

# **REFERAT |KRS| Formannskapet (2007-2011) d. 11-02-2009**

**Møtedato** Onsdag d. 11. februar 2009 kl. 09:00

**Møtested** Formannskapssalen

## **Indholdsfortegnelse**

|                                                                                               |   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|---|
| Høringsuttalelse til studieporteføljen ved Institutt for musikk på Universitetet i Agder..... | 3 |
| Kommunedelplan for Flekkerøya, deler av strandsonen - ny høring.....                          | 5 |

Dato: 21.01.2009  
Saksnr.: 200900950-3  
Arkivkode E: A61 &13  
Saksbehandler: Vidar Hartveit

**Saksgang**  
Kulturstyret  
Formannskapet

**Møtedato**  
04.02.2009  
11.02.2009

## Høringsuttalelse til studieporteføljen ved Institutt for musikk på Universitetet i Agder

Et utvalg oppnevnt av styret ved Universitetet i Agder (UiA) fremmet 1.9.2008 forslag om å legge ned dagens tilbud om utøvende utdanning innen klassisk musikk. Dette medførte blant annet at kulturstyret ved møtets slutt 24.9.2008 fattet følgende vedtak:

*"Kulturstyret er skeptisk til forslag som innebærer reduksjon eller forringelse av undervisningen i klassisk musikk ved UiA. Kulturstyret ber derfor om at saken sendes på høring og at kulturstyret får anledning til å uttale seg. Uttalelsen sendes UiA."*

Kulturdirektøren sendte brev til Universitetet 6.10.2008 for å informere om kulturstyrets vedtak.

Ved Universitetets Fakultet for kunsthøgskolen har et utvalg arbeidet med studieporteføljen ved Institutt for musikk. I tråd med kulturstyrets ønske, er utvalgets innstilling sendt på høring med høringsfrist 1. februar. Fakultetet ber spesielt om høringssvar på følgende seks oppsummerende kulepunkter som foreslår retning på musikkutdanningene ved UiA i framtiden (hele rapporten følger saken som trykt vedlegg):

- Utøvende bachelor og master i klassisk og rytmisk musikk opprettholdes som i dag. Det settes i gang et arbeid for å samkjøre enkelte teoriemner og prosjekter.
- Faglærerutdanningene i klassisk og rytmisk legges ned.
- Det opprettes en faglærerutdanning i musikk med sterkere fagdidaktisk og tverrfaglig profil.
- Bachelorstudiet i kunsthøgskolen med fordypning i musikk legges ned i sin nåværende form
- Det opprettes et bachelorstudiet i musikk som inneholder nye emner innenfor musikk og helse, musikk sosiologi, interart og musikk i en flerkulturell kontekst.
- De utøvende videreutdanningene i rytmisk og klassisk legges ned.
- Det arbeides videre med tanke på å søke om opprettelse av et masterprogram i kunsthøgskolen med flere valgmuligheter i retning av kunsthøgskoledidaktikk og arts management.

Saken skal behandles på nytt i fakultetsstyret 11. februar. Dette medfører at Rådmannens innstilling til høringsuttalelse vil bli oversendt innen fristen, mens de politiske vedtakene fra kulturstyret og formannskapet blir ettersendt.

Rådmannen deler kulturstyrets skepsis, og registrerer at fakultetets utvalg ikke anbefaler en nedleggelse eller reduksjon av utdanningen innen utøvende klassisk musikk. Når det gjelder de endringene i studieporteføljen som blir foreslått, så kan ikke Rådmannen se annet enn at dette virker som fornuftige tilpasninger i organiseringen av studietilbudene. Det er derfor utarbeidet et forslag til en positiv høringsuttalelse som følger vedlagt.

**Forslag til vedtak:**

1. Vedlagte forslag, datert 21.01.2009, godkjennes som Kristiansand kommunes høringsuttalelse til studieporteføljen ved Institutt for musikk på Universitetet i Agder.

Tor Sommerseth  
rådmann

Dagny Anker Gevelt  
kulturdirektør

Trykte vedlegg: Forslag til høringsuttalelse fra Kristiansand kommune, datert 21.01.2009.  
Invitasjon til høring fra Fakultet for kunstfag, datert 16.01.2009

Utrykte vedlegg: ingen



Dato: 29.01.2009  
Saksnr.: 200602155-323  
Arkivkode O: PLAN:  
Saksbehandler: Marit Eik

**Saksgang**  
Formannskapet

**Møtedato**  
11.02.2009

## Kommunedelplan for Flekkerøya, deler av strandsonen – ny høring

### Sammenheng:

Kommunedelplan for Flekkerøya ble fremmet for 2.gangsbehandling i formannskapet sak 48/08, 28.05.2008. Formannskapet ba i sitt vedtak om en utredning som klargjør konkrete tiltak som må iverksettes ved de ulike alternativene, ressursbruk og økonomiske konsekvenser, oversikt over mulige ekspropriasjonssaker, ansvar ved gitte tillatelser og avklaringer av konsekvenser og økonomisk omfang av bystyrets vedtak i sak 51/05, pkt 6. Redegjørelse med bakgrunn i formannskapets vedtak framgår av vedlagte notat fra kommuneadvokaten og er forøvrig innarbeidet i saksframstillingen.

