisk klagebehandling - avslag på søknad om dispensasjon for oppføring av ny fritidsbolig

Bilag

Site plan

Tegning ny fasade

Tegning ny fasade

Tegning ny fasade

Tegning ny fasade

Tegning ny plan

Tegning ny plan

Tegning nytt snitt

Skylleviga 121 - 1/652/0/0, Avslag på søknad om dispensasjon for oppføring av ny fritidsbolig

Fristavbrytende klage sak_BYGG-21_01227.msg

Epost.pdf

SAK_21_01227 Klage på avslag av 27.08.21.msg

Klage på vedtak av 27.08.21.pdf



Dato 26. november 2021
Saksnr.: BYGG-21/03086-3
Saksbehandler Elin Pettersen
Godkjent av Arne Kjell Brunen
Venke Moe

Saksgang
By- og stedsutviklingsutvalget

Møtedato
09.12.2021

Skylleviga 121, 1/652/0/0 - Politisk klagebehandling - avslag på søknad om dispensasjon for oppføring av ny fritidsbolig

Forslag til vedtak:

By- og stedsutviklingsutvalget opprettholder plan- og bygningssjefens vedtak av 27.08.2021. Klagen fra søker/tiltakshaver datert 01.10.2021 tas ikke til følge. Saken oversendes Statsforvalteren i Agder for endelig klagebehandling.

Sammendrag:

Saken gjelder klage på plan- og bygningssjefens vedtak av 27.08.2021. Det påklagete vedtaket gjaldt avslag på dispensasjon fra § 2 plankravet (kommuneplan for Kristiansand) for fortetting/oppføring av fritidsbolig på gnr. 1 bnr. 652. (BYGG-21/01227)

Avslaget er begrunnet med at hensynet bak § 2 plankravet, da særlig hensynet til å styre den samlede arealutnyttelsen og arealbruken i dette byggeområdet ble vesentlig tilsidesatt i denne saken. Dette er særlig aktuelt i Skylleviga der byggepresset er stort og området er preget av store, sjønære og attraktive tomter. Ingeniørvesenet har frarådet fortettingen da det ikke er kapasitet på veien i området for nye eller utvidete utkjørsler. Spesielt for denne saken er at fortettingen skjer i strandsonen. Bare gjennom reguleringsplan kan arealbruken vurderes i et helhetlig perspektiv og både byggegrenser (mot sjø) og utnyttelsesgrad kan styre volum og plassering slik at friluftsinnteresser, landskapsbildet, kulturminnehensyn og interesser i strandsonen ikke blir skadelidende. Det vises til kommuneplanens planbeskrivelse som understreker at oppføring av nye hytter eller andre bygg i strandsonen ikke skal skje utenom gjennom plan. Plan- og bygningssjefen vurderer at rettigheter til kyststi, på et areal som i dag er avsatt til LNF-formål, får en underordnet betydning i vurderingen av dispensasjon fra plankravet da adkomst til strandsonen ikke er av de sentrale hensyn plankravet skal ivareta.

Vedtaket er påklaget av søker den 01.10.2021. Klager anfører i klagen at tilbudet om rettighet til kyststi over en mindre del av eiendommen ikke er ilagt tilstrekkelig vekt i vurderingen og viser til flere saker i området der det er gitt dispensasjon på vilkår om at kommunen skal ha rettigheter til kyststi over eiendommene.

Plan- og bygningssjefen vurderer, som i det påklagete avslaget, at rettigheter til kyststi ikke er et sentralt hensyn knyttet til *plankravet* og at denne rettigheten ikke løser de egentlige utfordringene ved dispensasjon fra plankravet – som svekket mulighet til å styre arealutnyttelse, angi byggegrenser, volumer og utnyttelsesgrader. Samtlige av klagers nevnte eksempler på saker der det er gitt dispensasjon (på vilkår om

rettigheter til kyststi) er undersøkt: Ingen dreier seg om fortetting eller andre vesentlige endringer av eiendommer. I stor grad dreier disse sakene om dispensasjoner seg om mindre endringer på bebygde eiendommer, som rivning og gjenoppføring av fritidsbolig med tilnærmet samme areal.

Da det ikke foreligger juridisk grunnlag for dispensasjon fra KP § 2 Plankravet, har ikke plan- og bygningssjefen tatt stilling til søknad om dispensasjon fra PBL § 1-8. Dersom klager gis medhold i klagebehandling, må det også tas stilling til utvidet bruk av eksisterende avkjørsel. Ved evt. omgjøring av vedtaket i klagesaken, vil administrasjonen ta stilling til dispensasjon fra PBL § 1-8.

Venke Moe
Plan- og bygningssjef
Sign.

Arne Kjell Brunnes
Byggesaksleder
Sign.

Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift

Vedlegg

- 1 Skylleviga 121 – 1/652/0/0 - Vedtak om avslag på søknad om dispensasjon for oppføring av ny fritidsbolig
- 2 Situasjonsplan
- 3 Tegninger
- 4 Klage på vedtaket av 27.08.2021

Sakens øvrige dokumenter foreligger elektronisk

SAKSFREMSTILLING

Oversiktskart



Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen er ikke regulert, men omfattes av kommuneplanen for gamle Kristiansand (2012-2022) og er avsatt til nåværende bebyggelse og anlegg. Eiendommen ligger innenfor hensynssone bevaring kulturmiljø H570. Den delen av eiendommen der kyststi er vist, er avsatt til LNF-formål.

Hele tiltaket, også inntegnede nye parkeringsplasser, ligger innenfor 100 metersbeltet fra sjøen. Det er ikke inntegnet byggegrense i kommuneplanen.

Tiltaket er avhengig av dispensasjon fra § 2 plankrav og PBL § 1-8.

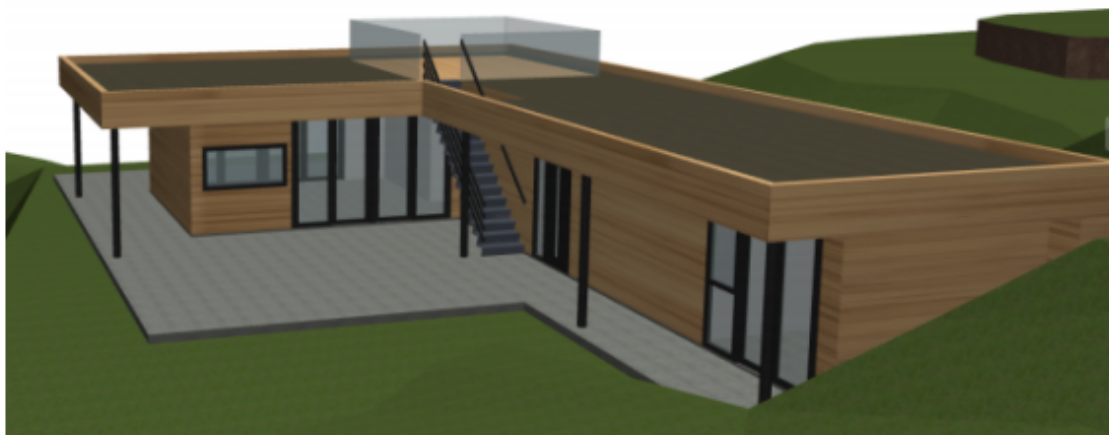
Byggetomten

Eiendommen er en strandeiendom med adkomst fra Skylleviga. Hele eiendommen ligger i 100-metersbeltet. Eiendommen utgjør 3788,2m² stor og er bebyggt med en fritidsbolig (109m²), samt naust/sjøbod (24m²).

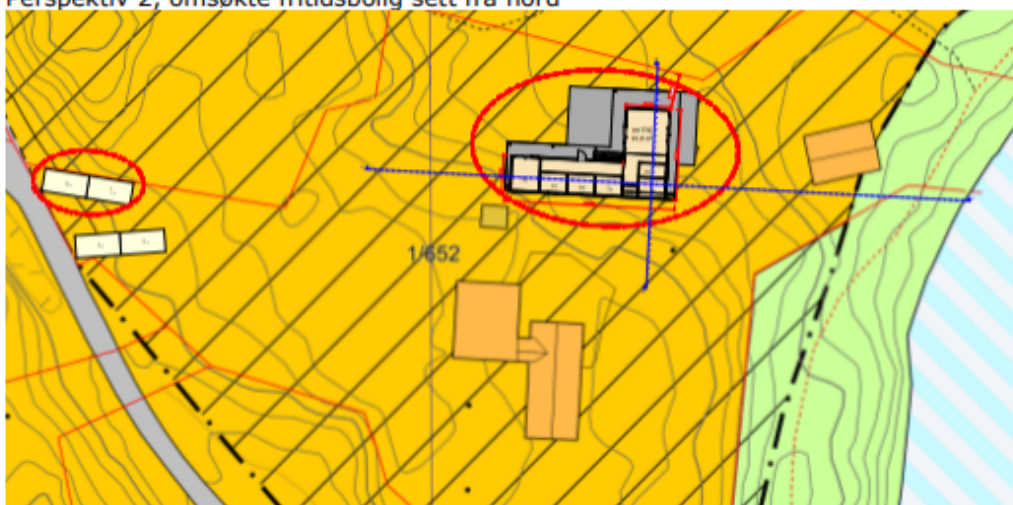
Bakgrunn for saken

Saken (BYGG-21/01227) gjelder søknad om rammetillatelse etter PBL § 20-3 for fortetting på eiendommen. Omsøkte tiltak gjelder en oppføring av fritidsbolig på eiendommen (91,8m² BYA). Tiltaket er vist på tegninger og situasjonskart mottatt 16.04.2021.

Det søkes også dispensasjon fra § 2 plankravet og PBL § 1-8.



Perspektiv 2, omsøkte fritidsbolig sett fra nord



Situasjonsplan som viser omsøkte fritidsbolig og parkering.

Historikk

- 16.04.2021 – Søknaden mottas
- 23.06.2021 – Varsel om avslag og varsel om fristforlengelse etter SAK10 § 7-3
- 27.08.2021 – Vedtak om avslag på søknad om dispensasjon fra § 2 plankrav
- **17.09.2021 – Klagefristen utløper**
- 24.09.2021 – Fristavbrytende klage der det vises til e-post, datert 10.09.2021, fra tiltakshaver til plan- og bygningssjefen.
- 04.10.2021 – Klage mottas

Eksisterende forhold

Eiendommen er en strandeiendom som har adkomst for til Skylleviga. Hele eiendommen ligger innenfor 100-metersbeltet fra sjøen. Eiendommen har et areal på 3788,2m² iht. matrikelopplysningene og er bebygget med en fritidsbolig med tilbygg (109m² BRA iht. matrikelopplysninger), samt naust/sjøbod (24m² BRA iht. matrikelopplysningene)

Ut fra kartdatabase og flyfoto fremstår byggetomten som relativt preget av naturlig terreng. Eksisterende fritidsbolig er plassert sentralt på eiendommen. Fra fritidsboligen skråner terrenget ned mot Skylleviga. Mot vest/Skylleviga grenser eiendommen til fremtidig Kyststi/fremtidig turveg trasé.

Omsøkte tiltak skal i sin helhet ligge i 100-metersbeltet, delvis ved relativt bratt terreng.

Manglende avkjøringstillatelse

Tiltaket krever utvidet bruk av eksisterende avkjørsel. Avtale foreligger ikke og det foreligger negativ uttalelse fra ingeniørvesenet:

Hei,

Vi har vært negativt innstilt til andre avkjørselsaker i område. Ingeniørvesenet mener at velen til Skylleviga ikke tåler ytterlige økt trafikk utover det som allerede er regulert.
Veien er ikke dimensjonert for økt belastning.

Negativ uttalelse fra parkvesenet

Viser til mottatte søknad om disp til uttalelse.

Dette er et sentralt område i strandsonen med sterke friluftsinnteresser.
Kommunen avsette deler av området til byggeformål og deler av strandsonen til LNF. Det er vist kyststi gjennom området.

Det må forventes flere byggesaker i fremtiden i dette området og parkvesenet anbefaler primært at arealbruken i et så sentralt område avklares gjennom reguleringsplan.

Dersom plan- og bygg likevel vil behandle saken som en enkelt byggesak må allmenheten sikres rettigheter til evigvarende ferdsel og opphold på areal som er avsatt til LNF i kommuneplanen.
Se illustrasjon markert med blå sirkel.

Videre må kommunen få rettighet til å etablere kyststi på det aktuelle LNF-området.



Plan- og bygningssjefens vedtak av 27.08.21

Det påklagete vedtaket i sak BYGG-21/01227 lyder:

Plan og bygg ved byggesaksenheten behandler søknaden etter delegasjon gitt plan- og bygningssjefen med virkning fra 01.01.2020.

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 gis det avslag på søknad om dispensasjon fra § 2 plankravet i kommuneplanen for oppføring av ny fritidsbolig på gnr 1 bnr 652, Skylleviga 121.

Tegninger og situasjonsplan mottatt 16.04.2021 ligger til grunn for vedtaket.

Ettersom det ikke gis dispensasjon fra kommuneplanens § 2 plankrav i saken, går ikke kommunen videre med behandling av søknad om dispensasjon fra PBL § 1-8 og søknad om rammetillatelse.

Avslaget var begrunnet med at hensynet bak § 2 plankravet, da særlig hensynet til å kunne styre den samlede arealutnyttelsen og arealbruken i dette byggeområdet ble

vesentlig tilsidesatt i denne saken. Dette er særlig aktuelt i Skylleviga der byggepresset er stort og området er preget av store, sjønære og attraktive tomter. Spesielt for denne saken er at fortettingen skjer i strandsonen, videre at ingeniørvesenet fraråder ytterligere fortetting av hensyn til kapasitet og trafiksikkerhet, samt faren for presedens.

Ettersom hensynet bak bestemmelsen vurderes å bli vesentlig tilsidesatt, ble det ikke gjort en interesseavveining av fordeler og ulemper. Søknad om dispensasjon fra PLB § 1-8 ble heller ikke behandlet, ettersom tiltaket er betinget dispensasjon fra plankravet og denne ikke foreligger. Dersom klagen tas til følge, skal plan- og bygningssjefen ta stilling til søknad om dispensasjon fra Pbl § 1-8.

Klageadgang vurdering

Klagen er fremmet av Advokatfirmaet Kjær på vegne av tiltakshaver. Det er klart at tiltakshaver har rettslig klageinteresse jf. forvaltningsloven § 28 første ledd. Klager i denne saken er part, og har klagerett.

Klagefrist

Fristen for å klage er 3 uker fra det tidspunkt underretning om vedtaket er kommet fram til vedkommende part. For den som ikke har mottatt underretning om vedtaket, løper fristen fra det tidspunktet han har fått eller burde ha skaffet seg kjennskap til vedtaket.

Begrunnelsen for fristens lengde er å gi en frist som kan virke rimelig i de fleste forvaltningssaker hensett til de involverte interesser (klagerens, eventuelle motparters og forvaltningens). Formålet med regler om frister som dette er dels at det kan være en motpart som har interesse av å kunne innrette seg etter vedtaket så raskt som mulig, og dels at forvaltningens egen arbeidssituasjon kan gjøre det påkrevet med en endelig slutt på saksbehandlingen.

Vedtaket er oversendt søker, tiltakshaver og Statsforvalteren via SvarUt 27.08.2021.

Advokatfirmaet Kjær tok kontakt med kommunen den 24.09.2021 og ba om utvidet klagefrist. Dette etter at klagefristen gikk ut. Fristavbruddet ble begrunnet med at tiltakshaver hadde sendt en e-post til plan- og bygningssjefen den 10.09.2021, uten at denne hadde blitt besvart:

Fra: Sven Bjørn Hillesund
Sendt: fredag 10. september 2021 08:39
Til: venke.moe@kristiansand.kommune.no
Emne: BYGG-21/01227-8

Hei!

Kan du se på denne.

Tenker ut fra dette at kommune ikke virker interessert i å få til kyststien, er det slik å forstå.

Bør jeg kjøre dette politisk.

Du kan jo ringe eller maile meg.

Med Hilsen / Best Regards

Sven Bjørn Hillesund
Key Account Manager - Outdoor
Signify Norway AS

Karvesvingen 5, 0579 Oslo
Sentralbord: +47 22 74 80 00
Mobil: +47 95979995
Kundeservice: +47 22 74 82 02
E-mail: sven.bjorn.hillesund@signify.com

Eposten ble ikke besvart innen utløpet av klagefristen.
Komplett klage er mottatt 04.10.2021.

Det må uten videre konstateres at 3-ukers klagefrist i fvl. § 29 annet ledd er overskredet i denne saken. Denne fristen utløp 17.09.2021. E-posten til plan- og bygningssjefen inneholdt ikke opplysninger om at den skulle forstås som en klage. Det er heller ikke kjent at tiltakshaver fulgte opp uteblitt svar, selv da klagefristen løp ut. Det var først den 24.09.2021 kommunen ble kontaktet av Advokatfirmaet Kjær med spørsmål om det var noe poeng å legge resurser i en klage ettersom klagefristen er oversittet og i tilfelle kommunen ville avvise klagen. Henvendelsen ble besvart med at enhver klage blir vurdert etter forvaltningsloven. Samme dag mottok kommunen en fristavbrytende klage der det ble vist til at klageprosessen må anses påbegynt ved e-post henvendelsen fra tiltakshaver den 10.09.2021. Det ble samtidig bedt om utsettelse for å supplere klagen til 01.10.2021. Supplerende opplysninger er mottatt 01.10.2021.

Forvaltningsloven har i § 31 en bestemmelse som åpner for at en klage som er fremsatt etter klagefristens utløp likevel kan tas under realitetsbehandling. Etter fvl. § 31 første ledd bokstav a og b er dette aktuelt i tilfeller hvor den som klager ikke kan lastes for å ha oversittet klagefristen, eller der det foreligger særlige grunner til at klagen likevel blir prøvd.

Dersom det sannsynliggjøres at et alternativ er oppfylt, skal det ved vurderingen av om klagen bør tas opp til behandling, legges vekt på om endring av vedtaket kan medføre skade eller ulempe for andre, jf. fvl. § 31 andre ledd.

Det er da høy terskel for å kunne gi oppreisning. Som utgangspunkt er det opp til organets frie skjønn å avgjøre om klagen skal behandles, jf. ordet «kan». Det er altså ikke noen som har rettskrav på oppreisning for fristoversittelse.

Når det gjelder bokstav a) er det lagt til grunn at fristoversittelsen først og fremst vil kunne være unnskyldelig dersom det ikke er gitt orientering om klagefrist. I denne saken er imidlertid vedtaket sent til klager, med orientering om klageadgang. Også subjektive forhold som ulykke, alvorlig sykdom eller lignende vil etter omstendighetene kunne være grunnlag for å ta klagen under behandling, til tross for at den er for sent fremsatt. I denne saken er subjektive vilkår kun begrunnet med at *«de ikke har fått svar på henvendelsen sendt til plan- og bygningssjefen»*.

Plan- og bygningssjefen kan etter dette ikke se at vilkår for oppreisning i fvl § 31 bokstav a) er oppfylt da klager etter vår vurdering kan lastes for å ha oversittet klagefristen.

Plan- og bygningssjefen går deretter videre til å vurdere om det foreligger «særlig grunner» som tilsier at det bør gis oppreisning for oversittelse av klagefristen, jf. fvl. § 31 første ledd bokstav b).

Når det gjelder bokstav b) er det i juridisk teori sagt at oppreisningsadgangen etter dette alternativet ikke skal være kurant, siden forutsetningene jo er at klager eller fullmektigen kan lastes for oversittelsen.

Det fremgår av kommentarutgaven til Forvaltningsloven 5. utgave 535 at «hensyn som kan tale for oppreisning etter dette alternativet er at saken er av særskilt stor betydning for klageren, eller at den reiser prinsipp spørsmål som også forvaltningen er tjent med at det blir tatt stilling til.»

Plan- og bygningssjefen har i det påklagete vedtaket slått fast at vilkårene for å kunne gi dispensasjon etter pbl § 19-2 for § 2 plankravet ikke er tilstede. Dette er et enkeltvedtak som ikke gav klageren rettigheter. Det kan imidlertid legges vekt på at tiltakshaver var i kontakt med plan- og bygningssjefen innen klagefristen. Selv om e-posten ikke var en klage, var intensjonen et ønske om en avklaring om hvordan man skulle ta saken videre. Plan- og bygningssjefen vurderer med dette at det foreligger særlige grunner til oppreisning for oversittet klagefrist, jf. fvl. § 31 første ledd bokstav b).

I lys av fvt. § 31 andre ledd må det videre tas stilling til om endring av vedtaket kan medføre skade eller ulempe for andre, og vider i hvilken grad slik skade eller ulempe skal vektlegges. Bestemmelsen tar sikte på å gi et visst vern for andre parter som er begunstiget ved det påklagete vedtaket, og som har innrettet seg i tillitt til dette. En eventuell endring av vedtaket i denne saken kan vanskelig sies å medføre skade eller ulempe for andre siden det er gitt avslag på søknaden, og avslaget kan påklages. Vi kan heller ikke se at saken aktualiserer innrettelseshensyn eller hensyn av samfunnsmessig art som tilsier at det ikke gis oppreisning i saken.

Klagens innhold

Det vises til klagen i sin helhet.

Klagen dreier seg i hovedsak om følgende hovedpunkter:

Likebehandling

Det anføres at kommunen i de senere årene har vektlagt tilbud om kyststi annerledes i andre saker, blant annet på eiendommene gnr./bnr. 1/445, 3/124, 1/367, 1/369 og 1/331. I disse sakene har det blitt stilt vilkår om tinglysning av rettigheter til kyststi over eiendommene, og dette har blitt ilagt mye vekt. Klager mener det ikke er vektlagt tilsvarende i det påklagete vedtaket. Det vises til at kyststien vil ha stor verdi for parkvesenet som etat og allmenn ferdsel. Det bes om at rettighet til kyststi vektlegges slik det tidligere har vært gjort fram til 31.12.2020.

Avkjørsel

Det gjentas i klagen at omsøkte tiltak ikke vil medføre spesiell stor økning i trafikkbelastning. Det vises til nylige fortettinger i området, og det bes om at avkjøringstillatelse også gis for omsøkte tiltak nå i klagebehandlingen.

Plan- og bygningssjefens vurdering av klagen

Plan- og bygningssjefen er ikke enig i at kommunen har vektlagt kyststien annerledes i andre saker. Ingen av de nevnte sakene gjelder fortetting i strandsonen, eller forhold som øker belastning på infrastruktur eller trafikk. Dette var avgjørende momenter for avslaget.

Etter en gjennomgang i arkivet av samtlige av de gitte eksemplene, kan det konstateres at ingen av sakene seg om vesentlig endring av eiendommene:

I Skylleviga 23 (1/445), ble det den 23.08.2021 (201908447) gitt dispensasjon fra Pbl § 1-8 og plankrav § 2 for rivning av eksisterende fritidsbolig og oppføring av ny. Ny fritidsbolig var tilnærmet lik den som ble revet. Tiltaket medførte ingen endring av boenheter.

På Hattesteinen 82 (3/124), ble det den 11.03.2019 (201823862) gitt dispensasjon fra Pbl § 1-8, LNF-formål og § 2 plankrav for rivning av eksisterende fritidsbolig og oppføring av ny. Eldre fritidsbolig var oppført like etter krigen og hadde skader i bærende konstruksjoner og grunnmur. Eldre fritidsbolig var på 70m², ny fritidsbolig var på 100m². Tiltaket medførte ingen endring i boenheter eller økt belastning på infrastrukturen i området.

I Skylleviga 59 (1/367), ble det den 19.11.2018 (201801934) gitt dispensasjon for rivning og gjenoppføring av sjøbod. Den gamle sjøboden var oppført i 1973 og utgjorde ca. 32m² BRA (ca. 38m² BYA), ny sjøbod er i en etasje og ca. 30m² BRA i første etasje. I samme vedtak ble det gitt avslag på søknad om utvidelse av bryggen, da dette ville medføre økt privatisering. Kyststien går bak sjøbua.

I Skylleviga (sjøparsell, ingen adresse) (1/369) ble det den 31.10.2018 (201809809) gitt dispensasjon fra PBL § 1-8, plankrav og bestemmelse om lengde på kaifront og arealformål gitt dispensasjon for oppføring av brygge/kyststi på eiendommen. I realiteten var tiltaket en utvidelse av eksisterende gangvei som var i dårlig forfatning, og området er allerede stekt nedbygd.

Plan- og bygningssjefen vurderer at omsøkte tiltak skiller seg vesentlig fra disse nevnte eksemplene ved at det medfører en fortetting og dermed en vesentlig endring av eiendommen. Hovedbegrunnelsen for admirasjonens avslag var at en kyststi ikke vil løse de egentlige utfordringene i saken som går på infrastruktur og trafiksikkerhet, og øvrige relevante forhold som byggegrense mot sjøen. Det er gjennomført flere fortettinger i området i senere tid, til tross for kjente utfordringer med infrastrukturen. Omsøkte fortetting vil komplisere situasjonen ytterligere.

Plan- og bynignsjefen kan ikke se at det fremkommer nye opplysninger i klagen som ikke var kjent ved førstegangsbehandling. Av hensyn til nåværende og fremtidige interesser i området anbefales det at utvalget oppretthodler administrasjonenes vedtak av 27.08.2021 og at saken oversendes Statsforvalteren for endelig avgjørelse.

Elin L. Pettersen, 23.11.2021.
Saksbehandler, dato

Vedlegg:

Skylleviga 121 - 1/652/0/0, Avslag på søknad om dispensasjon for oppføring av ny fritidsbolig

Site plan

Tegning ny fasade

Tegning ny fasade

Tegning ny fasade

Tegning ny fasade

Tegning ny plan

Tegning ny plan

Tegning nytt snitt

SAK_21_01227 Klage på avslag av 27.08.21.msg

Fristavbrytende klage sak_BYGG-21_01227.msg

Klage på vedtak av 27.08.21.pdf

Epost.pdf

Punkt 241/21: Måltrostveien 12 - 14/243, klage på avslag på søknad om dispensasjon

Bilag

Sak_ BYGG-21_02374 - Måltrostveien 12 - Klage på vedtak.msg

Måltrostveien 12 - 14-243, avslag på søknad om dispensasjon.PDF

Klage på vedtak.pdf

Måltrostveien 12 - Søknad om dispensasjon og fradeling - Ny boligtomt.msg

Søknad om deling_rekvisisjon av oppmålingsforretning.pdf

B 1 - Søknad om dispensasjon.pdf

C 1 - Gjenpart nabovarsel - Elektronisk.pdf

C 2 - Kvittering nabovarsel - Elektronisk.pdf

C 3 - Svar på nabovarsel - Samtykke.pdf

C 4 - Svar på nabovarsel - Samtykke.pdf

D 1 - Fradelingskart M 1_500.pdf

D 2 - Utomhusplan, terrengsnitt M 1_500 (M 1_200).pdf

E 1 - Veiprofil M 1_200 (M 1_500).pdf

I 1 - Uttalelse - Parkvesenet.pdf

I 2 - Uttalelse - Ingeniørvesenet - Vann- og avløp (vår besvarelse, ikke fulgt opp av avd. VA).pdf

I 3 - Godkjent avkjørselstillatelse - Ingeniørvesenet - Vei- og prosjekt.PDF

Måltrostveien 12 - 14/243, avslag på søknad om dispensasjon



SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2021036321
Saksbehandler Lasse Bråthen

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 By- og stedsutviklingsutvalget	09.12.2021	241/21

MÅLTROSTVEIEN 12 - 14/243, KLAGE PÅ AVSLAG PÅ SØKNAD OM DISPENSASJON

BY- OG STEDSUTVIKLINGSUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 09.12.2021 SAK 241/21

By- og stedsutviklingsutvalgets vedtak:

By- og stedsutviklingsutvalget gjør om plan- og bygningssjefens vedtak av 13.10.2021. Klagen fra søker datert 27.10.2021 tas til følge, og dispensasjon innvilges som omsøkt. Utvalget viser til plan- og bygningslovens §19-2 og mener fordelene ved å innvilge dispensasjon innvilges som omsøkt. Tiltaket gir ingen nevneverdige ulemper for naboer med tanke på utsikt og solforhold. Eiendommen egner seg for fortetting og viser til argumentasjonen i dispensasjonssøknaden.
(6/5)

Forslag:

Plan- og bygningssjefen fremmet følgende innstilling:

«By- og stedsutviklingsutvalget opprettholder plan- og bygningssjefens vedtak av 13.10.2021. Klagen fra søker datert 27.10.2021 tas ikke til følge. Saken oversendes Statsforvalteren i Agder for endelig klagebehandling.»

FRP/H/UAVH/DEM fremmet følgende forslag:

«By- og stedsutviklingsutvalget gjør om plan- og bygningssjefens vedtak av 13.10.2021. Klagen fra søker datert 27.10.2021 tas til følge, og dispensasjon innvilges som omsøkt. Utvalget viser til plan- og bygningslovens §19-2 og mener fordelene ved å innvilge dispensasjon innvilges som omsøkt. Tiltaket gir ingen nevneverdige ulemper for naboer med tanke på utsikt og solforhold. Eiendommen egner seg for fortetting og viser til argumentasjonen i dispensasjonssøknaden.»

Voteringer:

Ved alternativ votering ble fellesforslaget fra FRP/H/UAVH/DEM vedtatt 6 mot 5 stemmer (AP/MDG/SV/SP)

10.12.2021

Punkt 242/21: 1570 – detaljregulering – Møllevannsveien 16 - offentlig ettersyn

Bilag

- 1 Plankart
- 2 bestemmelser
- 3 Planbeskrivelse
- 3 Planbeskrivelse
- 4 Landskapsplan
- 5 Snitt og oppriss
- 6 Etasjeplaner
- 7 Sol- og skyggeanalyser
- 8 Ros analyse
- 9 Vann og overvann notat
- 10 Merknader etter varsling



Dato 29. november 2021
Saksnr.: PLAN-20/03888-21
Saksbehandler Frode Solheim
Godkjent av Eirik Heddeland Martens
Venke Moe

Saksgang
By- og stedsutviklingsutvalget

Møtedato
09.12.2021

1570 – detaljregulering – Møllevannsveien 16 - offentlig ettersyn

Forslag til vedtak

1. By- og stedsutviklingsutvalget legger detaljregulering for 1570, Møllevannsveien 16 med plankart sist datert 25.10.2021 og bestemmelser sist datert 19.11.2021, ut til offentlig ettersyn.
2. Før planen legges ut til offentlig ettersyn skal det leveres inn et perspektiv fra gatenivå, og plankartet skal revideres.
3. Før planen sluttbehandles skal det gjøres beregninger av nødvendige fordrøyningsvolum, og høyder skal undersøkes for å sjekke at overvann og flomveier håndteres på en forsvarlig måte.