Forslag til kommunedelplan for Flekkerøya, deler av strandsonen ble behandlet i formannskapet 20.06.2007. Formannskapet vedtok å legge planen ut til offentlig ettersyn i fire alternativ. Forskjellen på de 4 alternativene er beskrevet i saken. Planforslagene var utlagt til offentlig ettersyn i perioden 13.07-10.11.2007. Det kom inn 134 uttalelser til planen. Det foreligger innsigelse til høringsalternativene 2,3 og 4, som i ulike varianter åpner for bruksendring av eksisterende bygg til fritidsbebyggelse. Innsigelse til planen innebærer at planen ikke kan egengodkjennes dersom et av disse alternativene velges. Dersom bystyret ikke tar hensyn til innsigelsene sendes planen til Miljøverndepartementet som avgjør om innsigelsene skal tas til følge.

Rådmannen fremmet til møte 28.05.2008 planforslag med bestemmelser som bygger på høringsalternativ 1, der eksisterende bygg er gitt arealformål i samsvar med gitte tillatelser, men med endringer som imøtekommer høringsuttalelsene og den lokale samarbeidsgruppa, helt eller delvis, på flere områder.

Kommuneadvokaten har med bakgrunn i formannskapets vedtak gått gjennom samtlige byggesaksvedtak innenfor planområdet og vurdert planforslagene. Hovedkonklusjonen i kommuneadvokatens notat er at:

- Kommunen må påregne å måtte ekspropriere Tomasodde og deler av kyststien.
- Dersom rådmannens planforslag vedtas innebærer det at administrasjonen må "rydde opp" i den ulovlige bruken.
- Kommuneadvokaten tror ikke kommunen vil få en rekke søksmål mot seg knytta til opprydding i gitte byggetillatelser.
- 2 bygg, avsatt som bod/lager i planforslaget, er i realiteten godkjent som fritidsbebyggelse. Disse håndtere på samme måte som øvrige bygg godkjent som

fritidsbebyggelse. Enkelte bygg er avsatt som fritidsbebyggelse i planforslaget uten at de er godkjent som det. Dette skyldes at administrasjonen har hensyntatt reguleringsstatus ved fastsettelse av arealformål.

- Kommuneadvokaten vurderer at enkelte sjøbodeiere vil kunne påberope seg at selve kommuneplanvedtaket innebærer usaklig forskjellsbehandling og dermed er ugyldig. Bakgrunnen er at noen eksisterende bygg i en rekke av flere bygninger, som sett utenfra fremstår som like, er gitt ulike arealformål. Bygg som er regulert eller søkt og godkjent brukt som fritidsbolig er gitt arealformål fritidsbebyggelse. Kommuneadvokaten anbefaler at det planforslaget som ønskes vedtatt bør rettes opp før planforslaget eventuelt blir vedtatt i bystyret.

Plangrepet som kommuneadvokaten mener innebærer usaklig forskjellsbehandling er likt i høringsforslagene 1,2 og 4. Dersom det gjøres endringer i planen i forhold til det som har vært ute til offentlig ettersyn, må det gjennomføres ny høring/begrenset høring.

Med bakgrunn i kommuneadvokatens konklusjon om at selve kommuneplanvedtaket innebærer usaklig forskjellsbehandling og dermed er ugyldig anbefaler rådmannen at planforslaget, fremmet for formannskapet sak 48/08, 28.05.2008 og datert 18.04.2008 rettes og sendes på begrenset høring. Rådmannen foreslår at bygninger avsatt som fritidsbebyggelse i rådmannens planforslag, med unntak av eldre hytter og regulert fritidsbebyggelse endres til byggeområde bod/lager, brygger. Bygningene, 16 i alt, er nærmere beskrevet i vedlagt notat. Eiendommene 2/124,422 i Holta foreslås endret fra bod/lager til næringsbebyggelse. De foreslåtte endringene vil ikke ha tilbakevirkende kraft. Det innebærer at bygningene fortsatt kan brukes slik de er godkjent, kommunedelplanen vil være gjeldende for framtidig regulering og byggesaksbehandling. Rådmannen foreslår også at tidligere foreslåtte justeringer av plankartet på eiendommene 2/306,492,493 og 2/379 i Paulen innarbeides i planforslaget. Etter begrenset høring vil planen fremmes for sluttbehandling.