Sammendrag

Planområdet er på Grim. Formålet med planarbeidet er å tilrettelegge for riving av eksisterende bygg, og bygging av et nytt leilighetsbygg med 13 boliger. Det er et stort behov for møteplass/ lekeplass i området, og det er positivt at det legges til rette for en offentlig møteplass med lekeelementer på naboeiendommen Møllevannsveien 18.

En sentral problemstilling har vært tilpasning til eksisterende verneverdig bebyggelse i Møllevannsveien. Dette er løst tilfredsstillende.

Plan- og bygningssjefen anbefaler at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn etter at perspektiv fra gateplan er innarbeidet i planforslaget.

Venke Moe
Plan- og bygningssjef
Sign.

Eirik Heddeland Martens
Planleder
Sign.

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:

- 1 Plankart
- 2 bestemmelser
- 3 Planbeskrivelse
- 3 Planbeskrivelse
- 4 Landskapsplan
- 5 Snitt og oppriss
- 6 Etasjeplaner
- 7 Sol- og skyggeanalyser
- 8 Ros analyse
- 9 Vann- og overvannsnotat
- 10 Merknader etter varsling

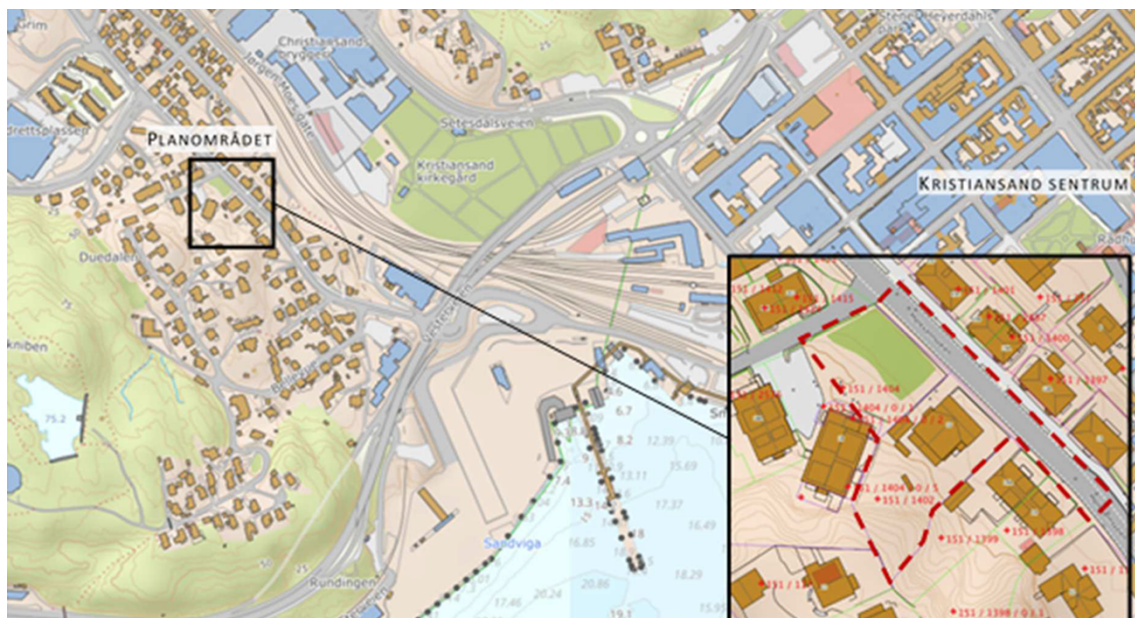
BAKGRUNN FOR SAKEN

På vegne av Pro Nova AS fremmer Planfolket AS forslag om detaljregulering for Møllevannsveien 16.

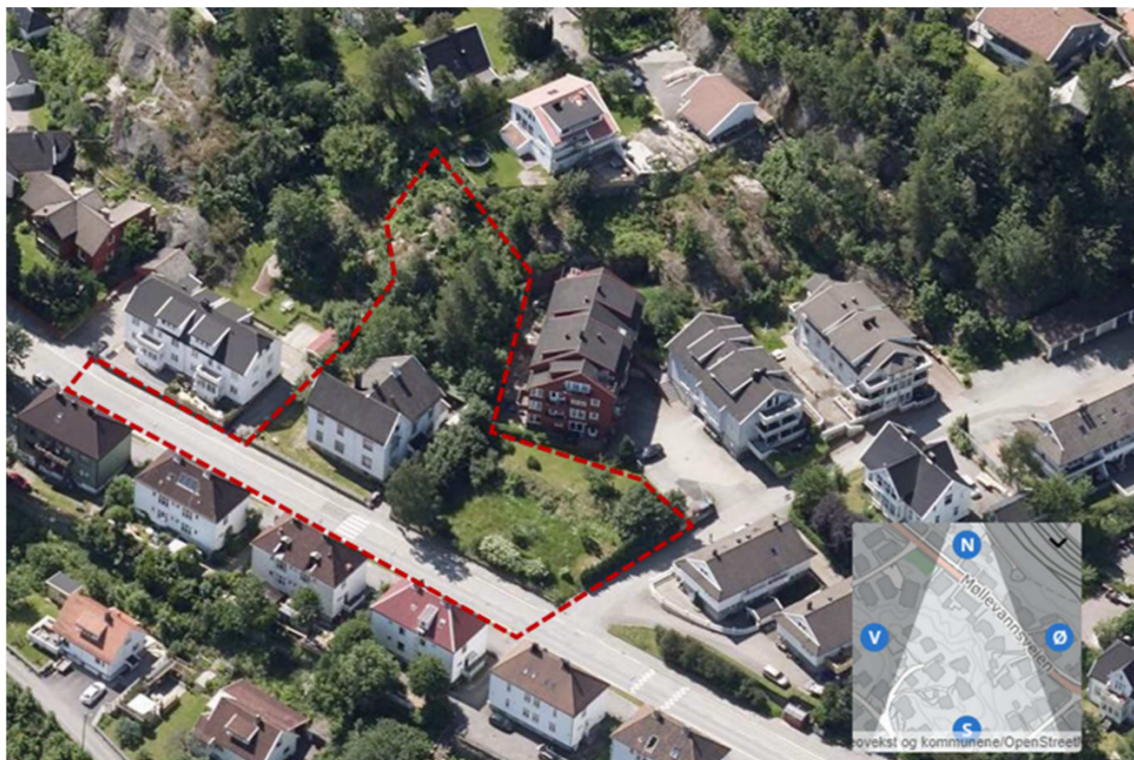
Formålet med planarbeidet er å tilrettelegge for riving av eksisterende bygg, og bygging av et nytt leilighetsbygg.

Dagens situasjon

Planområdet har en sentral beliggenhet med gå- og sykkelavstand til kvadraturen.



Planområdets beliggenhet



Oversiktsbilde med planavgrensning, kilde 1881.no - skråfoto

Størrelsen på tomten til Møllevannsveien 16 er ca. 1290 m². På tomten står et boligbygg, som er benyttet til bofelleskap.

Deler av naboeiendommen mot nordvest, Møllevannsveien 18, er tatt med i planen for å avklare fremtidig opparbeiding av en møteplass. Terrenget innenfor planområdet varierer fra å være flatt ved Møllevannsveien til et brattere parti sørvest for dagens boligbebyggelse. Bebyggelsen i nærområdet er variert med eneboliger, tomannsboliger og leiligheter.

Eiendommer som inngår i planforslaget er:
Møllevannsveien 16, gnr./bnr. 151/1402.

Deler av eiendommen Møllevannsveien 18, gnr/bnr 151/1404, for å regulere inn et offentlig grøntområde/ møteplass.

Deler av veiarealer i fylkesvei gnr./bnr. 236/1 og kommunal vei gnr./bnr. 299/250

Planens innhold



Perspektiv fra 3d – modell, sett fra sør

Eksisterende boligbygg erstattes med et leilighetsbygg i fire etasjer. Det tillates inntil 13 boenheter. I bakkant av bebyggelsen etableres felles uteoppholdsareal på terrenget. Den øverste etasjen har en felles takterrasse. På bakkeplan er det avkjørsel fra Møllevannsveien som fører videre ned i et felles garasjeanlegg under bakken. Fra felles parkeringsanlegg er det trappe- og heissjakt som strekker seg over alle etasjene.

Det foreslås en offentlig møteplass med lekeelementer på naboeiendommen Møllevannsveien 18.

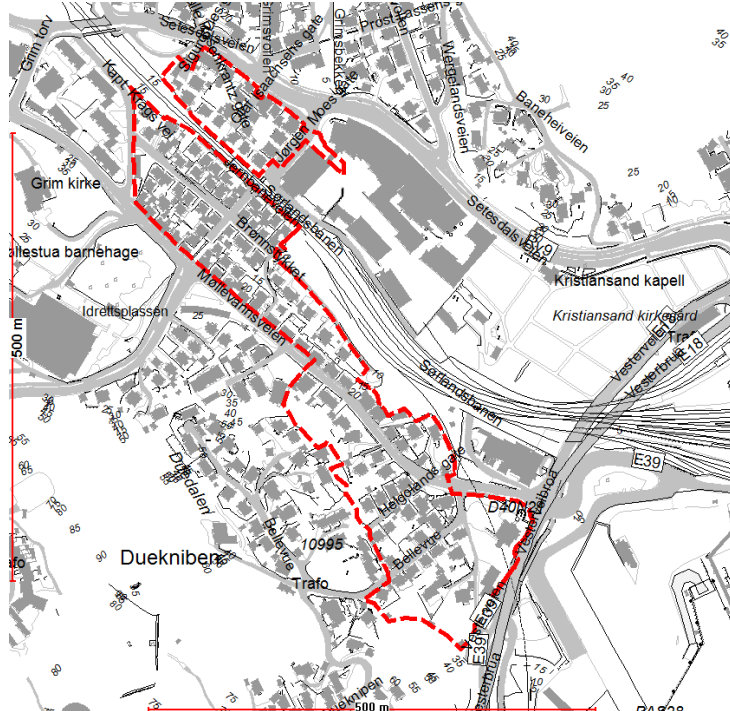
PLANPROSESSEN

Gjeldende planer

Planen er i tråd med overordnede planer ved at det fortettes i et etablert sentralt område.

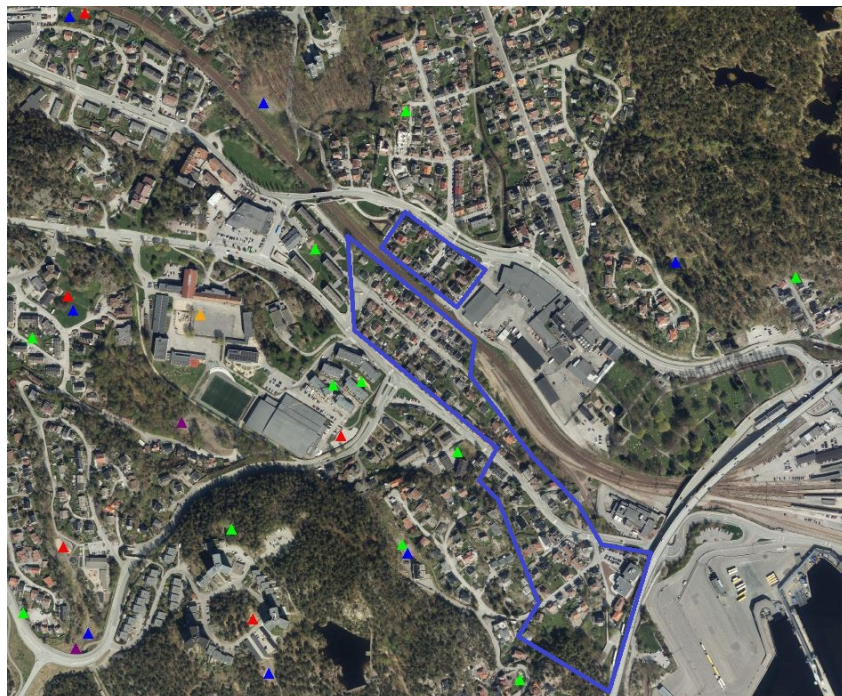
- Kommuneplanens samfunnsdel og overordnet arealstrategi 2020 – 2030
- Planforslaget bygger opp om overordnede strategier punkt 2 og 5 for arealplanlegging i Kristiansand kommune ved at:

Andre aktuelle saker i området



Planavgrensning plan 1530

Plan 1530 - Brønnstykket, Møllevannsveien og Bellevue, områderegulering er under utarbeidelse. Formålet med reguleringsplanen er å regulere to tidstypiske boligområder på Grim til bevaring. Planens utgangspunkt er at dagens situasjon reguleres inn. Det skal vurderes hvilke områder og bygg som skal vernes, slik at eksisterende bebyggelses- og hagestruktur sikres.



Lekeplasser i området

Akebakke

- ▲ Kvartalslekeplass
- ▲ Sandlekeplass
- ▲ Balløkke
- ▲ Akebakke
- ▲ Nærmiljøpark

I arbeidet med områdereguleringen har det også vært sett på hvor man kan etablere lekeplasser/ møteplasser. Det er mangel på lekeplasser i denne delen av Grim. Illustrasjon over viser hvilke lekeplasser som er i nærområdet i dag. Lekeplassen som er regulert på eiendommen til Møllevannsveien 18 er vist på illustrasjon som sandlekeplass, (grønn trekant, men ikke opparbeidet).

Tidligere saksgang

Det ble i mars 2018 gjennomført et møte med forslagstiller, der byantikvar og saksbehandler for områdeplan 1530, var med fra kommunen. På møte ble planer for utvikling av Møllevannsveien 16 presentert. Byantikvaren aksepterte at bygget kunne rives, og at utforming måtte forholde seg til verneinteressen i gateløpet. Møllevannsveien 16 ble da tatt ut av områdeplanen, og det ble startet opp en privat detaljplan for eiendommen.

Melding om oppstart

Melding om oppstart av reguleringsarbeid ble varslet 31.08.2020 med frist 04.10.2020. Det kom inn 9 merknader. Disse er oppsummert og kommentert av forslagstiller i planbeskrivelsen.

Hovedpunkter i merknadene fra offentlige instanser

Agder Energi Nett informerer om bestående høy- og lavspent jordkabelnett. Agder fylkeskommune påpeker at det ikke kan påregnes ny avkjørsel til fylkesveien. Statsforvalteren er positiv til at grøntarealet er med i planområdet og det oppfordres til medvirkning mellom naboer og velforening. Det forventes lavt makskrav for bilplasser og at støy ivaretas.

Kommentarer til Agder Energi, Agder fylkeskommune og Statsforvalter

Det tillates ikke flere adkomster til fylkesvei. Det er avholdt en prosess angående lekeplass i Møllevannsveien 18. Det tillates maksimalt 0,5 parkeringsplass pr. boenhet. Bestemmelser sikrer gjennomgående leiligheter.

Hovedpunkter i merknadene fra naboer

Flere naboer mener at eksisterende bygg skal bevares og hvis det kommer et nytt bygg så må dette tilpasses. Nabo i Møllevannsveien 18 mener at bygget ikke skal plasseres nærmere enn 4 meter fra nabogrense. Positiv til utvikling av grøntarealet. Det bør fremkomme hvordan dette skal gjennomføres med tanke på eiendomstransaksjon og drift/vedlikehold.

Nedre Møllevannsveien VEL forventer at all parkering løses innenfor eiendommen. Det må utarbeides sol- og skygge analyser. Forventer at kommunens krav til uteareal opprettholdes.

Naboer i Møllevannsveien 14A ønsker ikke båndlegging for siktsoner for eiendommen 14A. Kommunens norm til fortau må følges. At det gjennom planprosessen avklares trafikkmengde/mobilitetsplan og støy fra trafikk. Areal til snøopplag forventes avsatt. Forventer at det reguleres en minimumsavstand på 8 meter fra Møllevannsveien 14A til Møllevannsveien 16. Forventer at utbyggingen ikke skaper problemer eller overbelaster ledningsnettet, og at utbygger tar alt ansvar for risiko for setningsskader på naboeiendommer ved sprengning.

Nabo i Møllevannsveien 15A mener at det er en saksbehandlingsfeil å løfte en frimerke-detaljregulering ut av en områdeplan. Uteareal på 151/1404 er i privat eie og er forutsatt å være fellesareal for tre leilighetsbygg på Møllevannsveien 18, 18a og 18.

Kommentarer til naboer

Bygget er akseptert revet av byantikvar. Det er krav til at bygget tilpasses eksisterende situasjon. Vi mener at dette er en moderat fortetting og at bebyggelsen ligger i akseptabel avstand nabobebyggelse. Uteareal løses på egen tomt, det samme gjelder parkering. Forhold tilknyttet drift og vedlikehold av møteplass skal avklares.

Fortauet videreføres som opparbeidet. Det stilles ikke krav til mobilitetsplan for prosjekter i denne størrelsen. Snøopplag løses på egen tomt. Det er levert inn VA- og overvannsnotat. Utbygger er ansvarlig for skade på nabobebyggelse ved sprengning/bygging. Sol- og skygge analyse ligger i vedlegg til saken. Det er gjort

interne avklaringer av Møllevannsveien 16 i forbindelse med områdeplanen. Oppstart av detaljplanen er også varslet. Plan- og bygg mener at dette er tilstrekkelig. Opparbeidelse av møteplass må forankres i en privatrettslig avtale.

Ekstern medvirkning

Det er avholdt medvirkning med sameiet i Møllevannsveien 18 i forbindelse med foreslått opparbeidning av møteplass på deres eiendom, det vises til planbeskrivelse.

Intern medvirkning

Planforslaget ble diskutert i samarbeidsgruppa ved innsending 10.03.2021. Merknader fra samarbeidsgruppa er i hovedsak imøtekommet i planforslaget.

PLAN OG BYGGS VURDERING AV PLANFORSLAGET

Lekeplass/møteplass



Landskapsplan – skissert forslag til løsning

Ved utbygging av Møllevannsveien 16 stilles det krav til lekeplass, i tråd med kommuneplanens bestemmelser. Det er et stort behov for møteplass/ lekeplass for denne delen av Grim.

Det er positivt at dette kravet foreslås løst på eiendommen Møllevannsveien 18, med en offentlig møteplass med lekeelementer. Alternativt måtte lekeplasskravet løses ved oppgradering av en eksisterende lekeplass, men dette er ikke en gunstig løsning siden det er lang avstand til eksisterende lekeplasser. Krav til opparbeidelse av møteplass ligger som et rekkefølgekrav til planen.

I denne saken er det blitt lagt vekt på nabolagets behov for møteplass. Dette innebærer at anlegget ikke må følge normalkrav til sandlek eller kvartalslek. Medvirkning blir viktig ved videre bearbeiding og detaljering av utomhusplanen. Dette området er regulert til lekeplass og har vært benyttet til lek tidligere, det er fremdeles et huskestativ på

tomten. Møteplassen vil gi økt kvalitet for beboere i nærområde om kan bli en kvalitativ liten park for nærmiljøet.

Avgrensningen av møteplassen mot Møllevannsveien 18 er gjort i en naturlig terrenghøyde.

Utforming og tilpasning til kulturminner

Langs Møllevannsveien ligger flere større leilighetsbygg, som var den første sosiale boligbyggingen i Kristiansand. Byggene er bygget på samme tidspunkt, og er relativt like, dette gir området et enhetlig preg. Eiendommen Møllevannsveien 16 inngår i denne situasjonen, og det har vært viktig å tilpasse nybygget til eksisterende situasjon, med hensyn til volum, form og materialbruk.



3D- illustrasjon, Møllevannsveien 16 sett fra sør

Bygningsdelen som ligger mot vei, forholder seg til eksisterende gateløp da bygget framstår med et rent volum. Bygget oppføres i tre, og det etableres valmtak med takstein i tegl. Dette er med på å gi et felles arkitektonisk uttrykk med nabobebyggelse. Det tillates et takoppbygg mot bakgård.

Bygningsdelen mot gårdsrom etableres med flatt tak, denne delen er ikke så synlig fra vei, og dette anses som akseptabelt. De to bygningsdelene skal ha samme arkitektoniske uttrykk.

Nybygget er tilpasset situasjonen på en tilfredsstillende måte.

For å bedre kunne vurdere utforming skal det før offentlig ettersyn leveres inn et perspektiv fra gatenivå som viser nybyggets forhold til gateløpet (sørøstover, i relasjon til Møller Strai hus).

Boligstørrelser

Det er sikret i bestemmelsene at det kan etableres 13 boliger i fire etasjer i leilighetsbygget. I leilighetsbygget skal det etableres boliger mellom 34 – 86 m². Dette gir en gjennomsnittsstørrelse på 60 m². Dette anses som akseptabelt.

Uterom

Uterommet har en plassering mot sørvest, og denne har en god tilknytning til møteplassen like nord. I tillegg vil det bli gode kvaliteter på felles takterrasse.

Tomten ligger sentralt og nært opp til Kvadraturen. Det er naturlig at krav til størrelse på uterom er satt til 25 m² pr boenhet.

Sol- og skygge

Møteplassen (o_GF) har sol på mer enn 50% av arealet ved vårjevndøgn klokka 1500. Bebyggelsen på andre siden av vegen får noe mer skygge enn dagens situasjon pga. endret bebyggelse. Solforholdene vil ikke bli vesentlig dårligere for naboer, det vises til sol og skyggeanalyser i vedlegg.



Første etasje med uterom

Infrastruktur

Veisystem og adkomst

Eksisterende veisituasjon opprettholdes. Dagens adkomst kommer i konflikt med et fotgjengerfelt. Det er positivt at adkomsten flyttes slik at dette unngås, siktkrav løses på egen eiendom. Det er gode forhold for myke trafikanter med eksisterende gangveg på begge sider av Mølleavnsveien. Dagens bredde på fortau reguleres inn på plankart.

Parkering

Parkering løses i kjeller. Det er avsatt 7 parkeringsplasser i parkeringskjeller, hvor en av disse er HC – parkering. En parkeringsdekning på 50 % er lavere enn parkeringsnorm, men naturlig så nært sentrum.

Overvannshåndtering og blågrønne løsninger

Det er levert inn et vann- og overvannsnotat. Det må jobbes noe mer med løsninger. Før planen sluttbehandles skal det gjøres beregninger av nødvendige fordrøyningsvolum, og høyder skal undersøkes for å sjekke at overvann og flomveier håndteres på en forsvarlig måte.

Universell utforming

Leilighetsbygg må være universelt utformet iht. PBL og TEK17. Det sikres HC-parkingsplass i kjeller.

Støy

Bygget skjermer for støy, og det stilles krav til gjennomgående leiligheter.

Barn og unges interesser

Detaljplanen har positive konsekvenser for barn- og unges oppvekstmiljø da en lekeplass som ikke er opparbeidet, opparbeides til møteplass med lekeelementer for beboere i nærområdet.

Utbyggingsavtale

I henhold til kommunalpolitikk tilbys utbyggingsavtale, og utbygger og kommunen vurderer behovet. Lekeplassen reguleres til offentlig formål. For å sikre god tilgang for alle over tid er den beste løsningen at den overføres til kommunalt eie.

Gjennomføring og økonomiske konsekvenser

Forhold tilknyttet drift og vedlikehold av møteplass er ikke avklart. Det to alternativene for drift er beskrevet under.

Ved offentlig tilgjengelighet, eller eie, driftes normalt lekeplasser av velforeninger, nabolag, borettslag eller felleseier i avtale med Parkvesenet. Parkvesenet har ikke kapasitet til å påta seg driftansvar innenfor eksisterende rammer.

Hvis det gis økte rammer og kommunen overtar driften vil parkvesenet stå for drift av møteplassen med lekeelementer. Kostnadene er anslått til ca. 15.000 kr årlig (2021-priser). Da må økte driftskostnader legges inn ved rullering av handlingsprogrammet.

Det åpnes samtidig for at det kan søkes om nærmiljømidler. Dette gjelder for begge alternativer over, og er en årlig søknadsordning som gir mulighet for midler til oppgradering av forskjellige tiltak på lokale- leke og møteplasser.

Sosial infrastruktur

Det er god barnehage- og skolekapasitet. Barnehagekapasiteten utvides i 2024 i forbindelse med ny barnehage på Grim Torv.

Det vises til planvurdering for en beskrivelse av øvrige temaer:

Avfallshåndtering

Luftkvalitet

Kriminalitetsbebyggelse

Folkehelse

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Naturmangfoldloven §§ 8-12

Klima- og miljøkonsekvenser

Plankart

Plankartet skal revideres for å tydeliggjøre arealformålsgrenser og tekst. Dato på kartgrunnlag skal inn, i tillegg til noen flere tekniske endringer.

Oppsummering

Forslaget utgjør en moderat fortetting tett på Kvadraturen. Dagens bygningsmasse er i dårlig stand, og lekeplassen som ligger på Mølleavnsveien er ikke opparbeidet. Et nytt bygg og en opparbeiding av lekeplassen vil gi en kvalitetsheving for området.

Før hhv. offentlig ettersyn skal materialet revideres iht. vedtakspunkt 3. Perspektiv fra gateplan skal være innarbeidet i planforslaget, og plankartet skal revideres iht. avsnittet plankart like over.

Før sluttbehandling skal vann- og overvannsnotat revideres iht. avsnitt infrastruktur, Overvannshåndtering og blågrønne løsninger, over, og vedtakspunkt 3.

Frode Solheim, 22.11.2021

Punkt 243/21: 1528 - Detaljregulering Moseid bakeri - offentlig ettersyn

Bilag

- 1 Plankart
- 2 Reguleringsbestemmelser
- 3 Planbeskrivelse
- 4 Fotomontasje overordnet situasjon
- 5 Illustrasjon overordnet situasjon
- 6 Situasjonsplan med Plan 1 etg
- 7 Solstudie
- 8 Modellfoto
- 9 Foto arbeidsmodell
- 10 Fasader
- 11 Snitt
- 12 Mobilitetsplan
- 13 Overordnet teknisk plan
- 14 ROS- analyse
- 15 Merknader etter varsling
- 16 Geoteknisk vurdering av områdestabilitet
- 17 Estetisk redegjørelse



SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2020098113
Saksbehandler Frode Solheim

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 By- og stedsutviklingsutvalget	09.12.2021	243/21

1528 - DETALJREGULERING MOSEID BAKERI - OFFENTLIG ETTERSYN

BY- OG STEDSUTVIKLINGSUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 09.12.2021 SAK 243/21

By- og stedsutviklingsutvalgets vedtak:

1. By- og stedsutviklingsutvalget legger detaljregulering for 1528 Moseid bakeri med plankart og bestemmelser sist datert 15.11.2021, ut til offentlig ettersyn.
2. Før planen legges ut til offentlig ettersyn skal plankartet revideres som beskrevet i avsnittet plankart.
3. Før sluttbehandling skal en parkeringsplass for bil erstattes med sykkelparkeringsplasser. Bestemmelser revideres iht. økt krav for sykkelparkering.
(Enst)

10.12.2021

Punkt 244/21: Topdalsveien 153 - GID 112/16 Søknad om omdisponering etter jordloven § 9

Bilag

VS_ Ryensveien 33D 112_321, anmodning om uttalelse_jordlovsbehandling.msg

Søknad GB 112-321.pdf

Søknad GB 112-16.pdf



Dato 29. november 2021
Saksnr.: 2021038128-2
Saksbehandler Anne Brattås
Godkjent av Glenn O Austegard
Aase Margrethe Hørsdal

Saksgang
By- og stedsutviklingsutvalget

Møtedato
09.12.2021

Topdalsveien 153 - GID 112/16 Søknad om omdisponering etter jordloven § 9

Forslag til vedtak

Kristiansand kommune avslår med hjemmel i jordloven § 9 søknad om omdisponering av jordbruksareal på GID 112/16 til tilleggsareal for boligtomt, GID 112/321.

Sammendrag

Det er søkt om deling av landbrukseiendommen GID 112/16, Topdalsveien 153 på Tveit, for arealoverføring til boligtomten GID 112/321. Tiltakshaver Eli Skailand planlegger å selge eiendommen, og ønsker ved deling og grensejustering å legge til rette for nye eiere, og sønn som eier boligtomten med GID 112/321. Søknad er delt i tre, hvor det søkes deling og arealoverføring av GID 112/16, arealoverføring av GID 112/131, og grensejustering av GID 112/321. ARK Tjenester AS v / Jan Eddy Ryen er ansvarlig søker.

Vedlegg:

VS_ Ryensveien 33D 112_321, anmodning om uttalelse_jordlovsbehandling.msg
Søknad GB 112-321.pdf
Søknad GB 112-16.pdf

Saksutredning

Bakgrunn for saken

Det er søkt om dispensasjon fra jordloven § 9 og 12 til omdisponering av dyrket mark til formål boligtomt. Det må først gis tillatelse til omdisponering etter jordloven § 9, før en kan behandle søknaden etter § 12 i jordloven. Det søkes om å dele fra ca. 1660 m² fra GID 112/16 som er gården, og legge dette til boligtomten med GID 112/321. I tillegg skal areal på GID 112/131 (der det tidligere stod et bolighus) og som nå er delvis dyrket og delvis vei, arealoverføres tilbake til gården.

Plansituasjon

Landbrukseiendommen ligger i et område som er uregulert, og i følge kommuneplan ligger omsøkt areal innenfor landbruk-, natur- og friluftsmål (LNFR).

Omsøkt areal



Figur 1 Omsøkt tilleggsareal til boligtomt slik det fremgår av søknad. Areal som søkes fradelt er på 1660 m², hvor 1250 m² er fulldyrket.

Det søkes om:

1. Dispensasjon til fradeling av 1660 m² (derav 1250 m² fulldyrka) fra GID 112/16, formål tilleggsareal til boligtomt GID 112/321.
2. Arealoverføring av GID 112/131 – denne tomte er nå i følge matrikkel overskjøttet til Eli Skailand, som eier landbrukseiendommen GID 112/16.
3. Grensejustering for boligtomt GID 112/32, ca. 70 m²

Problemstillinger/interessekonflikter

Det er interessekonflikt mellom jordbruk – og boliginteressene.