#### Forslag til vedtak:

1. Formannskapet tar administrasjonens redegjørelse vedrørende tiltak som må iverksettes ved de ulike planalternativene til orientering.
2. Formannskapet vedtar å sende forslag til kommunedelplan for Flekkerøya, deler av strandsonen på begrenset høring. Før høring endres plankart sist datert 18.04.08 slik:
  - Arealer avsatt til byggeområde fritidsbebyggelse endres til byggeområde bod/lager, brygge. Endringen gjelder ikke bygg der bruk som fritidsbolig er hjemlet i reguleringsplan og eldre hyttebebyggelse, jf notat datert 29.01.2009.
  - Byggeområde bod/lager på eiendommene 2/124,422 i Holta endres til næringsformål.
  - Avsatt byggeområde-friområde på eiendommene 2/306,492,493, vest for Paulens Geiderøy endres til LNF-område med retningslinje viktig landskaps, turvegdrag/grøntstruktur der bygge- og anleggstiltak ikke bør tillates. Avsatt byggeområde på eiendommen 2/379 utvides i samsvar med gjeldende regulering.

Tor Sommerseth  
Rådmann

Ragnar Evensen  
Teknisk direktør

#### Trykte vedlegg:

1. Oversiktskart
2. Plankart og bestemmelser datert 18.04.2008.
3. Notat fra kommuneadvokaten datert 22.01.2009.
4. Notat med kart og bilder over bygg som i rådmannens planforslag er gitt arealformål fritidsbebyggelse datert 29.01.2009.
5. Formannskapssak 48/08
6. Planbeskrivelse datert 2.07.2007

## BAKGRUNN FOR SAKEN

Kommunedelplan for Flekkerøya ble fremmet for 2.gangsbehandling i formannskapet sak 48/08, 28.05.2008. Denne saken er svar på formannskapets vedtak i sak 48/08 om tiltak som må iverksettes ved de ulike planalternativene. Kommeadvokaten har ved gjennomgang av eksisterende byggesaksvedtak avdekket behov for endringer av planforslaget som krever ny høring. Etter høring fremmes planen for sluttbehandling.

### Tidligere behandlinger

Bystyret vedtok i møte 27.04.05 at deler av Flekkerøyplassen, arealer avsatt til "byggeområde - sjøretta virksomhet, sjøboder/brygger" skal revideres. Planprogram for arbeidet fastsatt av bystyret 15.11.2006, beskriver mål for arbeidet og ulike alternativ som skal vurderes.

Forslag til kommunedelplan ble behandlet i formannskapet 20.06.2007. Formannskapet vedtok å legge planen ut til offentlig ettersyn i fire alternativ, uten kanal mellom Mærbøsfjorden og Lindebøkilen.

De fire høringsalternativene kan kort oppsummeres slik:

- Alternativene 1-3 er like med unntak av arealformål for bygninger godkjent som sjøboder.
  - I alternativ 1 er sjøbodene gitt arealformål "*annet byggeområde – bod, lager, naust, båthus*"
  - I alternativ 2 er disse bygningene gitt arealformål "*annet byggeområde - bod/lager og fritidsbebyggelse*"
  - I alternativ 3 er sjøbodområdene gitt arealformål "*fritidsbebyggelse*".Øvrige bygg er, i alle tre planforslagene, gitt formål i samsvar med den godkjente bruken slik at bygninger/sjøboder godkjent for næringsvirksomhet gitt arealformål, "*erverv*" (bygninger for turisme) og "*erverv-lager*" (fiskeri). De tre eksisterende næringsområdene i Mærbøsfjorden er gitt formål erverv med bestemmelser om bruk.
- I alternativ 4 er eksisterende sjøboder, inklusiv bygninger godkjent til fiskeriformål, og de 3 eksisterende næringsområdene gitt arealformål "*annet byggeområde – bod, lager, naust, båthus/rorbu (fritidsbebyggelse).*"
- I alternativene 2,3 og 4 forutsettes det at endelig arealformål skal fastsettes ved regulering.

Beskrivelse av og begrunnelsen for høringsforslagene 1-3 framgår av planbeskrivelse med konsekvensvurdering, se trykt vedlegg. Til grunn for disse planforslagene foreligger det flere faglige delutredninger.

- Planalternativ 1 er mest i tråd med kommunens målsetning for planarbeidet fastsatt i planprogrammet, bystyrets vedtak av 27.04.05 sak 51/05 om "Kystsonen i Kristiansand - revisjon av arealbruken og retningslinjer for sjøboder", punkt 1- *om å sikre strandsonen i et langsiktig perspektiv*, retningslinjer for boder og lager ved sjøen, kommuneplanens bestemmelser for strandsonen, og gjeldende nasjonal politikk for strandsonen.
- Planalternativ 2 og 3 er en oppfølging av alternativer som skal utredes fastsatt i planprogrammet og bystyrets vedtak, sak 51/05, punkt 6 om bruksendring.
- Planalternativ 4 er en formalisering av innspill fra den lokale samarbeidsgruppa. Også dette alternativet er en oppfølging av punkt 6 i nevnte bystyresak.

### Høring

Planen var utlagt til offentlig ettersyn i perioden 13.07-10.11.2007. Det kom inn 134 uttalelser til planen. Fylkesmannen fremmet innsigelse til alternativene 2,3 og 4 og gav en del faglige råd knyttet til alternativ 1. Fylkeskommunen, fremmet innsigelse til alternativ 4 og Fylkesmannens og fylkeskommunens innsigelse til planen innebærer at planalternativene 2,3 og 4 ikke kan egengodkjennes. Dersom bystyret ikke tar hensyn til innsigelsene sendes planen til Miljøverndepartementet som avgjør om innsigelsene skal tas til følge. Miljøverndepartementet kan i den forbindelse gjøre de endringer i planen som finnes påkrevd. ( pbl §20-5, 5.avsnitt).