Opplysninger om eiendommen

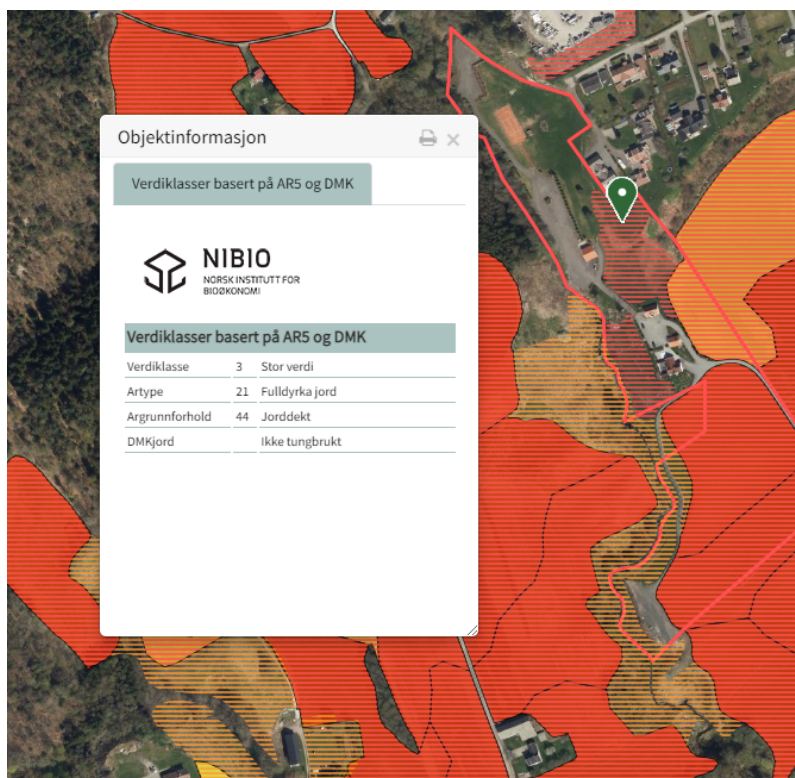
Driftssenteret ligger i Topdalsveien 153 i Tveit. Landbrukseiendommen GID 112/16 består av 25 daa fulldyrka jord, 1 daa overflatedyrka, og 1,5 daa innmarksbeite. I tillegg er det 3 daa produktiv skog, 9,5 daa annet markslag, 7 daa bebyggt areal. Totalt areal for eiendommen er 46 daa, i følge Gårdskart (NIBIO).



Figur 2 Landbrukseiendommen GID 112/16. Kilde: Gårdskart (NIBIO). Gårdsbebyggelsen og dyrket mark vist i foto: A. Brattås, 26.11.21.

Drift på eiendommen og opplysninger fra befaring

Saksbehandler var på befaring på eiendommen den 26.11.21. Til stede var ARK Tjenester v/ Jan Eddy Ryen og Paul Skailand, mannen til tiltakshaver Eli Skailand. Jordbruksarealet på eiendommen har vært leid bort til andre, og det har vært brukt til dyrking av korn og potet. Mye av arealene nord-vest for gårdsbebyggelsen er pent opparbeidet med park og tennisbane, og i følge eier har ikke det nordligste arealet vært fulldyrket. Noe av det ligger som dyrkbart i Gårdskart. Området der boligfeltet ligger i Ryensveien, var fulldyrket med god jordkvalitet før boligfeltet ble utbygd på 1960-tallet. Sønnen til Eli og Paul Skailand, Paul Robert Skailand har bygd hus og bor i Ryensveien 33 D. Det fremgår av søknad at 70 m² fra boligtomten ønskes tilbakeført til landbrukseiendommen (grensejustering).



Figur 3 Jordbruksarealet som er omsøkt er i følge NIBIO fulldyrka jord med stor verdi, og ikke tungbrukt.

Juridisk grunnlag

Lov om jord (jordlova) av 12.05.1995

§ 9 Bruk av dyrka og dyrkbar jord

Dyrka jord må ikkje brukast til føremål som ikkje tek sikte på jordbruksproduksjon. Dyrkbar jord må ikkje disponerast slik at ho ikkje vert eigna til jordbruksproduksjon i framtida.

Departementet kan i særlege høve gi dispensasjon dersom det etter ei samla vurdering av tilhøva finn at jordbruksinteressene bør vika. Ved avgjerd skal det mellom anna takast omsyn til godkjende planar etter plan- og bygningslova, drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området, kulturlandskapet og det samfunnsgagnet ei omdisponering vil gi. Det skal òg takast omsyn til om arealet kan førast attende til jordbruksproduksjon. Det kan krevjast lagt fram alternative løysingar.

Samtykke til omdisponering kan givast på slike vilkår som er nødvendige av omsyn til dei føremåla lova skal fremja.

Dispensasjonen fell bort dersom arbeid for å nytta jorda til det aktuelle føremålet ikkje er sett igang innan tre år etter at vedtaket er gjort.

Departementet kan påby at ulovlege anlegg eller byggverk vert tekne bort.

Viser for øvrig til Rundskriv nr. M-2/2021 Driveplikt, omdisponering og deling etter lov 12.mai 1995 nr. 23 om jord (jordlova) §§ 8,9 og 12.

Vurdering

Utgangspunktet etter jordloven er at omdisponering er forbudt. Dispensasjon gis i særlige tilfeller hvor man etter en samlet vurdering finner at jordbruksinteressene må vike.

Formål med forbud

Formålet med forbudet mot omdisponering av dyrka og dyrkbar jord, er å verne produktive arealer og jordsmonn som kan brukes til matproduksjon. Forbudet mot omdisponering av dyrka mark er strengt, og forbudet gjelder uansett størrelse på arealet. Kommunen skal ta hensyn til nasjonale føringer for håndteringen av jordvernet, jordvernstrategien er et eksempel på en slik nasjonal føring.

Hensynet til godkjente planer etter plan- og bygningslov

Omsøkt areal ligger innenfor uregulert område, og er i kommuneplan avsatt til landbruks-, natur og friluftsformål, med hensynssone landbruk (H510).

Hensynet til drifts- og miljømessige ulemper

Ved fradeling av tilleggsareal til boligtomt så vil jordbruksarealet bli varig omdisponert til boligformål. Det er opparbeidet hage med plen rundt boligtomten i Ryensv. 33 D. Det er ikke bruken av arealet, men tilstanden til jordbruksarealet som er avgjørende for kommunens vurdering etter jordloven. Eiendommen ligger i et typisk jordbruksområde, og arealet som er søkt omdisponert kan gi grunnlag for jordbruksproduksjon. Omsøkt areal berører ca. 1,3 daa fulldyrka areal som er opparbeidet til plen eller hage på sør-østlig side av boligtomten. Dette er en del av et jordstykke på ca. 7 daa. Hele jordbruksarealet er mulig å høste maskinelt, slik en vurderer det. Nå er bakken slått med en firehjuls-gressklipper. Helling er i følge arealinformasjon i Kilden, oppgitt å være mellom 1:5 og 1:3. Om ikke det slås, kan bakken benyttes til beite.

Det er bra at boligtomten GID 112/131 med areal på 2,2 daa nå overføres tilbake til landbrukseiendommen, da dette drives som del av et større jordbruksareal. Det lå opprinnelig et bolighus på denne tomten, som ble revet. I forbindelse med at Kristiansand kommune gav tillatelse til å dele fra boligtomt i Ryensveien 33 D, ble det stilt vilkår om at tomten, GID 112/131 skulle sammenføres med GID 112/16, før byggetillatelse ble gitt. Dette vilkåret er ikke fulgt opp, jfr. sak 200910304-17, datert 23.03.2012. Arealet er i ferd med å bli overskjøttet i disse dager, og dokumenter er etter det en fikk opplyst på befaring sendt til Statens kartverk for overskjøting. Argumentet med at det er en form for bytte av areal nå, mener en blir feil, da dette var et vilkår i forbindelse med tillatelsen til å fradele og bygge bolig i Ryensveien 33 D. Det er ingen tvil om at en tillatelse nå til omdisponering er med på å redusere fulldyrka areal på eiendommen ytterligere.

Hensynet til kulturlandskapet

Det er registrert automatisk fredete kulturminner over en større flate på 65 daa, se <http://kulturminnesok.no/ra/lokalitet/113386>, bosettingsspor ved Dalebekken og helt i sørlig ende av det fulldyrka arealet på landbrukseiendommen. Omsøkte areal blir ikke berørt av denne flaten. Dersom en ser på gamle flyfoto fra dette området så er jordbrukslandskapet med fulldyrka jord, nedbygd i løpet av de siste 50-60 årene. Det er med hensyn til kulturlandskapet ingen gode argumenter for å bygge ned jordbruksareal ytterligere. En har forståelse for at det kan være behov for grensejustering i nordvestlig hjørne av boligtomten, slik at tomten følger den grønne markeringen som mer angitt i situasjonskart datert 22.08.21. Det avgis 70 m2 fra GID 112/321 til landbrukseiendommen. Det gir en bedre arrondering i forhold til drift av jordbruksareal og kulturlandskap, og grensen følger naturlig i samme høydenivå som bolighuset.

Hensynet til om omdisponering er samfunnsgagnlig

Omdisponering av jordbruksareal til boligformål er en privat interesse som berører et fåtall mennesker, og er ikke en samfunnsinteresse som berører en stor gruppe. En vurderer derfor at hensynet til omdisponering ikke er samfunnsgagnlig.

Hensynet til om arealet kan føres tilbake til jordbruksproduksjon

Arealet kan ikke føres tilbake til jordbruksproduksjon, når det er gitt tillatelse til omdisponering for boligformål. Omdisponering er varig. I LNF-området er det hensynet til framtidig landbruksdrift som skal vektlegges.

Konklusjon (jf. forslag til vedtak)

Etter en samlet vurdering så foreligger det ikke særlige grunner for å gi tillatelse til omdisponering av jordbruksareal på GID 112/16. Parksjefen anbefaler at søknad om omdisponering av jordbruksareal til boligformål avslås.

Punkt 245/21: 1172E2 Mindre reguleringsendring, Nordre Hovedgårdsvei 4 mfl. - vedtak

Bilag

Vedlegg 2_Endret plankart_planID 1172_sist datert 010721_vedtak

Vedlegg 3_Tidligere gjeldende bestemmelser_planID 1172

Vedlegg 4_Tidligere gjeldende plankart_planID 1172

Vedlegg 5_Søknad_Spiss arkitektur og plan

Vedlegg 6_Sol_skyggestudie_ENOarkitekter

Merknader i fulltekst_planID 1172_endring E2

Vedlegg 1_Endrede bestemmelser_planID 1172_sist datert 091121_vedtak



Dato 22. november 2021
Saksnr.: PLAN-21/00749-17
Saksbehandler Ellinor Borgi
Godkjent av Eirik Heddeland Martens
Venke Moe

Saksgang

By- og stedsutviklingsutvalget

Møtedato

09.12.2021

1172E2 Mindre reguleringsendring, Nordre Hovedgårdsvei 4 mfl. - vedtak

Forslag til vedtak

By- og stedsutviklingsutvalget vedtar mindre endring av reguleringsplan for Nordre Hovedgårdsvei 4 mfl. med plankart sist datert 01.07.21 og bestemmelser sist datert 09.11.21, i tråd med plan- og bygningsloven § 12-14, 2. ledd.

Sammendrag

Planområdet ligger langs Vågsbygdveien rett sør for Kirstens Park. Arealet er i dag bebygd med enkeltstående bygninger som benyttes til bolig og næring. Arealet skal transformeres til leilighetsbebyggelse.



Figur 1: Planområdet er vist med rød stiple linje til høyre i illustrasjonen.

Reguleringsplan for transformasjon av dagens bebyggelse til et leilighetsbygg ble vedtatt av bystyret 21.01.2015. Denne saken gjelder endring av den reguleringsplanen.

Endringen går ut på å utvide byggegrensen for 1. til 4. etasje opp på underetasjen. Utvidelsen vil gi ett bygg med en L-form imot nord. Det er også lagt inn mulighet til å krage balkonger og ha skjermingsrekkverk på tak.

Enkelte naboer har reagert på utvidelsen mht. romfølelse langs Nordre Hovedgårdsstien og nedbygging mot egen tomt.

Plan og bygg peker på at planområdet ligger i kjerneområdet for utvikling av Vågsbygdsentrum. Det ble godkjent en reguleringsplan for et 4 etasjes leilighetsbygg med underetasje og kjeller, på arealet i 2015. Vi kan ikke se at endringene som det nå søkes om vil være til særlig sjenanse for naboene sammenlignet med det som er tillatt gjennom gjeldende regulering.

Venke Moe
Plan- og bygningssjef
Sign.

Eirik Heddeland Martens
Planleder
Sign.

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:

Vedlegg 1_Endrede bestemmelser_planID 1172_sist datert 091121_vedtak

Vedlegg 2_Endret plankart_planID 1172_sist datert 010721_vedtak

Vedlegg 3_Tidligere gjeldende bestemmelser_planID 1172

Vedlegg 4_Tidligere gjeldende plankart_planID 1172

Vedlegg 5_Søknad_Spiss arkitektur og plan

Vedlegg 6_Sol_skyggestudie_ENOarkitekter

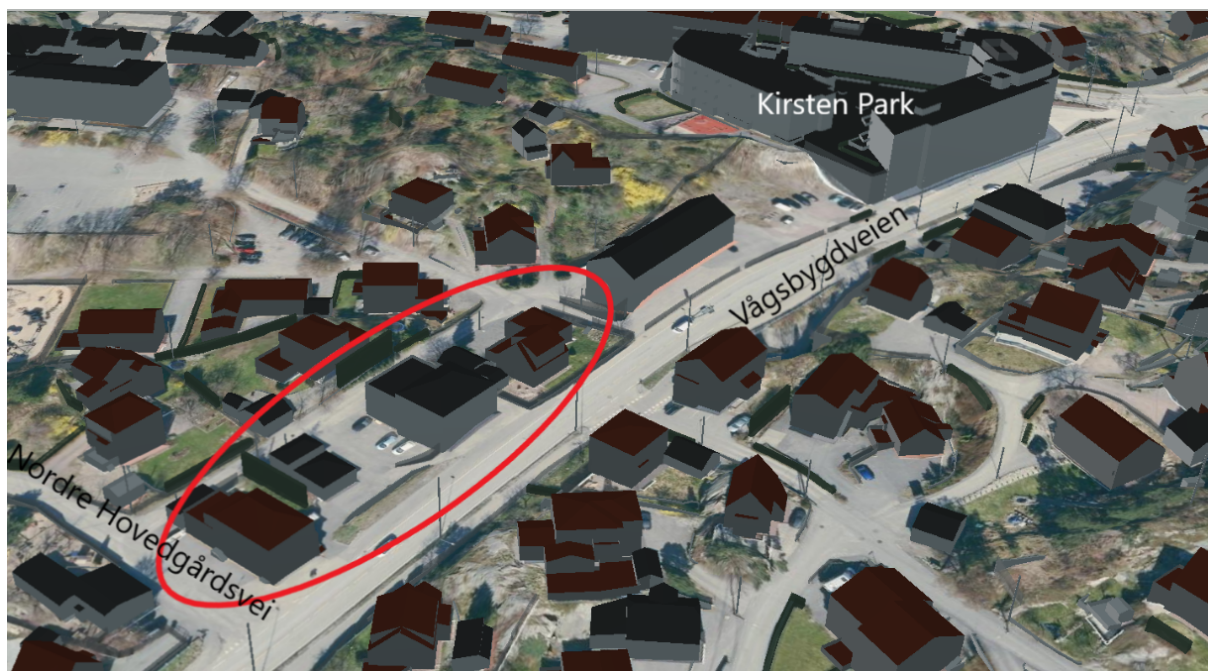
Merknader i fulltekst_planID 1172_endring E2

BAKGRUNN FOR SAKEN

I henhold til plan- og bygningsloven § 12-14, 2. ledd har Spiss arkitektur og plan AS på vegne av Kaspar Strømme Eiendom AS i brev av 03.03.21 fremmet forslag om en mindre endring av reguleringsplan for Nordre Hovedgårdsvei 4 mfl. vedtatt av bystyret 21.01.2015, sist endret 28.08.2020.