Den lokale samarbeidsgruppa, som består av representanter fra velforeningene på øya, støttet alternativ 4 med en del endringer. Samarbeidsgruppa og Flekkerøy næringssselskap foreslo at næringsområdene blir tatt ut i påvente av en pågående utredning fra Agderforskning, utredningen er nå fullført. Rapporten omhandler alle næringsområdene på Flekkerøya (de fleste utenfor planområdet for Flekkerøyplanrevisjonen) og beskriver 3 scenarier for framtidig bruk; næring, boliger eller dialog. I rapporten anbefales dialogscenariet. Kommunen vurderer da gjennom dialog med lokalbefolkningen om området må beholdes næring. Administrasjonen vil drøfte dette spørsmålet og komme med sin anbefaling når planen fremmes for 2.gangsbehandling etter høring.

Storparten av private uttalelser gikk inn for alt 4, men ønsker i tillegg at foreslåtte LNF-områder endres til byggeområder. En del ønsker å beholde Flekkerøyplanen som den er. Mange sjøbodeiere uttaler at den eksisterende bruken er i samsvar med tradisjon og muntlige tillatelser fra plan- og bygningsetaten. Enkelte har uttalt at de vil gå til sak mot kommunen dersom bygningene kreves tilbakeført.

#### Rådmannens innstilling sak 48/08, 28.08.2008

Planforslag med bestemmelser som ble fremmet for 2.gangsbehandling bygger på høringsalternativ 1, der eksisterende bygg er gitt arealformål i samsvar med gitte tillatelser, men med endringer som imøtekommer høringsuttalelsene og den lokale samarbeidsgruppa, helt eller delvis, på flere områder. Endringene og oppsummering av høringsuttalelsene med administrasjonens kommentarer framgår av sak 48/08.

Planforslaget, datert 18.04.08, omfatter arealer som i Flekkerøyplanen av 1995 er avsatt til "sjørettet virksomhet (skibbuer, brygger)" og tre mindre næringsområder i Mæbøsfjorden med tilgrensede sjøarealer. Byggeområder for "sjørettet virksomhet (skibbuer, brygger)" er inndelt i byggeområde, byggeområde-friområde og LNF-område.

- Eksisterende bygninger er gitt arealformål i samsvar med godkjent bruk.
- Eksisterende bygninger som ligger spredt er lagt ut som byggeområde, avgrenset i vegglivet.
- Ubebygde arealer, arealer der eksisterende brygger ligger sprett og 2 eksisterende bygninger er lagt ut som LNF-område inndelt i 2 kategorier med og uten retningslinjer.
- Viktige grøntområder, herunder eksisterende sjøbod på Tomasodde, er avsatt til byggeområde-friområde.
- Planen inneholder også bevaringsverdige bygg, traseer for kyststi både innenfor og utenfor planområdet og retningsgivende avgrensing av reguleringsplanområder, småbåthavner og arealformål i sjø.
- De tre næringsområdene i er Mæbøsfjorden avsatt til erverv/ erverv-lager.

#### Formannskapetets vedtak sak 48/08:

1. *Formannskapet ber om at det forelegges en utredning med oppstilling av konkrete tiltak som må iverksettes ved de ulike alternativ. Fremlagte sak skal også vise et anslag på omfang av ressursbruk og derav økonomiske konsekvenser som nevnt i saksfremstillingen. Likeså skal saken inneholde en oversikt over mulige ekspropriasjonssaker og angi ansvar samt tiltak for allerede gitte tillatelser. Saken utsettes for behandling inntil nevnte utredning foreligger.*
2. *En avklaring av konsekvenser i henhold til Bystyrets vedtak 51/05 punkt 6 og hvilket økonomiomfang dette vil få for kommunen, utredes samtidig.*  
(9/4)

Bystyret behandlet saken i møte 04.06.08 og fattet slikt vedtak:

*Med henvisning til vedtak i formannskapet 28.05 utsettes behandling av saken i bystyret. (35/18)*

### Bygge og deleforbud og planer under arbeid

Bystyret vedtok ved behandling av sak om strandsonen i Kristiansand 27.04.2005 at det nedlegges bygge- og deleforbud mens kommunedelplanarbeidet gjennomføres. Bygge- og deleforbudet ble vedtatt i byutviklingsstyret 18.01.07. Forbudet gjelder 2 år til 18.01.09. Fylkesmannen har med bakgrunn i byutviklingsstyret vedtak i møte 18.12.08 forlenget bygge- og deleforbudet frem til 01.07.09.

Formannskapet vedtok i møte 08.11.06 at arbeidet med reguleringsplaner i og i tilknytning til området som er omfatta av revisjon av kommunedelplan for Flekkerøy bør stilles i bero til kommunedelplanen er ferdigbehandlet.

### **Oppfølging og svar på formannskapets vedtak 48/08**

Teknisk direktør har med bakgrunn i formannskapets vedtak bedt kommuneadvokaten redegjøre for mulige ekspropriasjonssaker og ansvar samt tiltak for allerede gitte tillatelser. Kommuneadvokaten har gjennomgått alle byggesaksvedtak innenfor byggeområder for sjørettet virksomhet (sjøboder, brygger). Kommuneadvokatens notat er gjengitt i trykt vedlegg.

## **1. Konkrete tiltak som må iverksettes ved de ulike alternativ**

### Generelt

Flekkerøyplanen er en kommunedelplan og legger føringer og premisser for reguleringsplanarbeid og byggesaker på Flekkerøy og vil konkretiseres når områder tas opp til regulering. Dette innebærer at følger og økonomiske konsekvenser av planen først vil bli endelig avklart når områdene er ferdig regulert.

- Alle planforslagene inneholder retningsgivende avgrensinger av framtidige reguleringsplanområder. Reguleringsområdene omfatter strandsonen og bakenforliggende arealer. Kommunedelplanens arealformål og krav fastsatt i bestemmelser og retningslinjer (stier parkering mv) innarbeides i reguleringsplaner. Krav til gjennomføring fastsettes i rekkebestemmelser til reguleringsplanene.
- Avtaler/rettigheter avklares normalt i utbyggingsavtaler. Forhandlinger skjer i samsvar med politisk vedtatte føringer.
- Sikring av friområder skjer i samsvar med kommunalutvalgets vedtak av 22.05.2007. Dvs. at grunnerverv som ikke har ført frem til frivillig avtale, legges fram for kommunalutvalget.
- Kommunedelplanen vil ikke ha tilbakevirkende kraft på eksisterende byggetillatelser, men vil gjelde for nye reguleringsplaner og reguleringsplaner som er under arbeid og vil delvis overstyre gjeldende reguleringsplaner, jf forslag til bestemmelser. Bygninger vil kunne brukes i tråd med godkjent bruk selv om bygget gis et annet formål i kommunedelplan og reguleringsplan. Fremtidige reguleringer må være i samsvar med kommunedelplanen og søknader om byggetillatelser og bruksendringer må være i tråd med reguleringsplanene som vedtas for de aktuelle områdene.

### Rådmannens innstilling (alt 1 med endringer etter høring)

- Gi pålegg om opphør av ulovlig bruk og tilbakeføring av eksisterende bygg i samsvar med gitte byggetillatelser. Tilskrive eier/bruker, be om redegjørelse, avtale befaring og eventuelt gi pålegg. Behandle eventuelle klager.
- Behandle private reguleringsplaner og sørge for at kommunedelplanens arealbruk, bestemmelser og retningslinjer innarbeides i private planer. Det er lite sannsynlig at reguleringer etter dette alternativet vil bli initiert av sjøbodeiere.
- Kommunal regulering av enkelte områder som sikres som friområde, Tomasodde.
- Forhandle med grunneiere med siktemål å få til erverv eller avtale om kyststi og friområder. For områder som inngår i private reguleringsplaner foregår forhandlingene i form av utbyggingsavtaler. Der det ikke er aktuelt med regulering kan kommunen forhandle fram minnelige avtaler med grunneiere.

### Høringsalternativ 2, 3 og 4 – lik prosedyre

- Behandle private reguleringsplaner og sørge for at kommunedelplanens arealbruk, bestemmelser og retningslinjer innarbeides i de private planene, herunder ta stilling til i hvilke områder eksisterende bygninger skal gis arealformål fritidsbebyggelse, jf forslag til bestemmelser og retningslinjer til de enkelte planforslagene.
- Behandle tilskudd til privat regulering/ gjennomføring av private planer på grunnlag av avklaring fra bystyret om forutsetninger for tilskudd til private planer jf sak 51/05, pkt 2.
- Forhandle med grunneiere med siktemål å få til erverv eller avtale om kyststi og friområder. For områder som inngår i private reguleringsplaner foregår forhandlingene i form av utbyggingsavtaler. Der det ikke er aktuelt med regulering kan kommunen forhandle fram minnelige avtaler med grunneiere. I høringsalternativ 4 er eksisterende sjøbod på Tomasodde foreslått som byggeområde, men med friområde rundt. Kyststien har en annen trasé enkelte steder.
- Behandle søknader om bruksendring av eksisterende bygg i samsvar med ny reguleringsplan.

## **2. Ressursbruk og derav økonomiske konsekvenser av planforslagene**

### Reguleringer

Plankartet inneholder 38 områder som er retningsgivende avgrensinger for framtidig reguleringsplaner, jf bystyrets vedtak av 27.04.05, sak 51/05, pkt 2. Avgrensingen er lik i høringsalternativ 1-3, mens høringsalternativ 4 har mindre planområder. I rådmannens planforslag er avgrensingen justert, jf. saksframstillingen til formannskapetets behandling 28.05.2008. Reguleringsplanområdene omfatter foruten eksisterende sjøbodområder også bakenforliggende arealer herunder ordinære utbyggingsområder og planer som er under arbeid. Flere av områdene er delvis regulert eller er under regulering. Ingen av alternativene åpner for ny bebyggelse i strandsonen.