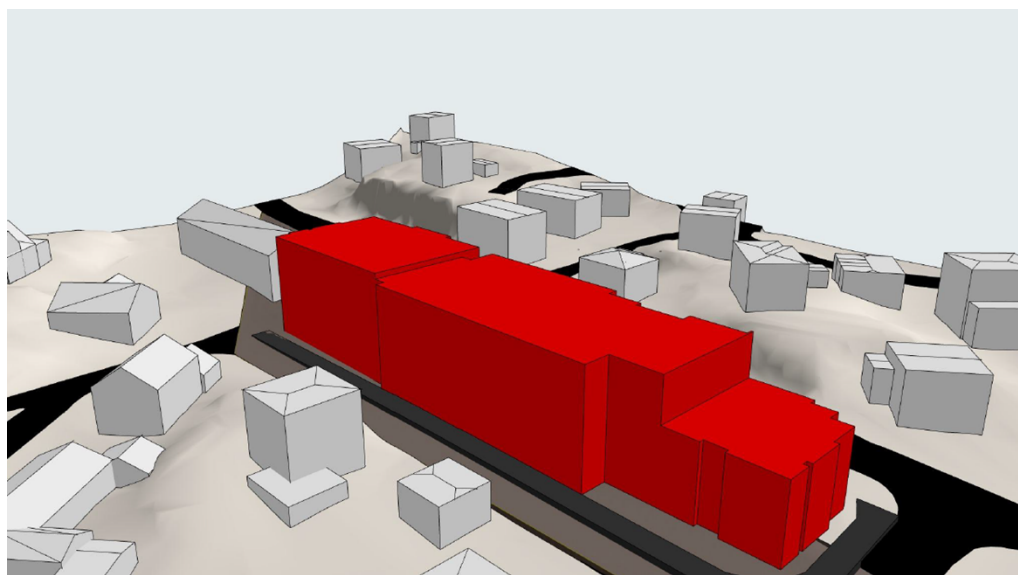
Dagens situasjon

Planområdet ligger rett sør for Kirstens Park langs Vågsbygdveien. Arealet benyttes både til beboelse og næring pr. pt.



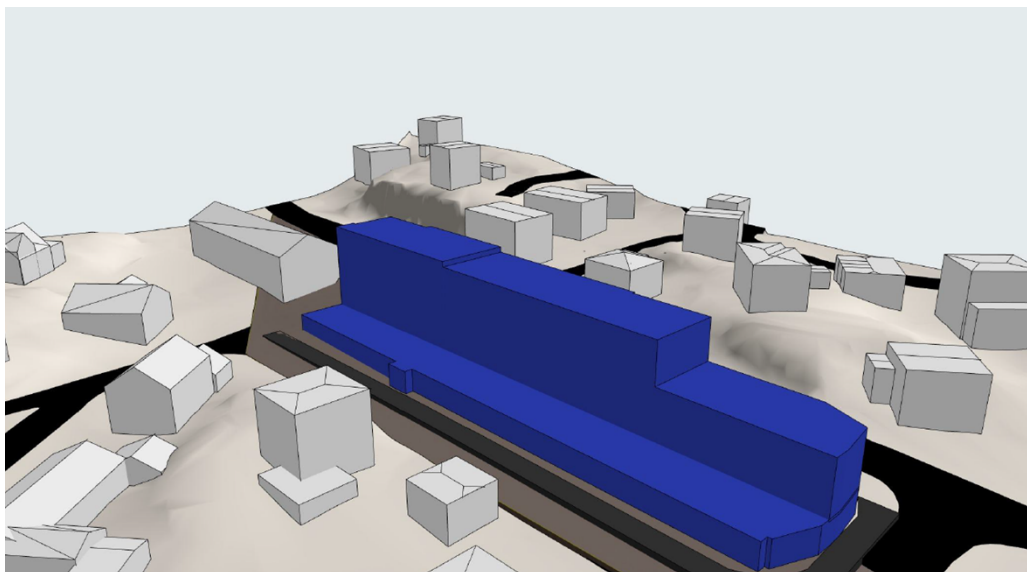
Figur 2: Planområdet med rød skravur vist i 3D-kommunekart.

Det ble i 2015 godkjent en reguleringsplan for et leilighetsbygg i planområdet med fire etasjer, en underetasje og en kjeller. Det ble også regulert vei i henhold til kommunal normal, 5,5 meter vei og fortau på 3 meter. Volumet på leilighetsbygget så da slik ut.



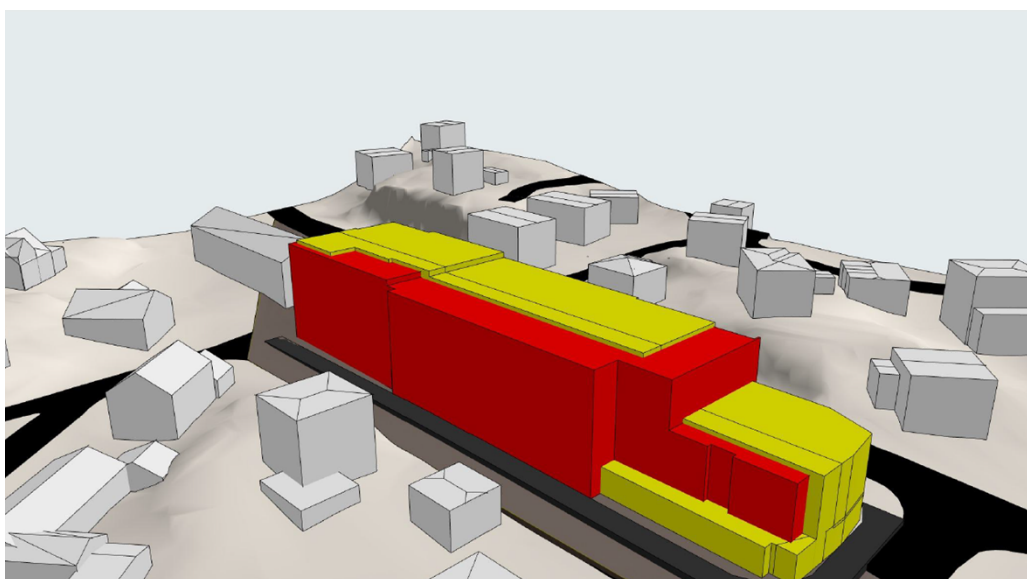
Figur 3: Volum i opprinnelig plan 2015 (ENO arkitekter).

I 2020 ble det gjennomført en mindre endring i reguleringsplanen. Kjelleren ble tatt bort, og underetasjen ble utvidet noe i bredde. 1. til 4 etasje ble hevet med 0,5 meter for å kunne ivareta TEK 17. Selve bygningsvolumet for 1. til 4 etasje ble trukket tilbake opp underetasjen, og det ble tillat uteoppholdsareal opp på underetasjen. Volumet på leilighetsbygget ble da seende slik ut.



Figur 4: Gjeldende volum i henhold til endring i 2020 (ENO arkitekter).

Det som ønskes nå er volumet som er farget med gult på illustrasjonen under.

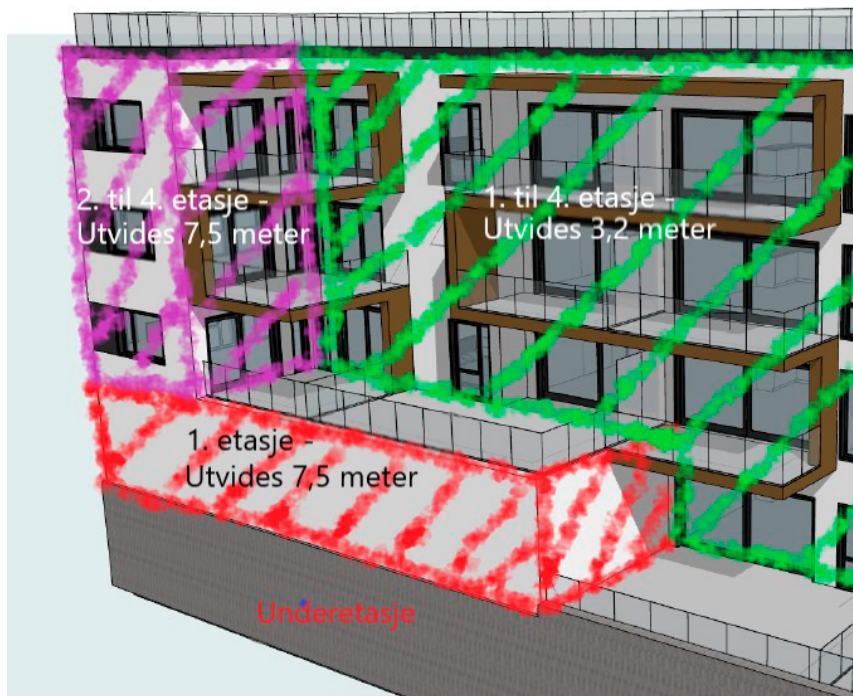


Figur 5: Sammenligning mellom volum i 2015-planen (i rødt) og dagens forslag til endring med gult (ENO arkitekter). Den ytterste delen av det gule volumet, mot Vågsbygdveien, tilsvarer blått volum.

Forslag til endring

Det er foreslått flere justeringer av gjeldende plan:

- Byggegrensen for 1. til og med 4. etasje utvides mot vest, jf. figuren under. Det vil si at i den nordlige delen av planområdet bygges 1. etasje ut slik at den flukter med underetasjen – 7,5 meter (se rød markering). En mindre del av 2. til 4. etasje utvides tilsvarende – 7,5 meter (se lilla markering). Mens resten av 1. til 4. etasje utvides med 3,2 meter (se grønn markering).



Figur 6: Utvidelser av byggegrensen mot vest og nord.

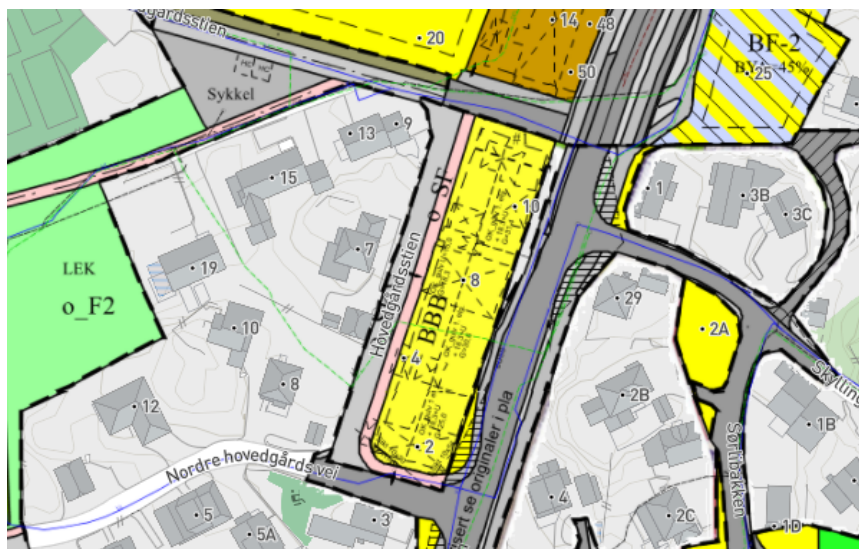
- Videre ønskes det at balkonger kan krage ut inntil 2,4 meter utenfor byggegrensen for 1. til 4. etasje. Og at disse kan ha faste skjermingsvegger. Det tillates ikke understøtting. Bestemmelse 1.1 foreslås endret.
- Sikringsrekkverk inntil 1,2 meter tillates etablert over gesimshøyden. Dette for å ivareta takterrasse. Bestemmelse 1.1 foreslås endret.
- Det er også søkt om å gjøre en endring mht. støykravene. Dette ble gjort i endringen av 2020.

I tillegg foreslår plan og bygg å legge inn utnyttelsen for underetasjen og 1. til 4. etasje i bestemmelse 1.1. Utnyttelsen er i tråd med vedtakene i 2015 og 2020 men har ved en feil ikke kommet inn i bestemmelsene.

Plan og bygg foreslår også å legge inn en bestemmelse om beplantning eller fasadetiltak på underetasjen for å dempe høyden på denne. Bestemmelse 1.1 foreslås endret.

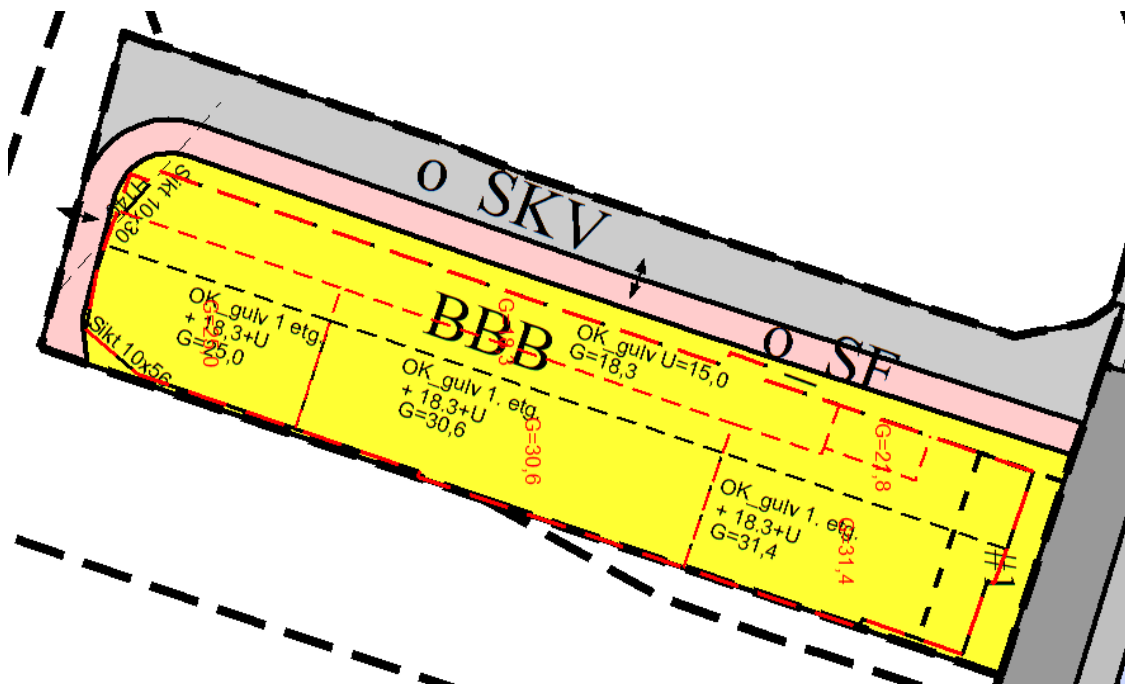
Gjeldende reguleringsplan

Planområdet er i dag regulert med blokkbebyggelse med inntil 4 etasje i tillegg til underetasje, som skal ta opp terrenget som er fallende mot vest og sør. Planområdet er avsatt til bebyggelse og anlegg i kommuneplanen og ligger rett utenfor SS6 som er definert som senterområde i Vågsbygd.