Plan- og bygningsetaten må beregne ressurser til behandling av reguleringsplaner og sørge for at kommunedelplanens arealbruk, bestemmelser og retningslinjer innarbeides i private planer. Tidsbruk avhenger av planens omfang og konfliktnivå. Arealsaker i strandsonen er ofte mer komplekse og derav mer arbeidskrevende. Interne prosedyrer i samsvar med kvalitetssystemet er likt i alle planer. Plan- og bygningsetaten bruker anslagsvis 1 månedsverk til å behandle private planer. I tillegg kommer behandling i de kommunale samarbeidsgruppene. Kostnader dekkes av plangebyret.

Utbyggingstakt, rekkefølgekrav for gang- og sykkelveier, framdrift sett i forhold til regulering av andre utbyggingsområder på Flekkerøya mv tilsier at flere av reguleringene vil ligge langt fram i tid.

### Rådmannens innstilling (alt 1 med endringer etter høring)

Dette planalternativet vil ikke i seg selv medføre økt reguleringsbehov. Planalternativet åpner ikke for bruksendring av eksisterende bygg. Regulering av områdene, herunder innpassing av kyststi og badeplasser vil skje som en del av reguleringsplan for bakenforliggende områder. Dette tilsvarer reguleringsomfang som etter gjeldende Flekkerøyplan.

Alternativene 2,3 og 4 åpner i forskjellig grad muligheter for omregulering av eksisterende sjøboder til fritidsbebyggelse. Dette vil ventelig medføre at antall reguleringssaker som kommer til behandling samtidig vil øke. Den planfaglige vurderingen av hvilke områder/eksisterende bygninger som skal reguleres til fritidsbebyggelse i alternativ 2 og rorbuer/fritidsbebyggelse i alternativ 4 vil være mer kompleks og tidkrevende enn i alternativ 3 der utgangspunktet er at de fleste bygningene kan gis slikt arealformål.

Kostnader ved utarbeidelse av reguleringsplaner vil variere avhengig av sakenes kompleksitet og størrelse. Kostnader til utarbeidelse av private reguleringsplaner, samt reguleringsgebyr betales av private. Reguleringskostnadene i forbindelse med

utbyggingsområder innarbeides normalt som en del av tomtekostnadene. Det bemerkes at det i gjeldende Flekkerøyplan er krav om regulering for utvikling av områder. Plan- og bygningsetaten stiller normalt krav om at større arealer/flere eiendommer samt strandsonen og bakenforliggende arealer skal sees i sammenheng. Eventuelle merkostnader til regulering som følge av at flere eiendommer må reguleres samtidig vil normalt kunne fordeles på flere grunneiere/tomter.

Bystyret har i sak 51/05 punkt 2 lagt til grunn at kommunen kan bidra økonomisk til gjennomføring av reguleringsplaner og at diskusjon mht bidrag skal vurderes nærmere ifm behandling av kommunedelplanen.

Rådmannen mener at gjeldende prinsippe i kommunens utbyggingspolitikk skal legges til grunn når evt bidrag til gjennomføring skal vurderes. For det første innebærer dette at tiltakshaver selv er ansvarlig for at reguleringsplan utarbeides. I planarbeidet skal økonomiske konsekvenser / kommunens delaktighet vurderes. Endelig forutsetning omkring tilskudd/bidrag forutsettes klarert ved inngåelse av utbyggingsavtale. Unntak vil være regulering av Tomasodde som av Bystyret i sin helhet er forutsatt skal avsettes til friområde.

#### Eksisterende bygg

I rådmannens planforslag er alle eksisterende bygninger gitt arealformål i samsvar med gitte byggetillatelser og godkjent bruk. Dersom dette planforslaget vedtas, må det legges til grunn at administrasjonen vil måtte bruke mye tid og ressurser på å følge opp kommunedelplanvedtaket med pålegg til de sjøbodeierne som bruker sjøboden i strid med tillatelsen. Tilskrive eier/bruker, be om redegjørelse og avtale befaring mv. Tidsbruk ca 1 ukeverk pr. bygg. Med bakgrunn i uttalelser til planen vedrørende bruk av eksisterende bygg er det grunn til å tro at en stor andel av disse har bruk utover det som følger av bystyrets definisjon av en sjøbod. Rådmannens planforslag inneholder ca 370 bygg med arealformål bod/lager. Dette innebærer at det vil gå med flere årsverk å gjennomføre en slik opprydding.

Høringsalternativene 2,3 og 4 åpner alle for bruksendring av bygg etter at disse eventuelt er omregulert. Tidsbruk for bruksendring av eksisterende bygg i samsvar med ny reguleringsplan - anslås til ca. en halv dag gitt korrekt søknad og alle forhold ellers er avklart i reguleringsplan. Kostnadene finansieres av byggesaksgebyret .

#### Kyststi og friområder – erverv av grunn/rettigheter og opparbeidelse

Grad av opparbeidelse / tilrettelegging av stiforbindelse i et område og allmennhetens behov for adgang til områder vil vurderes i den reguleringsprosess som gjennomføres.

Stiforbindelser vil reguleres til formål friområde eller friluftsområde.

Kommunens utbyggingspolitikk legger til grunn at regulerte friområder skal overføres til kommunen vederlagsfritt. Områder som i en plan reguleres til friluftsmål skal kommunen vurdere å erverve.

Dersom arealer reguleres til friluftsmål må nødvendige rettigheter til opparbeidelse og framtidig drift / vedlikehold sikres i avtaler.

Alle 4 høringsalternativene inneholder kyststi. Traséen er lik i høringsalternativene 1,2 og 3 og er justert noe i rådmannen innstilling. Høringsalternativ 4 har enkelte steder en annen trase. Grunnerverv og opparbeidning av stier og friområder utføres enten av private i henhold til rekkefølgekrav og utbyggingsavtale eller av kommunen etter minnelig avtale med grunneier. Grunnerverv vil som hovedregel først starte opp når reguleringsplan er stadfestet. Avtale om grunnerverv og opparbeidelse av friområder og kyststi vil normalt være lettest innenfor reguleringsplaner som inneholder nye utbyggingshjemler eller der det åpnes for bruksendring av eksisterende bygg, som i høringsalternativene 2,3 og 4. All erfaring viser at avtale om grunnerverv etter minnelig avtale er tidkrevende. Kristiansand Eiendom er allerede i gang med forhandlinger om kyststi flere steder på Flekkerøya.

### Konklusjon

Dersom rådmannens planforslag vedtas vil det måtte avsettes store ressurser knyttet til arbeidet med pålegg om tilbakeføring av eksisterende bygg i samsvar med godkjent bruk. Dersom et av de andre høringsalternativene blir vedtatt vil hovedtyngden av kommunens arbeid ligge i behandling av private planer og etterfølgende behandling av søknader om bruksendring. Også reguleringsbehandling vil kreve betydelige ressurser. Den kommunale ressursbruken vil bli betydelig større ved rådmannens planforslag enn det vil bli for de andre alternativene.

### **3. Mulige ekspropriasjonssaker, ansvar samt tiltak for allerede gitte tillatelser**

Kommuneadvokatens redegjørelse framgår av vedlagt notat.

### **4. Konsekvenser i henhold til Bystyrets vedtak 51/05 punkt 6 og hvilket økonomiomfang dette vil få for kommunen.**

#### Bystyrets vedtak pkt 6:

*"Eiere av sjøboder med bruk utover det som er godkjent må søke om bruksendring til fritidshus/hytte etter at aktuelle eiendommer er omregulert til byggeområde/fritidseiendommer(gult). I omreguleringsarbeidet er det viktig å innpasse stiforbindelser mellom eller rundt sjøbodene samt at følgende forhold må være tilfredsstillt:*

- a. Det må i rimelig nærhet være anvist 1. stk. parkeringsplass pr. sjøbod.*
- b. Bygningen skal være tilknyttet kommunal renovasjon.*
- c. Vann og avløp skal være tilknyttet anlegg med godkjent utslippstillatelse.*
- d. Bygningen skal brannsikres i samsvar med Plan- og bygningsloven.*
- e. Allmennhetens frie ferdsel skal være sikret i form av stiforbindelse forbi bygningen. Stiforbindelsen skal fremgå av vedtatt reguleringsplan eller i situasjonsplan vedlagt byggesøknad."* (30/22)

Bystyrets vedtak pkt 6 er fulgt opp i høringsalternativene 2,3 og 4. Konsekvenser er beskrevet i planbeskrivelsen pkt 6.3 og 6.4 sidene 53-57 og kan i korte trekk oppsummeres slik:

- Parkering - En del sjøbodeiere eier eller leier areal til parkering. Parkeringsplassene er i begrenset grad formalisert ved regulering eller byggesaksbehandling. Lokalisering av parkeringsplasser løses ved regulering.
- Renovasjon - Alle får tilbud om kommunal renovasjon etter forurensningslovgivningen uavhengig av om de har sjøboder eller fritidsboliger.
- Vann og avløp- Med unntak av Stølsvika og deler av Mæbøsfjorden, ved Skyllevika vil de fleste sjøbodene kunne legge inn avløpsanlegg med påkopling til offentlig nett.
- Brannsikkerhet løses i den enkelte saken ved søknad om bruksendring.
- Allmennferdsel og stiforbindelser - Forholdet til allmennhetens frie ferdsel og stiforbindelser er foruten i kap 6.3 i planbeskrivelse også drøftet i saksframstillingen til formannskapetets behandling 28.05.2008, under avsnittene bruksendring av eksisterende bygg og kyststi. Den private sonen rundt en fritidsbolig er større enn tilsvarende sone rundt en sjøbod. Kan løses med innregulering av kyststi og rekkefølgekrav om opparbeidelse.