Figur 7: Gjeldende regulering.

Utvidelsen av byggegrensen er vist med rødt på figuren under.



Figur 8: Endring av regulert høyde er vist med rød stiptet linje. Eksisterende regulert høyde er vist med svart stiptet linje. Byggegrensen for underetasjen som er den ytterste stiplede linjen endres ikke. Plankartet er orientert med nord mot høyre.

Høring av endringen

Forslaget ble sendt på høring med frist 18.08.21. Det kom inn protest fra én nabo og et spørsmål/merknad samlet fra flere naboer. Under følger sammendrag og plan og byggs vurdering.

Ut Le Nguyen 02.08.21

Eiendommen Hovedgårdsstien 20

- Han mener endringen, særlig den som er markert med rød og lilla i figur 2, er for kolossal. Den vil peke rett mot hans eiendom.
- Utvidelsen vil føre til at det ikke er rom mellom nybygget og det eksisterende bygget.
- Han er personlig imot utvidelsen og ønsker dialog med kommune og byggherre.

Plan og byggs kommentar:

- *Eiendommene ligger i et transformasjonsområde. Utbyggingen som er foreslått er innenfor det som må forventes i dette området. Volumet i bebyggelsen økes noe i den nordlige delen, men utfordrer ikke ut over underetasjen. I forhold til opprinnelig plan fra 2015 har totalvolumet minket.*
- *Bebyggelsen økes innenfor allerede avsatt areal til bebyggelse. Utvidelsen vil ikke påvirke fortau eller vei, jf. også kommentaren under.*
- *Det har vært en dialog mellom forslagstiller og Nguyen. Dette har ikke ført frem.*

Tore Andreassen m.fl. 11.08.21

Eiendommen Hovedgårdsstien 11 m.fl.

- Ønsker å få svar på avstander mellom bygg, deres eiendom og hvor mye plass som er tilegnet til trafikk og mye trafikanter. Det må minimum være mulighet for passering av to kjøretøy i tillegg til gangvei.

Plan og byggs kommentar:

- *Endringen i byggegrensene ligger innenfor arealet som er avsatt til blokkbebyggelse (gult). Dette endrer ikke på innregulert fortau på 3 meter og kjøreveien på 5,5 meter. Dette er i henhold til gjeldende regulering og kommunens normaler.*

PLAN OG BYGGS VURDERING AV ENDRINGEN

Planområdet er plassert inntil kommuneplanens senterområde SS6 i Vågsbygd. Arealet har vært regulert til blokkbebyggelse i 4 etasjer siden 2015, men prosjektet har vært utfordrende å få realisert av ulike grunner.

Det er mye trafikkstøy fra Vågsbygdveien. Dette leilighetsbygget vil bli en god støyskjerm for boligbebyggelsen vest for planområdet. Den foreslåtte L-formen vil også støyskjerme leilighetsbyggets eget arealer bedre. Sol-/skyggeanalysen viser ingen større negativ påvirkning av L-formen på omliggende boliger og uteoppholdsarealer.

Foreslått endring gir fortsatt en slankere bygningsmasse enn opprinnelig regulering fra 2015, men sammenlignet med gjeldende regulering fra 2020 blir volumet i 1. til 4. etasje noe utvidet. Plan og bygg har forståelse for at naboer mener byggets dimensjoner blir voldsomme, jf. også at det skal bygges blokkbebyggelse på naboeiendommen Kirstens Park trinn 4. Vi mener likevel at forholdene ikke blir vesentlig dårligere med denne endringen. Det er allerede regulert for denne typen volum i planområdet, og flere av naboeiendommen inngår også som del av transformasjonsområdet til Vågsbygd sentrum.

For å hindre at særlig underetasjen av bygget skal bli for monoton. Settes det krav til fasadetiltak eller beplantning for å bryte opp volumet. Dette mener plan og bygg også vil bedre situasjonen som naboen peker på.

Endringene knyttet til plassering av balkonger og skjerming- og rekkverkstiltak vurderer plan og bygg til ikke vil påvirke naboene i særlig grad.

Å legge utnyttelsen inn i bestemmelsene er en teknisk justering i tråd med tidligere vedtak.

Endringene som foreslås vil ikke har noen innvirkning på planens samlede klima- og miljøkonsekvenser.

Plan og bygg vurderer at endringen i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder.

Plan og bygg anbefaler by- og stedsutviklingsutvalget å vedta en mindre endring av reguleringsplan for Nordre Hovedgårdsvei 4 mfl., jf. plan- og bygningsloven § 12-14, 2. ledd, slik det fremgår av plankart sist datert 01.07.21 og reguleringsbestemmelser sist datert 09.11.21.

Ellinor Borgi, 09.11.21

Punkt 246/21: Nullvisjonen Agder - godkjenning av samarbeidsavtale

Bilag

Vedtak OPPV, 07122021, Sak 50/21, Nullvisjonen Agder - godkjenning av samarbeidsavtale

Samarbeidsavtale om Nullvisjonen Agder



Dato 30. november 2021
Saksnr.: 2020026699-4
Saksbehandler Gro Kathrine Solås
Godkjent av Terje Lilletvedt
Tone Iglebæk
Camilla Bruno Dunsæd

Saksgang

Oppvekstutvalget
By- og stedsutviklingsutvalget

Møtedato

07.12.2021
09.12.2021

Nullvisjonen Agder - godkjenning av samarbeidsavtale

Forslag til vedtak

1. Ny samarbeidsavtale om Nullvisjonen Agder godkjennes.
2. Kommunedirektøren får fullmakt til å signere avtalen.

Sammendrag

Nullvisjonen er et mangeårig trafiksikkerhetssamarbeid for tre deler av Agder; Lister, Lindesnes og Kristiansandsregionen. Nullvisjonen jobber med holdningsskapende arbeid og ikke fysiske tiltak. Søgne og Songdalen har tidligere vært med i samarbeidet. Med bakgrunn i ny fylkes- og kommuneinndeling er avtaleverket for Nullvisjonen Agder revidert.

Revidert samarbeidsavtale regulerer rettigheter og plikter for fylkeskommunen, hovedsamarbeidskommunen og deltakerkommunene når det gjelder organisering, økonomi og personalforhold. Vennesla er hovedsamarbeidskommune for Kristiansandsregionen og har arbeidsgiveransvar for en av de tre tilsatte i Nullvisjonen. Kristiansand vil være en samarbeidskommune sammen med Iveland i vår region. Samarbeidskommunene deltar i styringsgrupper og faggrupper.

Fylkeskommunen finansierer Nullvisjonen. Budsjettrammen er redusert med 1 mill fra 2020 til 2021. På grunn av oppsparte fond påvirker ikke dette driften det første året, men fra 2022 er en avhengig av å få tilført prosjektmidler eller andre bevilgninger for å opprette driftsnivået som i dag.

Kommunedirektøren mener avtaleutkastet legger et godt grunnlag for trafiksikkerhetsarbeidet i regionen fremover og anbefaler at Kristiansand slutter seg til denne.

Bakgrunn for saken

Nullvisjonen Agder startet opp i 2003 og jobber med trafikanters atferd og holdninger gjennom kurs og informasjon, hovedfokuset har vært ungdomsulykker. De holder kurs for skoler og barnehager både for ansatte, elever og foreldre. De kan også bidra med kurs, veiledning og informasjon til andre offentlige arbeidsplasser, bedrifter, lag og foreninger. Søgne og Songdalen kommune har vært med i samarbeidet mens Kristiansand kommune først og fremst har samarbeidet med Trygg trafikk. Trygg trafikk og Nullvisjonen har godt samarbeid og fordeler oppgavene mellom seg.

Nullvisjonsarbeidet i Vest-Agder har vært organisert med tre medarbeidere, en i hver av de tre regionene Lister, Lindesnes og Kristiansand. Lyngdal, Lindesnes og Vennesla er hovedsamarbeidskommuner og har arbeidsgiveransvaret. For Vennesla sin del fra 1.1.2020. Før det hadde Søgne kommune arbeidsgiveransvaret for den tilsatte i Kristiansands-regionen.

Vest-Agder Fylkeskommune har tidligere inngått avtale med kommunene i hver region, omtalt som budsjett- og ytelsesavtale. Fylkes- og kommunesammenslåingen har gjort at Agder fylkeskommune har tatt initiativ til å utarbeide en ny samarbeidsavtale. Kommunene med arbeidsgiveransvaret har deltatt i prosessen, og avtaleutkastet er drøftet med nullvisjonsmedarbeiderne. Samarbeidskommunene er informert underveis.

Avtalen inngås mellom fylkeskommunen og alle kommunene som er med i Nullvisjonsarbeidet. I ny avtale er skillet mellom regionene mindre tydelig, og samarbeidet på tvers for Nullvisjonsarbeidet i Agder kommer bedre fram. De tre medarbeiderne i Nullvisjonen samarbeider tett og hjelper hverandre på tvers av kommune- og regiongrensene.

Formålet med avtalen er å drive forebyggende trafikksikkerhetsarbeid og sikre struktur, organisering og samarbeid. Avtalen regulerer også personalrelaterte temaer og skal bidra til at fylkeskommunen og kommunene følger opp tiltak, prosjekt og ansatte på en god måte.

Det skal etableres en styringsgruppe og en faggruppe for hver av de tre regionene. I Kristiansands-regionen oppnevner fylkeskommunen en representant, det samme gjør kommunedirektør i Kristiansand og rådmenn i Iveland og Vennesla. Nullvisjonsmedarbeideren deltar også i styringsgruppa. Direktøren for Byutvikling og Kommunalsjef for skole anbefaler at Byingeniøren stiller i styringsgruppa for Kristiansand og at Veisjefen samt en representant for oppvekstsektoren stiller som representanter i faggruppen. Det er avklart med Fylkeskommunen, Vennesla og Iveland at Kristiansand stiller med to representanter i faggruppen.

Agder fylkeskommune er ansvarlig for å finansiere driften i Nullvisjonen Agder. Kommunene bidrar med oppfølging av mål og tiltak. Vennesla kommune vil også ha en koordinerende rolle forhold til de to andre hovedsamarbeidskommunen i regionen og har arbeidsgiveransvar for en av de tre ansatte i Nullvisjonen.

Fylkeskommunen har redusert budsjettrammen til Nullvisjonen med om lag 1 mill. kr fra 2020 til 2021. Disse midlene er overført til TS-forum (Fylkets trafikksikkerhetsutvalg) og Nullvisjonen Agder kan søke om midler derfra til spesielle tiltak. Driften kan opprettholdes uendret i 2021 da alle tre regionene har midler på fond. Reduksjonen kan påvirke driften fra 2022 dersom ikke bevilgningene økes. Siden avtalen er ny, er det tatt inn et punkt i avtalen om evaluering våren 2023.

Nullvisjonen sitt holdningsskapende arbeid er viktig for å redusere tallet på drepte og skadde i trafikken. Utviklinga de siste årene har vært positiv. Nullvisjonen er en viktig brikke i arbeidet med trafikksikkerhet og kommunedirektøren vil derfor anbefale at samarbeidsavtalen godkjennes.

Punkt 247/21: Arbeidsplan vei og veilys 2022



SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2020106383
Saksbehandler Gro Kathrine Solås

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 By- og stedsutviklingsutvalget	09.12.2021	247/21

ARBEIDSPPLAN VEI OG VEILYS 2022

BY- OG STEDSUTVIKLINGSUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 09.12.2021 SAK 247/21

By- og stedsutviklingsutvalgets vedtak:

Ingeniørvesenet gis fullmakt til å drive anleggsvirksomhet for arbeidsplan vei og arbeidsplan veilys i år 2022 innenfor vedtatt ramme og som vist i tabell 1-2 i saksframstillingen.
(Enst)

Forfall:

Repr. Odd Nordmo, H, ikke til stede. Ingen vara tiltrådte.

10.12.2021

Punkt 248/21: Arbeidsplan VA 2022

Bilag

Arbeidsplan Avløp 2022

Arbeidsplan Vann 2022

Forslag Avløp 2022

Forslag Vann 2022



Dato 11. november 2021
Saksnr.: 2021037005-1
Saksbehandler Jørund Haugland
Godkjent av Torleif Jacobsen
Terje Lilletvedt
Tone Iglebæk

Saksgang
By- og stedsutviklingsutvalget

Møtedato
09.12.2021

Arbeidsplan VA 2022

Forslag til vedtak

Ingeniørvesenet gis fullmakt til å gjennomføre vann- og avløpsprosjekter i år 2022 med grunnlag i vedlagt forslag til arbeidsplan.

Sammendrag

Arbeidsplan vann og avløp skal dekke Ingeniørvesenets behov for fornying og utskifting av ledningsnett og mindre prosjekter innenfor vann- og avløpssektoren. I tillegg finansieres overordnet planlegging fra arbeidsplanen.

I budsjettet for 2022 er det foreslått bevilget 45 mill. kroner til arbeidsplan vann og 62,5 mill. kroner til arbeidsplan avløp. Budsjettet er basert på gamle Kristiansand sine tidligere bevilgninger med en økning som gjenspeiler økt befolkning og økte rørlengder etter kommunesammenslåingen. Eventuelle ubrukte midler fra arbeidsplanene i 2021 ønskes overført til 2022. Prognosene per dags dato tilsier at det vil være noe restmidler, men endelige tall foreligger ikke før årsskiftet.

Forslag til arbeidsplanen inneholder 29 prioriterte vannprosjekter og 32 prioriterte avløpsprosjekter. Det er prioritert prosjekter tilsvarende forventede bevilgninger.

Dersom det oppstår vansker med å gjennomføre de prioriterte prosjektene, er det foreslått at administrasjonen gis fullmakt til å foreta omprioriteringer og gjennomføre uprioriterte prosjekter i stedet. Det samme gjelder ved rehabilitering av vann og avløpsledninger, der det vil være anledning å ta inn nye ledningsstrek under arbeidets gang, dersom det viser seg at dette er nødvendig.

Det forutsettes også at dersom det oppstår uforutsette situasjoner i løpet av året med akutt behov for å gjennomføre arbeider som ikke er ført opp i arbeidsplanen så har administrasjonen også i slike tilfeller fullmakt til å foreta omprioriteringer.

Vedlegg:

Arbeidsplan Avløp 2022

Arbeidsplan Vann 2022

Forslag Avløp 2022

Forslag Vann 2022

Saksutredning

Bakgrunn for saken

Generelt

Arbeidsplan vann og avløp skal dekke Ingeniørvesenets behov for fornying og utskifting av ledningsnett og mindre prosjekter innenfor vann- og avløpssektoren. Arbeidsplanen blir for eksempel i noen grad benyttet til å finansiere pumpeanlegg og annet utstyr som har så stor verdi og lang levetid at det ikke kan finansieres av driftsbudsjettene eller at øremerkede midler til dette formålet ikke strekker til.

Arbeidsplanen utarbeides ved at Ingeniørvesenets medarbeidere melder inn aktuelle prosjekter. Plan- og prosjekt avdelingen i VA-enheten administrerer prosessen og i samarbeid med fagseksjonene prioriteres prosjektene med bakgrunn i tilstand på ledningsnett, overordnede planer, behov for koordinering med andre prosjekter og behov for koordinering med vei og gateløp med mer.