Som det framgår av bystyrets vedtak forutsettes det at områdene reguleres før det søkes om bruksendring. Dette er fulgt opp i bestemmelser til alle planalternativene. Rådmannen mener at gjeldende prinsipper i kommunens utbyggingspolitikk skal legges til grunn når evt bidrag til gjennomføring skal vurderes.

## **Vurdering**

Rådmannen viser til kommuneadvokatens notat datert 22.01.2009.

### Kyststi

Trasé for kyststi er justert flere ganger i løpet av planprosessen. Det er kun den delen av traseen som inngår i planområdet som er bindende for framtidig regulering. Traseen utenom planområdet for kommunedelplanen avklares i kommuneplan. Flere av områdene som det etter kommuneadvokatens syn kan være vanskelig å få til minnelig avtale om kyststi er lik i alle 4 høringsalternativene. Muligheten til å realisere kyststien avhenger også av andre utbyggingsmuligheter på de konkrete eiendommene.

### Arealformål byggeområder/eksisterende bygg

Administrasjonen har ved utarbeidelse av rådmannens planforslag valgt å legge eksisterende godkjennelser til grunn slik at de som har fått godkjent sine bygg til overnatting også skal få forankret denne bruken i kommunedelplanen. Både fylkesmannen og fylkeskommunen har akseptert et slikt plangrep når de har gitt uttalelse til planen.

Kommuneadvokaten mener at konsekvensen av å vedta planforslagene, er at enkelte sjøbodeiere forskjellsbehandles ved selve kommuneplanvedtaket og at forskjellsbehandlingen ikke fremstår som saklig fordi eksisterende bygg i en rekke av flere bygninger, som sett utenfra fremstår som like, er gitt ulike arealformål. Kommuneadvokatens vurdering av usaklig forskjellsbehandling/manglende planfaglig vurdering ved fastsettelse av arealformål på eksisterende bygg kan imøtekommes på 2 alternative måter:

Alternativ A: Rådmannens planforslag kan endres slik at også bygninger godkjent brukt som fritidsbebyggelse, med unntak av eldre hytter og bygg regulert til fritidsbebyggelse i reguleringsplan, gis arealformål bod/lager, brygge. Det dreier seg om 2 bygninger ved Strandebakken i Kjærskilen, 6 bygninger på Mæbø, 1 ved Vraget, 1-2 i Lindebøkilen og 6 i Grunnevollkilen, til sammen 16/17 bygninger. Bygningene er nærmere beskrevet i vedlagt notat.

Konsekvensen av endringene vil være at de konkrete bygningene, fortsatt kan brukes til fritidsbolig som godkjent, men at reguleringer og eventuelt nye bygg må forholde seg til angitt arealformål bod/lager. Dette innebærer i realiteten at bygningene får samme status som de har etter gjeldende Flekkerøyplan. En enkeltstående eiendom mellom 2 næringsseiendommer i Holta er avsatt til bod/lager. De 3 eiendommene bør sees i en sammenheng og den konkrete eiendommen som er avsatt til bod/lager endres til næringsformål.

Alternativ B: Dersom bystyret går inn for at flere av de eksisterende bygningene skal kunne bruksendres til fritidsbebyggelse kan bystyret vedta alternativ 2,3 eller 4. Disse høringsalternativene er som kjent omfattet av innsigelse. Også for alternativene 2 og 4 bør arealformål på eksisterende bygg avsatt som fritidsbebyggelse endres i samsvar med arealformål på øvrige sjøbodbebyggelse i planforslaget. I alternativ 3 er det ikke behov for endring da også øvrige sjøboder er gitt arealformål fritidsbebyggelse. En konkret detaljvurdering av hvilke områder som skal tillates endret til fritidsbebyggelse avklares ved regulering.

Med bakgrunn i kommuneadvokatens konklusjon om at selve kommuneplanvedtaket innebærer usaklig forskjellsbehandling og dermed er ugyldig anbefaler rådmannen at planforslaget datert 18.04.2008 rettes og sendes på begrenset høring til berørte grunneiere, velforeninger, den lokale samarbeidsgruppa, fylkesmannen og fylkeskommunen. Rådmannen foreslår at bygninger avsatt som fritidsbebyggelse i rådmannens planforslag, med unntak av eldre hytter og regulert fritidsbebyggelse endres til byggeområde bod/lager, brygger. Bygningene, 16 i alt, er nærmere beskrevet i vedlagt notat datert 29.01.2009. Eiendommene 2/124,422 i Holta foreslås endret fra bod/lager til næringsbebyggelse.

Rådmannen fremmet i sak 48/08 et tilleggsforslag om endring av arealformål på eiendommene 2/306,492,493, vest for Paulens Geiderøy fra byggeområde-friområde til LNF-område med retningslinje viktig landskaps, turvegdrag/grøntstruktur der bygge- og anleggstiltak ikke bør tillates. Og at avsatt byggeområde på eiendommen 2/379 utvides. Rådmannen anbefaler at endringen, som er i samsvar med gjeldende regulering innarbeides i revidert planforslag.

Marit Eik