Det har de siste årene vært mye fokus på fornying av vann- og avløpsledningene, kalt utskiftingstakten. Arbeidsplanen er hovedfinansieringskilde for fornying av ledningene. Imidlertid er det slik at det ofte må gjennomføres anlegg som ikke blir kategorisert som fornying. For eksempel nyetablering av ledningsstrekke. Arbeidsplanen finansierer også en del anlegg hvor det tidligere ikke har vært tilfredsstillende vann- og avløpsforhold.

På avløpssiden er det slik at dersom overvann og kloakk separeres, så er det bare den ene ledningen som blir registrert som fornyet. En økning av bevilgningen i arbeidsplanen vil derfor ikke automatisk føre til bedret fornyingstakt. Det vil avhenge av hvilke andre presserende oppgaver som dukker opp i det enkelte år. Over tid vil imidlertid økte bevilgninger medføre at man klarer å fornye mer. Forholdet mellom fornyelse og andre prosjekter er vist i tabellen.

I 2022 er det foreslått å bruke 96% av bevilgningen til fornying av vannledningsnett og 93% av bevilgningen til fornying av avløpsnett.

Vann

Til arbeidsplan vann er det meldt inn prosjekter for til sammen 143,7 mill. kroner. Det vil si at behovet er langt høyere enn bevilgningen. Det er prioritert prosjekter for 45 mill. kroner.

Prosjektene er fordelt på fire soner. Noen av vannprosjektene er prioritert fordi vannledningene ligger sammen med avløpsledninger som skal skiftes, eller motsatt.

I sone øst er det prioritert seks prosjekter på vann. Det settes av midler til å fullføre Moneheia og Vardåsveien, prosjekter som ble påstartet i 2021 og som fullføres i 2022. Det startes større prosjekt i Torsvikkleiva og Båsefjellveien, der vi har hatt flere rørbrudd og derfor ønsker at rørene skiftes ut. I Bergtorasvei skiftes gamle asbestrør ut og kapasiteten økes for å dekke dagens behov.

I sone sentrum er det prioritert seks prosjekter på vann. Det største prosjektet blir Marviksveien. Her har det lenge vært meldt om dårlige rør og vannlekkasjer. Av hensyn til innbyggere og busstrafikk har det lenge blitt utsatt, men i 2022 lar det seg gjennomføre. Det skal i tillegg skiftes ut rør ved Wilds Minne skole i samarbeid med planlagt ny skole. I Torridalsveien skal det graves for å fullføre fornying av et område. Prosjektet heter Marcus Thranes gate del 4 og er siste etappe av flere prosjekter både i og i nærheten av Marcus Thranes gate. Det settes av to mindre beløp til planlegging av Agder Alle og Odins gate med tenkt gjennomføring i 2023.

I sone Nord er det prioritert tre prosjekter på vann. Det settes av midler til å fullføre Gangdalsveien og Fidjemoen prosjektene. I tillegg settes ett beløp av til å bedre vannforsyning til Mjåvann industriområde. Det er meldt om for dårlig vannforsyning og for lite kapasitet på avløpet i Mjåvann industriområde, men da det dreier seg om 2600 meter med rør ønsker administrasjonen å vurdere andre løsninger enn total utskifting. Prosjektets bevilgning vil derfor kunne måtte justeres underveis i prosjektet.

I sone Vest er det prioritert ni prosjekter på vann. Syv av prosjektene er pågående prosjekter som skal fullføres i 2022, disse er Jaktoddveien, Kjos Ringvei 1, Gislemyrveien. Nygårdsheia, Stauslandsveien, Hølleveien, og Toftelandsveien.

I Rigetjønneveien mellom nr 12 og nr 20 skal avløp fornyes og da tar man samtidig med vannledning. I Holskogveien/Vågsbygdveien settes det av midler til å planlegge ønsket vann og avløps-løsning slik at når Statens vegvesen påbegynner sitt prosjekt der, så har man en oversikt over hva som man ønsker å samarbeide om. Ved Ringlebekkveien er det satt av midler til å bekoste ønsket oppdimensjonering av en sjøledning som utbygger skal legge.

Utenom dette settes det av mindre beløp til revisjon av hovedplan vann, arbeidsplan vann, ny tømmeroppleggsplass ved Tronstadvann vannbehandlingsanlegg og utarbeiding av saneringsplaner.

Avløp

Til arbeidsplan avløp er det meldt inn prosjekter for til sammen 277,9 mill. kroner. Det vil si at behovet er langt høyere enn bevilgningen. Det er prioritert prosjekter for 66 mill. kroner. En viktig føring når det gjelder arbeidsplanen avløp er at det skal legges til rette for kortslutning av flest mulig septiktanker, samt separering av avløp i Kvadraturen og på Lund.

I sone øst er det prioritert seks prosjekter. Prosjektene i Moneheia og Vardåsveien ble påstartet i 2021 og som er planlagt å fullføres i 2022. Det startes større prosjekt i Torsvikkleiva og Båsefjellveien der det har vært flere rørbrudd og det er behov for at rørene skiftes ut. I Sømsveien saneres gamle avløpsrør i forbindelse med utskifting av gamle asbest

vannrør og i Strømmeveien/Dvergsnesveien settes det av midler til å bekoste oppgraderinger av kommunalt nett som en del av avtale med utbygger i området.

I sone sentrum er det fem prosjekter for avløp. Det største prosjektet blir Marviksveien og som for vann, så er ledningsnettet for avløp dårlig og flere steder har det vært kollaps av rør. Det skal også skiftes ut rør ved Wilds Minne skole i samarbeid med planlagt ny skole. I Torridalsveien skal det graves for å fullføre fornying av et område. Prosjektet heter Marcus Thranes gate del 4 og gjennomføres sammen med vannforsyningsprosjektet. Det settes også på avløp av to mindre beløp til planlegging av Agder Alle og Odins gate med tenkt gjennomføring i 2023.

I sone Nord er det tre prosjekter på avløp. Det settes av midler til å fullføre Gangdalsveien og Fidjemoen prosjektene. I tillegg settes ett beløp av til å løse avløpssituasjonen fra Mjåvann industriområde. Det er meldt om for dårlig vannforsyning og for lite kapasitet på avløpet i Mjåvann industriområde, men da det dreier seg om 2600 meter med rør ønsker administrasjonen å vurdere andre løsninger enn total utskifting. Prosjektets bevilgning vil derfor kunne måtte justeres underveis i prosjektet.

I sone Vest er det prioritert ti prosjekter på vann. fem av prosjektene er pågående prosjekter som skal fullføres i 2022, disse, Kjos Ringvei 1, Gislemyrveien. Nygårdsheia, Vaktheia, Hølleveien og erosjonssikring langs Søgneelva. Sistnevnte er bevilget i 2021 men ikke påbegynt. I Rigetjønneveien mellom nr 12 og nr 20 er det store sprekker i avløpet som gjør at det renner ut av rørene og forurenses grunnen. I Rognelia er det store utfordringer med kapasitet på overvannsrørene og det settes av midler til å utbedre dette. Ved Eiketjønneveien er det ett overvannsrør som styrer høyden på vannstanden i Eiketjønn. Dette røret er ikke i god nok stand og skal utbedres.

Av tiltak som ikke er fornying av ledningsnett settes det av mindre beløp til modellering av avløpsnett, arbeidsplan avløp, revisjon av hovedplan og utarbeiding av saneringsplaner.

Punkt 249/21: Navn på område med skoler og idrettsanlegg på Tangvall

Bilag

Vedtak byst, 19012022, Sak 12/22, Navn på område med skoler og idrettsanlegg på Tangvall

Referat Styringsgruppe 20210610

Notat - offisielle navn på Tangvall-utbygging



Dato 8. november 2021
Saksnr.: 2021037031-1
Saksbehandler Else Reither
Godkjent av Eva Merete Høksaas
Venke Moe
Tone Iglebæk

Saksgang

By- og stedsutviklingsutvalget
Bystyret

Møtedato

09.12.2021
19.01.2022

Navn på område med skoler og idrettsanlegg på Tangvall

Forslag til vedtak

Bystyret vedtar **Søgne skole- og idrettssenter** som offisielt navn på utbyggingen rundt Tangvall ungdomsskole.

Sammendrag

Området rundt Søgne ungdomsskole bygges ut med nytt skolebygg, flere nye idrettsanlegg og en idrettshall, og området vil når det er ferdig utbygget utgjøre et hele. Det er derfor behov for et felles navn som betegner hele området, og som er dekkende for de aktivitetene som foregår der. **Søgne skole- og idrettssenter** vil være et godt og dekkende navn.

Ragnar Evensen
Byutviklingsdirektør

Venke Moe
Plan- og bygningssjef

Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift

Vedlegg:
Referat Styringsgruppe 20210610
Notat - offisielle navn på Tangvall-utbygging

Begrunnelse

Kristiansand kommune bygger ut et større område på Tangvall med skoler og flere idrettsanlegg. Ferdig utbygd vil dette utgjøre et hele; noe som medfører behov for et offisielt navn som betegnelse for hele området.

Det er viktig at navnet er dekkende for dette området/bygningskomplekset/sameiet som omfatter flere bygg, skoler, utendørs idrettsanlegg og tilrettelegging for annen kulturaktivitet, og at navnet f.eks. kan vises på veiskilt ved krysset Hølleveien-Tangvallveien.

En navnearbeidsgruppe med to medlemmer fra Agder fylkeskommune, ett medlem fra Plan og bygg i Kristiansand kommune og ett medlem fra Kultur og innbyggerdialog i Kristiansand kommune har hatt to arbeidsmøter, og innhentet synspunkter på navnevalg fra kommunens idrettssjef, daglig leder i Kristiansand idrettsråd, og kunstutvalget for utbyggingen, hvor blant annet ledelsen for den videregående skolen og ungdomsskolen er representert. Det er kommet flere ulike navneforslag som er drøftet i to arbeidsmøter.

Etter en samlet vurdering anbefalte navnearbeidsgruppen at felles styringsgruppe innstiller **Søgne skole- og idrettssenter** som offisielt navn.

I sitt møte 10.06.2021 fulgte Felles styringsgruppe for utbyggingen denne anbefalingen, og innstilte **Søgne skole- og idrettssenter** som offisielt navn på utbyggingsområdet.

Plan og bygg i Kristiansand kommune slutter seg til at dette er et godt og naturlig navnevalg som passer inn med navnetilfanget i området, og foreslår at Bystyret vedtar **Søgne skole- og idrettssenter** som navn for denne utbyggingen.

Punkt 250/21: Navn på ny idrettshall på Tangvall

Bilag

Referat Styringsgruppe 20210610

Notat - offisielle navn på Tangvall-utbygging



Dato 8. november 2021
Saksnr.: 2021037030-1
Saksbehandler Else Reither
Godkjent av Eva Merete Høksaas
Venke Moe

Saksgang
By- og stedsutviklingsutvalget

Møtedato
09.12.2021

Navn på ny idrettshall på Tangvall

Forslag til vedtak

By- og stedsutviklingsutvalget vedtar **Tangvallhallen** som offisielt navn på den nye idrettshallen som bygges på Tangvall.

Sammendrag

Området rundt Søgne ungdomsskole bygges ut med nytt skolebygg, flere nye idrettsanlegg og en idrettshall. Flere av anleggene/institusjonene innenfor utbyggingsområdet har allerede godt innarbeidete navn, men idrettshallen er et helt nytt bygg som må ha et offisielt navn. **Tangvallhallen** vil være et godt og dekkende navn.

Venke Moe
Plan og bygnings sjef

Eva Høksaas
Avdelingsleder Geografisk informasjon

Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift

Vedlegg:
Referat Styringsgruppe 20210610
Notat - offisielle navn på Tangvall-utbygging

Begrunnelse:

Den store utbyggingen rundt Tangvall ungdomsskole har medført behov for offisielle navn for de bygg og anlegg som ikke allerede har det. Den nye idrettshallen som nå bygges er ikke offisielt navngitt.

En navnearbeidsgruppe med to medlemmer fra Agder fylkeskommune og to medlemmer fra Kristiansand kommune har hatt to arbeidsmøter, og i tillegg innhentet synspunkter fra kommunens idrettssjef, daglig leder i Kristiansand idrettsråd, og kunstutvalget for utbyggingen, hvor blant annet ledelsen for den videregående skolen og ungdomsskolen er representert. Det er kommet flere ulike navneforslag som er drøftet i de to arbeidsmøtene, og etter en samlet vurdering anbefalte navnearbeidsgruppen at felles styringsgruppe innstiller på **Tangvallhallen** som offisielt navn.

I sitt møte 10.06.2021 fulgte Felles styringsgruppe for utbyggingen denne anbefalingen, og innstilte **Tangvallhallen** som offisielt navn på bygget.

Plan og bygg i Kristiansand kommune slutter seg til at dette er et godt og naturlig navnevalg, og foreslår at By- og stedsutviklingsutvalget vedtar navnet **Tangvallhallen** for den nye idrettshallen.

Punkt 251/21: Referatsaker til møte i by- og stedsutviklingsutvalget 9.12.2021

Bilag

Dvergsnesheia 33 - Statsforvalterens behandling av avslag på søknad om dispensasjon for oppføring av forstøtningsmur

Høietun 316 - Statsforvalterens behandling av klage over utstedt ferdigattest

Moneheia 43 - 98_264, ulovlige boder - Oversendelse av klage over vedtak om delvis frafallelse av tvangsmulkt

Kystveien 186 og 192, Gnr 95 bnr 13_27 - beslutning om at planinitiativet stoppes

Detaljregulering, Rona - 61_37, 61_20 og deler av 299_138 - beslutning om at planinitiativet stoppes

Vedderheia nord B22 - mindre endring av reguleringsplan - vedtak



Dato 26. november 2021
Saksnr.: 2021000197-122
Saksbehandler Thore Granheim
Godkjent av Venke Moe

Saksgang
By- og stedsutviklingsutvalget

Møtedato
09.12.2021

Referatsaker til møte i by- og stedsutviklingsutvalget 9.12.2021

Forslag til vedtak

[By- og stedsutviklingsutvalget tar referatsakene til orientering.](#)

Sammendrag

- R-124/21 Dvergsnesheia 33. Statsforvalterens behandling av avslag på søknad om dispensasjon for oppføring av forstøtningsmur. Statsforvalteren i Agders skriv 19.11.2021. Statsforvalteren opprettholder kommunens vedtak.
- R-125/21 Høietun 316. Statsforvalterens behandling av klage over utstedt ferdigattest. Statsforvalteren i Agders skriv 25.11.2021. Statsforvalteren opprettholder kommunens vedtak.
- R-126/21 Moneheia 43. Oversendelse av klage over vedtak om delvis frafallelse av tvangsmulkt. Plan- og bygningssjefens skriv 22.11.2021.
- R-127/21 Kystveien 186 og 192, GNR 95 BNR 13/27 – beslutning om at planinitiativet stoppes. Plan- og bygningssjefens skriv 15.11.2021.
- R-128/21 Detaljregulering, Rona – 61/37, 61/20 og deler av 299/138 – beslutning om at planinitiativet stoppes. Plan- og bygningssjefens skriv 18.11.2021.
- R-129/21 Vedderheia nord B22 – mindre endring av reguleringsplan – vedtak. Plan- og bygningssjefens skriv 23.11.2021.

Venke Moe
Plan- og bygningssjef
Sign.

Thore Granheim
Utvalgssekretær
Sign.

Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift