

# **REFERAT |KRS| Byutviklingsstyret (2007-2011) d. 11-02-2010**

**Mødedato** Torsdag d. 11. februar 2010 kl. 09:00

**Mødested** Tollbodgt. 22

## Indholdsfortegnelse

Protokoll fra møte i byutviklingsstyret 28.01.10.....	3
Protokoll fra møte i byutviklingsstyret 04.02.10.....	5
Likestrømsledning mellom Norge og Danmark - uttalelse til søknad om konsesjon.....	7
Omklassifisering av veier i spredtbygde områder.....	15
Arealpolitiske føringer og prinsipper for offentlige utearealer til lek, rekreasjon og idrett.....	18
Reguleringsplan for Rådhuskvartalet/kvartal 39 - klage på godkjenningsvedtak.....	38
Eg - energisentral - reguleringsplan - sluttbehandling.....	41
Gnr.92 bnr.101 - Teistholmen hytte A - klage på vedtak.....	55
Torsteinsneset - tilbygg.....	61
Sumatraveien 23 - riving av tak og gjenoppbygging av garasje.....	65
Auglandsveien 13C - bygge- og deleforbud.....	70
Klage fra nabo over vedtak om godkjent garasje og forstøtningsmur, gnr. 9, bnr. 61 - Haumyrveien	74
Kongensgate 6 -150/680 Bruksendring -Klage.....	82
Frobusdalen 2-150/337 Garasje -Klage.....	85
Forslag til reguleringsplan for Hamresanden hotell- og campingområde. Sluttbehandling.....	89
Detaljregulering Hellinga barnehage. Sluttbehandling.....	104
Forslag til reguleringsplan for Voie kirkegård, sluttbehandling.....	112
Meldingssaker til møte i byutviklingsstyret 11.02.10.....	125
Referatsaker til møte i byutviklingsstyret 11.02.10.....	128

## **Punkt 24/10: Protokoll fra møte i byutviklingsstyret 28.01.10**



Dato: 26.01.10  
Saksnr.: 201000025-6  
Arkivkode E: 033  
Saksbehandler: Grete Skoland Kaspersen

**Saksgang**  
Byutviklingsstyret

**Møtedato**  
11.02.2010

Protokoll fra møte i byutviklingsstyret 14.01.10

Forslag til vedtak:

Byutviklingsstyret godkjenner protokollen fra møte i byutviklingsstyret 28.01.10

Grete Skoland Kaspersen  
Utvalgssekretær

## **Punkt 25/10: Protokoll fra møte i byutviklingsstyret 04.02.10**



Dato: HUSK DATO!  
Saksnr.: 201000025-8  
Arkivkode E: 033  
Saksbehandler: Grete Skoland Kaspersen

**Saksgang**  
Byutviklingsstyret

**Møtedato**  
11.02.2010

Protokoll fra møte i byutviklingsstyret 04.02.10

Forslag til vedtak:

Byutviklingsstyret godkjenner protokollen fra møte i byutviklingsstyret 04.02.10.

Grete Skoland Kaspersen  
Utvalgssekretær

# **Punkt 26/10: Likestrømsledning mellom Norge og Danmark - uttalelse til søknad om konsesjon**

## **Bilag**

Saksprotokoll

Konsesjonssøknad

Temakart, KU

Kart omsøkt trase



Dato: 25.01.2010  
Saksnr.: 200811991-13  
Arkivkode O: PLAN:  
Saksbehandler: Marit Eik

**Saksgang**  
Byutviklingsstyret  
Formannskapet

**Møtedato**  
11.02.2010  
24.02.2010

## Likestrømsledning mellom Norge og Danmark - uttalelse til søknad om konsesjon

### Sammendrag:

Statnett og danske Energinet.dk har søkt om bygging av ny likestrømsledning mellom Norge og Danmark. Det nye kablet, Skagerrak 4, kommer i tillegg til eksisterende overføringslinjer. Formålet med kablet er å legge til rette for en effektiv og lønnsom kraftigveksling mellom Norge og kontinentet.

Statnett har søkt NVE om å bygge en 700 MW likestrømsforbindelse fra grunnlinjen med ilandføring ved Kvivika (Ålefjærfjorden) i Kristiansand kommune. Derfra har de søkt om å bygge en ca. 12 kilometer lang jordkabel fra Kvivika til Kristiansand transformatorstasjon i Vennesla. Hele kabelstrekket fra Tjelle i Danmark til Vennesla er ca. 240 kilometer.

NVE ber om innspill på følgende: Hva mener høringsinstansene om det omsøkte prosjektet. Er konsekvensene godt nok utredet? Forslag til justering av planene for å redusere eventuelle negative virkninger av prosjektet. Høringsfristen er 26.02.2010.

Den omsøkte traséen via Kvivika framkom etter innspill fra bl.a. Kristiansand kommune ved melding av planprogram. Konsekvensutredningen viser små og ubetydelige negative konsekvenser av den omsøkte traséen.

### Forslag til vedtak:

1. Kristiansand kommune er godt fornøyd med omsøkte trase for ny likestrømsledning fra Danmark til Kristiansand trafostasjon i Vennesla. Konsekvensene av traséen synes tilstrekkelig utredet. Behov for mindre justeringer i trålfiskeområdet må avklares med fiskeriorganisasjonene.
2. Det forutsettes kablet ikke er til hinder for legging av nye eller vedlikehold av eksisterende vann- og avløpsledninger i sjøen.

Tor Sommerseth  
Rådmann

Ragnar Evensen  
Teknisk direktør

Trykte vedlegg:

- Søknad om konsesjon, ekspropriasjonstillatelse
- Kart over omsøkt trase
- Temakart - KU

Utrykte vedlegg:

- Formannskapssak 15/09
- Kart over trase 1:10000
- Utredningsprogram
- Bakgrunn for utredningsprogram
- Melding med forslag til utredningsprogram
- Delutredninger

Bakgrunn for saken :

#### Tidligere saksgang

- Statnett sendte melding om oppstart av planarbeidet høsten 2008.
- Statnett utarbeidet melding med forslag til utredningsprogram og oversendte denne til NVE, som er konsesjonsmyndighet og har ansvar for fastsettelse av utredningsprogram. NVE la meldingen ut til offentlig ettersyn og sendt den på høring til berørte myndigheter med flere. Meldingen omhandler to alternative ilandføringssteder for kabel i prioritert rekkefølge: Otra og Ålefjærfjorden (Ålefjær)
- Formannskapet i Kristiansand behandlet forslag til utredningsprogram i møte 25.02.2009. Formannskapet gav sin tilslutning til rådmannens merknader.  
*”Rådmannen er godt fornøyd med at Statnett ikke har meldt den vurderte traseen inn Sandviksdalsfjorden med kryssing gjennom Vågsbygdmarka. Det frarådes sterkt at denne traseen vurderes på nytt og innarbeides i konsesjonssøknaden. Kabelens innvirkningen på laksen i Otra og livet i elva må utredes tilstrekkelig og dersom en er i tvil om påvirkningen må føre-var prinsippet må legges til grunn. Muligheten for å legge kabel i planlagt gang- og sykkelvei eller veiskulder langs deler av Torridalsveien eller i elvepromenaden langs Otra bør utredes og muligheten til å fjerne krypsiv i Otra må ivaretas. Utredninger av kabel i sjø må omfatte kryssinger av vann og avløpsanlegg, konsekvenser for trålfiske og konsekvenser for torsken i Topdalsfjorden. Parallellføring med eksisterende luftledning fra Ålefjær og ilandføring i Kvevika med parallellføring med eksisterende kraftlinjer bør vurderes.”*
- Det har vært holdt flere informasjonsmøter med kommunene, myndigheter og organisasjoner under veis. I tillegg er det gjennomført to åpne informasjonsmøter, ett i forbindelse med melding om forslag til utredningsprogram og et i forbindelse med søknad om konsesjon.

#### Omsøkt trafostasjon og trase

Plassering av strømretLEANlegget ved Kristiansand trafostasjon vil medføre en arealutvidelse på 150 daa.

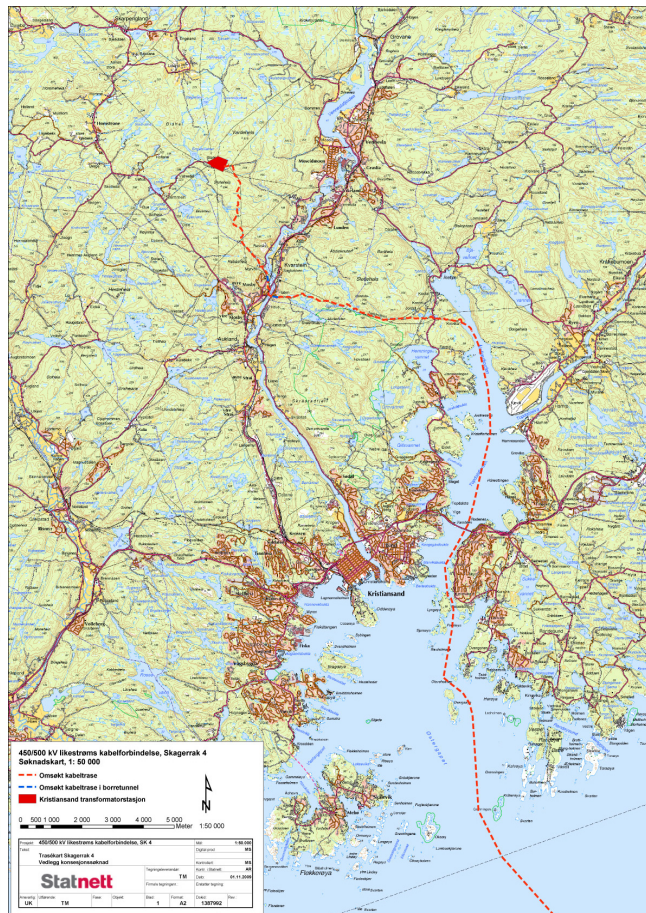
Fra sør kommer kabeltraséen inn Østergapet på østsiden av Dvergsøya og vest for Olavsholmen. Vest for Olavsholmen går kabeltraséen på østsiden av Prestøya og Lyngøya. Herfra følger traséen langs land på østsiden av fjorden inn mot Varoddbrua.

Innover Topdalsfjorden/Ålefjærfjorden følger kabeltraseen dypålen inn til Kvivika. Fra Kvivika fortsetter forbindelsen som landkabel via Kostøl innover Takstedalen og frem til Flaten. Traseen legges i mikrotunnel under deler av bebyggelsen ned til Otras østre elvebredd.

Kabelen krysser Otra og fortsetter frem til Myrvoll hvor den føres videre opp langs eksisterende vei ca. én kilometer sør for gjenvinningsanlegget på Støleheia. Herfra følger forbindelsen tilnærmet parallelt med luftledningstraseer til SK 1-3 frem til likeretteranlegget på transformatorstasjonen, hele strekningen som landkabel. Total lengde på landkabelen er ca. 12 kilometer.



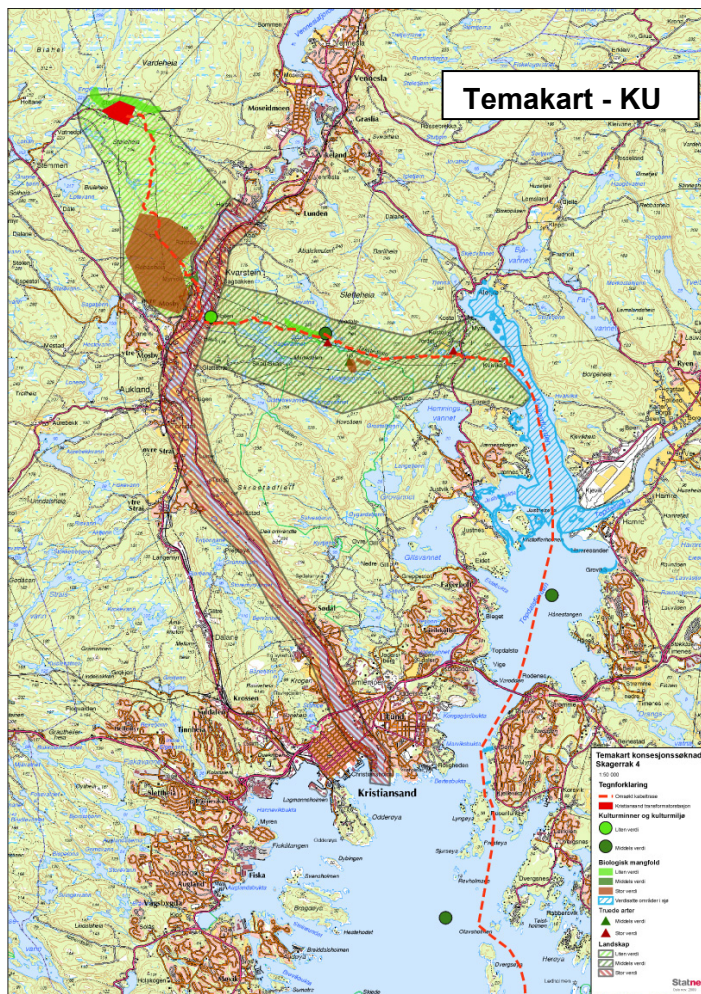
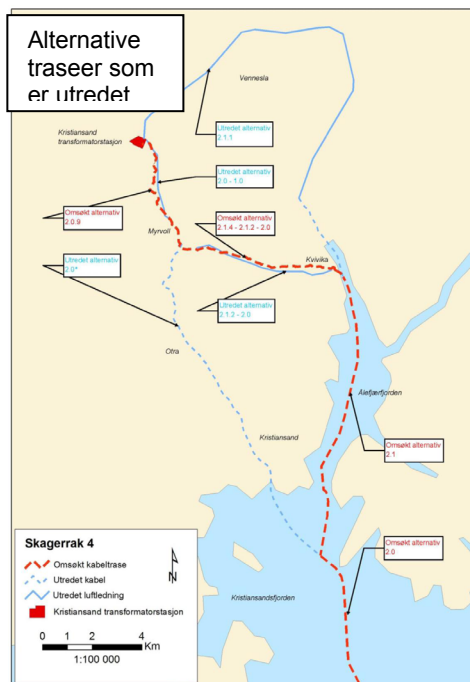
Oversiktskart



Omsøkt trase

## Konsekvensvurderinger

Det er utarbeidet konsekvensutredning for Otratraseen og Ålefjærfjorden med 2 ulike traseer for videreføring til Vennesla. Konsekvensutredningene omfatter følgende tema; Landskap, friluftsliv og ferdsel, biologisk mangfold – naturtyper, fauna og vegetasjon, kulturminner og kulturmiljø, forurensing, inngrepsfrie naturområder og verneinteresser, nærføring og elektromagnetisk felt, støy og VSC teknikk, sikkerhet og beredskap, kommunaløkonomi og sysselsetting, landbruk, luftfart og skipstrafikk, fiskeri og havbruk, forsvaret, samt turisme og reiseliv. Kommentarene for hvert fagfelt nedenfor er hentet fra fagrapportene.



På bakgrunn av tekniske vurderinger og konklusjoner i fagrapportene har Statnett foretatt mindre justeringer av omsøkt trase i forhold til traseene som er utredet i fagrapportene. Som en konsekvens av omleggingen unngår man å berøre verneområdet ved Skråstadheia. Under forutsetning av at registrerte barlindforekomster øst for Linvatna ikke berøres reduseres de negative konsekvensene for naturmiljøet av omlagt trasé og vil bli ubetydelig. Konsekvensen av omsøkt trasé vurderes fortsatt til å bli **liten negativ for fagtema naturmiljø** på grunn av andre berørte verdier. Det er også foretatt justeringer av traseen i Vennesla kommune.

Kabelen, slik den er omsøkt, legges på sjøbunnen og i kabel delvis parallelt med eller i eksisterende skogsbiltraseer. En samlet vurdering av omsøkt hovedtrase, fra grunnlinjen til Kristiansand transformatorstasjon er at traseen vil gi **liten negativ konsekvens for fagtema landskap**.

Oppgradering/ etablering av turvei etter at anleggsarbeidet er ferdig betraktes som et avbøtende tiltak og vil være positivt for friluftslivet ved at tilgjengeligheten gjennom Takstedalen og ved Flaten bedres. Tilsvarende gjelder for strekningen fra Myrvoll til Stølen (ved transformatorstasjonen). Dagens driftsveier har lav standard. Forutsatt en sammenhengende veiforbindelse gjennom Takstedalen og Flaten vurderes konsekvensene etter avbøtende tiltak som **ubetydelig** for trasé fra Kvivika. For trasé fra Myrvoll til Kristiansand trafostasjon vurderes konsekvensene etter avbøtende tiltak som **liten positiv**.

Fra grunnlinjen og inn til Kvivika passerer traseen forekomster av **ålegressenger**. Siden kabeltraseen er planlagt så dypt at den ikke vil påvirke tidevannssonen (ca. ≤10m) hvor ålegressengene finnes, vurderes omfanget av inngrepet langs hele denne strekningen å

være ubetydelig. Kabeltraseen vil også passere viktige gyteområder, middels verdi, for kysttorsk i Ålefjærfjorden. Sjøkabelen vil spyles ned, og gå dypt nok til ikke å influere fysisk med **kysttorskens gyteområde**, som derfor ikke vil påvirkes negativt av sjøkabeltraseen. Ved å følge angitte forutsetninger i omfanget av inngrepet, vurderes konsekvensene av sjøkabelen langs denne seksjonen til **ubetydelig for naturmiljø**.

En samlet vurdering er at traseen vil gi **liten negativ konsekvens for fagtema kulturminner og kulturmiljø**. I områder under vann med påvist fare for konflikt med kulturminner vil de fleste steder en justering av traseen kunne minske konflikten. Dette gjelder først og fremst vrak og andre levninger påvist gjennom sjøbunnsundersøkelser av mulig trasé. Ved påtreffing av kulturminner under kabelleggingen vil det i noen tilfeller være mulig å justere kabeltraseen. Dette er avhengig av gransking av undervannsopptak i forbindelse med bruk av miniubåt med overvåkning under utlegging av kabelen. Behov for øvrige registreringer av utvidelsen av stasjonsområdet ved Kristiansand transformatorstasjon samt kabeltraseer, og transportløyper, vil bli avklart med kulturminnemyndighetene i fylket, slik at undersøkelsesplikten etter kulturminneloven oppfylles før anleggsstart. Eventuelle funn av kulturminner kan gjøre det nødvendig å justere kabeltraseer.

På bakgrunn av fagrapporten forurensing har Statnett, i etterkant av utredningene, foretatt en traséjustering ved søppeldeponiet på Støleheia slik at man unngår å komme i berøring forurensede masser. Statnetts vurdering av omsøkt hovedtrase etter traséjustering er at den vil ha intet omfang på land og følgelig at **kabelen i jord ikke vil ha konsekvenser for fagtemaet forurensing**. Konsekvensene av traseen i sjø er vurdert som **middels negativ**. Unntaket er funnet TBTnivåer i tilstandsklasse III (moderat) og IV (dårlig). Forurensningen strekker seg fra området mellom Lyngøya/Rosenlund og opp fjorden nord for Kjevik lufthavn. Statnett mener at fagutreders vurdering av omfanget knyttet til nedlegging av kabelen i sjø ikke gjenspeiler tiltaket og er overvurdert i konsekvensvurderingen. Sedimentprøvene tatt i Ålefjærfjorden viser at forurensingsgraden er ganske lik over store områder. Statnett vurderer det derfor slik at prøvene trolig gjenspeiler situasjonen for store deler av fjorden og at eventuelle traséjusteringer ikke vil føre til at man unngår forurensede bunnsedimenter.

Omsøkt trasé vil **ikke berøre verneområder** eller vernede vassdrag. Tiltaket vil heller ikke berøre inngrepsfrie områder.

Det **elektriske feltet fra en likestrømskabel vil være null**, fordi feltet vil skjermes av kabelens metallkappe, jord og vann. Likestrømskabelen i jord/sjø vil **ikke avgi hørbar støy**.

SK 4 vil **krysse et begrenset antall rør og kabler** på fra strandsonen til norsk side av territorialgrense. Passeringen av disse vil bli avgjort på bakgrunn av survey-rapporten når denne foreligger. Statnett vil søke eier om tillatelse til kryssing eller nærframføring.

En samlet konsekvensvurdering av omsøkt trasé er **liten negativ** for **fagtemaet landbruk, forsvaret, luftfart og skipstrafikk**. For å unngå konflikter ned Kristiansand havn, Kongsgård/Vige forutsettes det at sjøkabelen legges maksimalt 100 meter utenfor land ved Søm –Kjellevika. **For fiskeri og havbruk, samt reiseliv og turisme er konsekvensen vurdert som ubetydelig**. Erfaringene med Skagerrak 1-3 er ifølge Sør-Norge Trålerlag at kablene ikke medfører noe problem, selv om disse kablene ikke er gravd ned eller tildekket på norsk side. Fiskerne har tiltro til at kablene er tilstrekkelig sikret og tråler områdene normalt. Konsekvensene for fiskeri vurderes som små negative i driftsfasen.

De elektriske anleggene som ligger innenfor kommunens grenser vil være gjenstand for eiendomsskatt. Størrelsen på eiendomsskatten kan bli mellom 1,4 og 2,5 MNOK avhengig av de elektriske anleggelsens taksverdi (70-100% av investert beløp) og om grensen for eiendomsskatt trekkers ved grunnlinjen eller territorialgrensen. De største samfunnsmessige virkningene vil primært være knyttet til sysselsettingseffekten i anleggsfasen, som vil vare i

om lag et år. I driftsfasen vil sysselsettingsvirkningen være på ca. 5 årsverk. I tillegg kommer ca. 1 årsverk som følge av konsumvirkninger.

### Vurdering

Den omsøkte traseen via Kvivika framkom etter innspill fra bl.a Kristiansand kommune. Teknisk direktør er godt fornøyd med at denne traseen er utredet og omsøkt. Konsekvensutredningen viser små og ubetydelige negative konsekvenser av den omsøkte traseen.

I sin uttalelse til forslag til utredningsprogram tok Kristiansand kommune bl.a opp: *Utredninger av kabel i sjø må omfatte kryssninger av vann og avløpsanlegg og konsekvenser for trålfiske.* Det står ingen ting i konsekvensvurderingen om hvordan kryssing av vann og avløpsledninger vil fungere i praksis, og hvilke konsekvenser det vil ha for legging av nye og vedlikehold av eksisterende vann- og avløpsledninger. I telefonsamtale med Statnett har vi fått opplyst at de for eksisterende ledninger vil bli forhandlet fram en kryssingsavtale (teknisk og juridisk avtale) med eier av ledningene. Dersom det skal legges nye ledninger over kabelen må de som skal legge ledningene forhandle fram lignende avtale med Statnett. Kristiansand kommune har to vannledninger som krysser fjorden like sør for Varoddbrua. Det er på tale i flytte disse noe. Det planlegges også legging av ny avløpsledning fra renseanlegget på Korsvik til Tangen. Denne vil krysse fjorden i området Lyngøya – Gleodden og vil ventelig være på plass i løpet av våren 2010.



Konsekvensvurderingene vurderer forholdet til trålfiske som ikke å være noe problem. Fra fiskeridirektoratet, sør får vi opplyst at dette forutsettes av kabelen spyles ned og at det er behov for en mindre justering av traseen i sjø.

Marit Eik  
saksbehandler

# **Punkt 27/10: Omklassifisering av veier i spredtbygde områder**

## **Bilag**

8 Flyfoto Øvre Strømme

7 Flyfoto Lykkedrangvn-Sukkestølvn

6 Flyfoto Kvarenes-Eftevågvn-Ådnevikvn

5 Flyfoto Kilåsen-Drangsholtvn

4 Flyfoto Espestølvn-Mestadvn

3 Flyfoto Dolsvågveien - Buane mm

2 Bygdeveier 2

1 Bygdeveier 1



Dato: 21.01.2010  
Saksnr.: 200710068-15  
Arkivkode E: Q11  
Saksbehandler: Per Kjelsaas

**Saksgang**  
Byutviklingsstyret

**Møtedato**  
11.02.2010

## Omklassifisering av veier i spredtbygde områder

Byutviklingsstyret vedtok på møte 07.06.07 at det skal gjennomføres en detaljert kartlegging av private veier og stikkveier som ikke tilfredsstillt hovedpunktene i veinormalens krav for kommunalt vedlikehold.

Første gjennomgang og vedtak om nedklassifisering av diverse stikkveier ble fattet 30.10.08. Kartlegging av alle stikkveier og informasjon til berørte beboere er tidkrevende og må skje etappevis. I denne saken behandles veier i spredtbygde områder, hvor kommunen utfører helt eller delvis vedlikehold.

Vedlagte kartutsnitt viser alle veier i kommunen fordelt på veitype (røde veier er riksveier, brune er fylkesveier, blå er kommunale og grønne er private). Kartene er ikke nøyaktige, men gir et noenlunde riktig bilde. Det kommunale veinettet består av 367 km veier og 92 km gang-/sykkelveier. I hele kommunen er det ca. 300 km private veier (veier med en lengde over 50 m). De fleste private veiene ligger i uregulerte områder i Randesund, Tveit og på Flekkerøya. Kommunen har en tilskuddsordning til drift og vedlikehold av private veier der brukerne får et årlig beløp på kr. 10 pr. m vei utover de første 100 m. Dersom veien er asfaltert gis 50% tilskudd. Kommunen gir tilskudd til ca. 36 km private veier hvert år.

Nedenstående tabell viser data for veier i spredtbygde områder som vedlikeholdes av ingeniørvesenet:

Vei/gatenavn	Strekning(husnr.)	Bolighus	ÅDT	Lyspkt	L (m)	Bredde	Dekke	Vei-grunn	Snu-plass	m vei/bolig
Drangsholtvn.	Topdalsvn. - snuplass	8	132	18	609	ca. 3,5	asfalt	privat	ja	76
Kilåsvn. nord	Drangsholtvn. - nr. 41	10	88	0	392	ca. 3,2	asfalt	privat		39
Kilåsvn. syd	Nr. 41 - snuplass	3	62	0	561	ca. 2,7	asfalt	privat	ja	187
Ormelivn.	Kalvåsvn. - veidele	9	65	0	550	ca. 3,5	asfalt	komm	ja	61
Øvre Strømme vest	E18 - 250m	6	50	0	246	ca. 3	asfalt	privat	ja	41
Øvre Strømme øst	250 - 775 m	3	23	0	525	ca. 3	asfalt	privat	delvis	175
Lykkedrangvn. øst	Kystvn.-nr. 30	9	45	12	475	ca. 3	asfalt	privat1)	ja	53
Lykkedrangvn. vest	Nr. 30 - nr. 54	5	27	0	461	ca. 2,5	asfalt	privat1)	ja	92
Sukkestølvn.	Høvågvn - snupl.	11	110	26	896	ca. 3	asfalt	komm	ja	81
Dolsvågvn.	Kvarenesvn. - nr. 55	8	57	8	662	ca. 3	asfalt	komm	ja	83
Buanevn.	Kystvn. - sjøen	7	85	0	742	ca. 2,7	asfalt	komm	ja	106

Ravnåsvn. 46-51	Ravnåsvn - nr. 52	4	42	5	140	ca. 2,5	asfalt	privat	ja	28
Espestølvn.	Mestadvn. - Stølen	3	24	0	1723	ca. 2.7	asfalt	komm	ja	574
Mestadvn. nord	Høietun - Espestølvn.	9	38	9	1040	ca. 3	asfalt	komm	ja	116
Mestadvn. syd	Espestølvn. - nr. 40	3	15	0	733	ca. 3	grus	komm	delvis	244
Ådnevikveien	Kystveien - sjøen	9	83	15	910	ca. 3 m	asfalt	komm	ja	101
Eftevågveien	Kystveien - sjøen	16	69	5	840	ca. 3 m	asfalt	komm	ja	53
Kvarenesveien	Kystveien - sjøen	9	36	3	330	ca. 3 m	asfalt	komm/priv	ja	37
Kirkevikveien	Kystveien - sjøen	8	80	11	410	ca. 3 m	asfalt	privat	ja	51

1) beboerne har avgitt erklæring på at de vil avstå veigrunn vederlagsfritt

Kommunens veinormal angir at veier til 4 eller flere boliger bør være offentlige i regulerte områder. I kravene til offentlig vei inngår bl.a. asfaltert veibredde på 4 m (tidligere 3,5 m), snuplass, snøopplagsplass og maksimal stigning på 8% (tidligere 10%).

Vi mener at veiene merket med gult (totalt 3,6 km) bør nedklassifiseres til private veier ut fra en samlet vurdering av veienes standard, trafikkmengde, karakter som gårdsveier, antall boliger og grunnsituasjon. Disse veiene har vesentlig færre boliger og veilengde pr. bolig enn de øvrige. Ingen av veiene har eller vil kunne få noen funksjon som atkomst til friluftsmål uten en omfattende opprusting pga smal bredde, dekkestandard, manglende p-plasser m.m.

For de øvrige veiene med privat grunn stilles som krav for fortsatt kommunal vedlikehold at veigrunn i 6 m bredde overskjøtes vederlagfritt til kommunen.

Før endelig vedtak om nedklassifisering tilskrives grunneiere og gis 3 ukers merknadsfrist.

#### Forslag til vedtak:

##### 1. Byutviklingsstyret vedtar at følgende veier foreslås nedklassifisert til private veier:

Kilåsvn. syd	Nr. 41 - snuplass
Øvre Strømme øst	250 - 775 m
Espestølvn.	Mestadvn. - Stølen
Mestadvn. syd	Espestølvn. - nr. 40

2. Veibrukerne varsles om at tidligere avtaler og praksis med kommunal drift og vedlikehold inkludert veilys m.m. ønskes avsluttet, med 3 ukers frist for evt. merknader. Veibrukerne tilbys tilskudd til drift og vedlikehold etter gjeldende regler.

3. For følgende veier fremmes krav for fortsatt kommunalt vedlikehold at veigrunn i min. 6 m bredde overskjøtes vederlagsfritt til kommunen:

Drangsholtvn.	Topdalsvn. - snupass
Kilåsvn. nord	Drangsholtvn. - nr. 41
Øvre Strømme vest	E18 - 250m

4. Innkomne merknader fremmes for byutviklingsstyret før endelig vedtak fattes.

Terje Lilletvedt  
byingeniør

Per Kjelsaas

Trykte vedlegg: kart og flyfotos over veier som inngår i tabell i saksframstillingen

Utrykte vedlegg: ingen

## **Punkt 28/10: Arealpolitiske føringer og prinsipper for offentlige utearealer til lek, rekreasjon og idrett**

### **Bilag**

Saksprotokoll

Saksprotokoll

Saksprotokoll

Saksprotokoll

Saksprotokoll



Dato: 20.01.2010  
Saksnr.: 201000315-1  
Arkivkode E: D30  
Saksbehandler: Helmer Espeland

<b>Saksgang</b>	<b>Møtedato</b>
Kulturstyret	27.01.2010
Oppvekststyret	02.02.2010
Kommunalutvalget	09.02.2010
Helse- og sosialstyret	09.02.2010
Kristiansand Ungdomsutvalg	10.02.2010
Byutviklingsstyret	11.02.2010
Formannskapet	24.02.2010

## Forslag til arealpolitiske føringer og prinsipper for offentlige utearealer til lek, rekreasjon og idrett, som grunnlag for nye bestemmelser til kommuneplanens arealdel

### Sammendrag:

Kommunens premisser for lokalisering, arealstørrelser og kvalitet for utearealer, er i dag hjemla i lokal vedtekt til plan- og bygningslovens § 69-3. Vedtektene er både ufullstendige og lite tilpassa dagens behov og utbyggingsmønster. Vi vil særlig peke på disse forholdene:

- Vedtektene håndterer ikke urban utbygging, fortetting eller bruksendring på en god måte.
- Vedtektene håndterer ikke et samla behov for arealer til lek, rekreasjon og utendørs idrett
- Vedtektene har ført til at leke- og rekreasjonsarealer spres i mange, små anlegg.

Kommunen skårer i tillegg relativt dårlig på brukertilfredshet for lekearealer i nærmiljøet.

I ny planlov faller vedtekter ut, og denne typen premisser skal nå knyttes til bestemmelser til kommuneplanens arealdel. Administrasjonen ønsker en politisk avklaring av en del arealpolitiske føringer og prinsipper, før en utformer endelig forslag til nye kommuneplanbestemmelser for utearealer.

I tråd med saksutredninga, anbefaler administrasjonen at en legger følgende arealpolitiske føringer og prinsipper til grunn for nye bestemmelser og retningslinjer for utearealer:

- "Samle og styrke": Vi vil samlokalisere av flest mulig arealer og anlegg for lek, rekreasjon og utendørs idrett, slik at en får større og mer attraktive anlegg med tilbud til mange brukergrupper. I "samle og styrke" ligger det også at en etablerer større, men noe færre enkeltanlegg.
- Nye bestemmelser for utearealer skal være tydelige på kvalitetskrav til arealer som skal avsettes til formålet, eksempelvis solforhold. Krav til funksjoner og fysisk utforming av arealene er gitt i Normaler for utomhusanlegg, og disse hjemles i bestemmelser til kommuneplanen.
- Bestemmelser om universell utforming forankres i bestemmelser til kommuneplanen.

- Nærmiljøparkene defineres som lokalmiljøets sentrale møte- og aktivitetsområde, og flest mulig funksjoner legges i - eller ved - nærmiljøparkene. Nærmiljøparker lokaliseres i tilknytning til skoler og sentralt i urbane boligfelt. Arealkrav for nærmiljøparker ved nye skoler skal følge anbefaling i statlig rapport.
- Kommunen går bort fra antall boenheter som utløsende for krav til sand- og kvartalslek. I stedet innføres krav til at det skal være godkjent sand- og kvartalslekeplass innenfor gitte maksimalavstander fra boenhet. Dersom kravet ikke er ivarettatt, skal en etablere ny, alternativt utbedre eksisterende lekeplass, før det gis tillatelse til ny utbygging.
- Nye kommuneplanbestemmelser skal definere maksimal avstand og krav til god atkomst for sand- og kvartalslekeplasser. Anleggene skal i tråd med nasjonal veileder lokaliseres maks. 8-10 minutters gange fra bolig.
- Sand- og kvartalslekeplasser gis økt areal, slik at en kan gi hvert anlegg bedre steds kvalitet og flere attraksjoner.
- Det skal settes av arealer for utendørs fotballanlegg i alle nye utbygginger. Antall boenheter legges til grunn for areal som avsettes, og anleggene lokaliseres om mulig til nærmiljøparker.
- Statlig, veiledende norm legges til grunn for krav til minste uteoppholdsareal for barnehager i nye utbyggingsområder.
- Det stilles krav til minste uteoppholdsareal ved omsorgsboliger for eldre og ved sykehjem. Uteoppholdsareal skal lokaliseres til terreng med lite stigning
- Det offentlige skal eie utearealer som skal tilrettelegges for allmenn lek, rekreasjon og idrett i utbyggingsområder, samt annen grønnstruktur innenfor byggesonen.
- Det skal stilles krav om opparbeidelse av offentlige utarealer i hver enkelt plan eller byggesak
- Lekeplasstrukturen i eksisterende utbyggingsområder tilpasses gradvis til nye bestemmelser. Endring kan skje i forbindelse med ny utbygging i området, og i nært samarbeid med lokale velforeninger.

#### Forslag til vedtak:

- 1 Formannskapet legger arealpolitiske føringer og prinsipper, vist i saksutredningas kapittel 5.1 - 5.12 , til grunn for nye bestemmelser til kommuneplanens arealdel. Konkrete forslag til bestemmelser hjemles i planlovens § 11-9 og 11-10, og følger kommuneplanprosessen videre.
- 2 Formannskapet legger prinsippene i saksutredningas kap. 5.13. til grunn for tilpasning av dagens lekeplasstruktur til nye planbestemmelser.

Thor Sommerset  
Rådmann

Ragnar Evensen  
Teknisk direktør

Trykte vedlegg: Ingen  
Utrykte vedlegg: Ingen

Bakgrunn for saken :

Offentlige utearealer til lek, rekreasjon og idrett i utbyggingsområder:

Arealpolitiske føringer og prinsipper som grunnlag for nye bestemmelser til kommuneplanens arealdel.



Innhold:

- 1 Innledning
- 2 Hva sier dagens vedtekt til plan- og bygningslovens § 69.3?
- 3 Hva er problemene med dagens vedtekt?
- 4 Hvilke premisser bør en legge til grunn for lokalisering, arealkrav og –kvalitet?
- 5 Forslag til arealpolitiske føringer og prinsipper for offentlige utearealer til lek, rekreasjon og idrett:
  - 5.1 "Samle og styrke" arealer for lek, rekreasjon og idrett!
  - 5.2 Vi bør være tydeligere på krav til utearealenes kvalitet!
  - 5.3 Bestemmelser om universell utforming må forankres!
  - 5.4 Nærmiljøparken, det sentrale møte- og aktivitetsområdet i nærmiljøet.
  - 5.5 Hva skal utløse krav til kvartals- og sandlekeplasser?
  - 5.6 Hvor langt bør det maksimalt være til lekeplassen?
  - 5.7 Mer areal til hver lekeplass!
  - 5.8 Det bør settes av areal til fotballbaner i nye utbygginger.
  - 5.9 Krav til minste uteoppholdsareal i barnehager.
  - 5.10 Krav til minste uteoppholdsareal ved sykehjem og omsorgsboliger.
  - 5.11 Hvem skal eie arealer til lek, rekreasjon og idrett?
  - 5.12 Hvilke krav vil vi stille til opparbeidelse av arealene?
  - 5.13 Hva gjør vi med de lekeplassene og balløkkene vi allerede har?

## 1. Innledning.

Krav til areal, arealkvalitet og lokalisering av utendørs anlegg for lek og rekreasjon i utbyggingsområder, er i dag hjemla i lokal vedtekt til plan- og bygningslovens § 69.3. Vedtektene er premisser for reguleringsplaner og bygdesaker, men er utdaterte på en rekke områder og har i lengre tid vært moden for revisjon.

I ny planlov skal slike premisser hjemles i bestemmelser til kommuneplanen, og revisjon av disse har vært en del av planprogrammet for ny kommuneplan.

En tverrsektoriell arbeidsgruppe har utarbeida skisser til nye bestemmelser for utearealer. Gruppen har hatt representanter for Parkvesenet (utvalgets leder), Plan og bygningsetaten, Plan og utredningsstaben, Skoleetaten, Barnehageetaten, Idrettsetaten Kristiansand Eiendom, Helse og sosialsektoren (i slutfasen) og Barn og unges representant.

Det ligger en del ny areal- og anleggspolitikk bak skissene til nye bestemmelser. Vi ser det derfor som både nødvendig og hensiktsmessig å belyse og avklare de arealpolitiske føringene og prinsippene, før vi utformer endelig forslag til bestemmelser til kommuneplanen.

Spørsmålene berører alle sektorene, og det er naturlig at saken behandles i hovedutvalgene og i tillegg ungdomsutvalget, før behandling i formannskapet.

## 2. Hva sier dagens vedtekt til plan og bygningslovens §69.3?

Kort oppsummert gir dagens vedtekter disse føringene for reguleringsplaner og bygdesaker:

- Vedtekten gir noen generelle krav til "fellesareal"/lekeareal; egnethet jf. sol, terreng, trafikk mv.
- Det stilles krav til utomhusplan/situasjonsplan; hva denne skal vise.
- Det er krav til "sentralt lekefelt", 6-7 daa, / pr. 600 boenheter / maks avstand fra bolig 400m. Videre er det krav til:
  - "Sentralt ballfelt", inntil 6 daa, /pr. 600 boenheter./ maks avst. 400m.
  - "Kvartalslekeplass", 1-2 daa / pr. 200 boenheter / maks avst. 200m.
  - "Sandlekeplass", min 100 m<sup>2</sup> / pr 25. boenheter / ikke avstandskrav.
- Vedtekten stiller krav til at eier/fester skal opparbeide arealene i samsvar med godkjent plan.

Vedtektene våre sier ikke noe om idrettsanlegg eller annen grønnstruktur (ut over "sentralt ballfelt", som kan tolkes å ligge i et grenseland mellom nærmiljøanlegg og idrettsanlegg). Vedtektene sier heller ikke noe om skoleanleggene, og de omfatter heller ikke friluftsområder utenfor byggesonen.

### 3. Hva er problemene ved dagens vedtekt til pbl § 69.3?

Problemene med dagens vedtekter går særlig på disse forholdene:

- Vedtektene håndterer ikke urban utbygging, fortetting eller bruksendring på en god måte.

Ved fortetting og bruksendring er det ofte vanskelig å definere hvilke krav til lekearealer som utløses av et gitt antall nye boliger. Eksempelvis er antall nye boenheter ofte lavere enn det som i vedtekten utløser krav til eksempelvis krav til kvartalslekeplass.

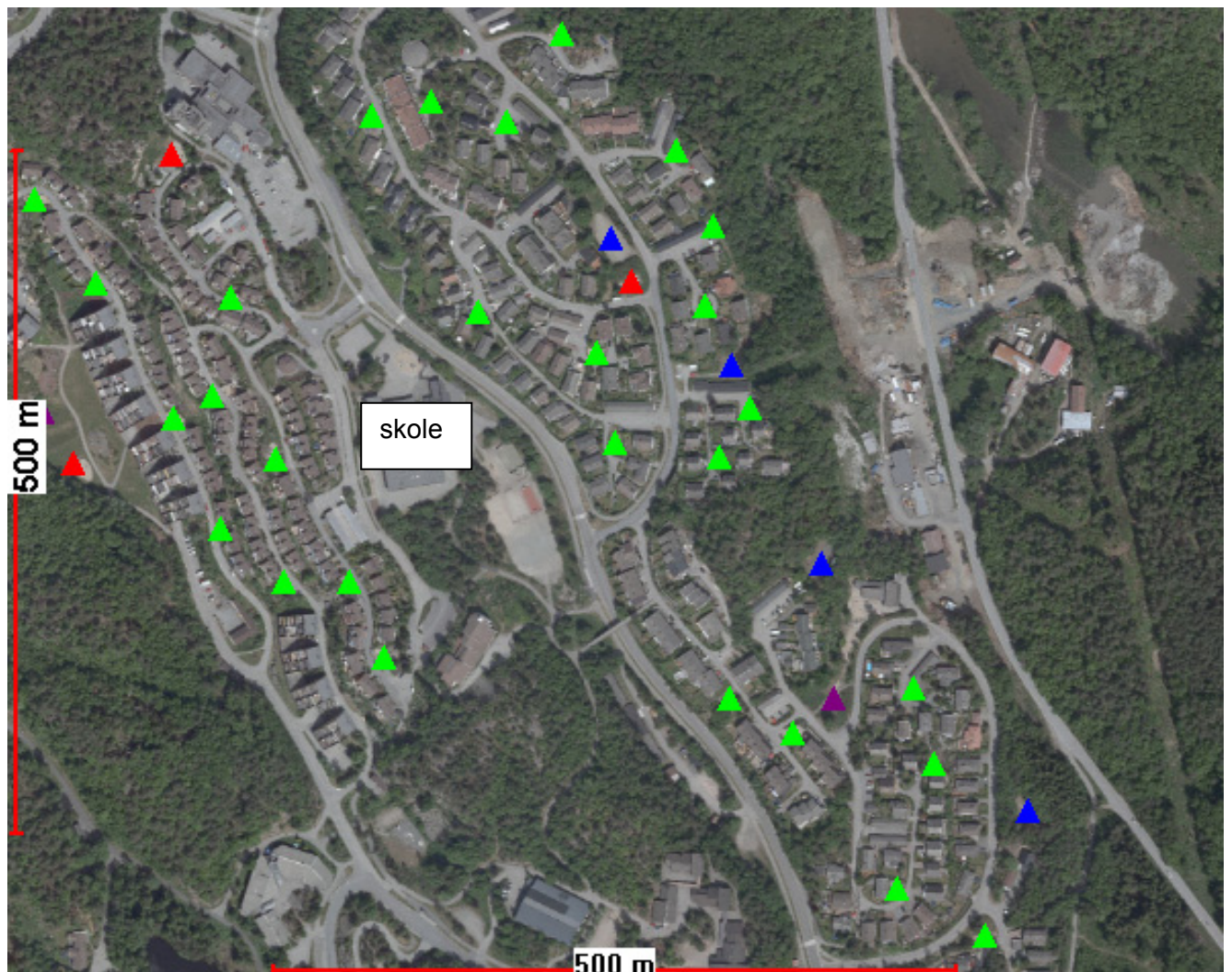
Vedtektene er uklare på om det er antall nye boenheter - eller det totale antall boenheter innenfor et gitt område - som skal legges til grunn for evt. krav om slik lekeplass. Dette er særlig et problem når det gjelder de større lekearealene.

Dagens vedtekter er utarbeida for feltutbygging, og når vi bygger høyt og tett, utløses noe nær meningsløse krav til eksempelvis antall sandlekeplasser.



- Det har blitt svært tett mellom de små lekeplassene, men dagens vedtekter håndterer likevel ikke et samla behov for tilrettelagte arealer til lek, rekreasjon og utendørs idrettsanlegg.

Det mangler overordna bestemmelser for utendørs idrettsanlegg, skolens nærmiljøparker og utearealer ved barnehager og institusjonsanlegg.



Eksempel: Her ser vi ortofoto med registrerte lekeplasser på Hånes.

Grønne trekanter er sandlek, røde er kvartalslek, blå er balløkker og fiolette er akebakker. Vi ser at det enkelte steder bare er et par hus mellom hver sandlekeplass.

Skolen, med den store nærmiljøparken, er ikke med i oversikten over lekearealer, sjøl om det er områdets klart viktigste leke- og aktivitetsområde.

Videre, ser vi at nærmiljøparken ved skolen mangler 7'er fotballbane for organisert idrett, da dette ikke har vært en premiss i en tidlig planfase.

- Dagens vedtekt sprer leke og rekreasjonstilbudet i mange små arealer.

Dagens vedtekter gir som nevnt mange lekeplasser, men disse får lite areal og følgelig ofte et ganske kjedelig tilbud. Mange plasser blir lite brukt, og alle de plassene som kommunen drifter (kvartalslek) genererer like fullt driftskostnader. Resultatet er en lite hensiktsmessig anleggspolitikk, både fra brukers og eiers perspektiv



Eksempel: Her ser vi en sandlekeplass i Vågsbygd som tydeligvis ikke er i særlig bruk. Sandlekeplasser skal vedlikeholdes av velforeninger, og der det ikke er noen interesse for dette, demonterer vi utstyr som krever løpende ettersyn, slik som huska på bildet.

I brukerundersøkelsene våre svarer mange at lekeplassene er "kjedelige", og mye tyder på at barna samles der aktivitetstilbudet er godt og variert, og der det er større sjanse for å treffe noen å leke med. Eksempelvis på nærmeste nærmiljøpark ved en skole.

#### **4. Hvilke premisser bør en legge til grunn for nye bestemmelser om lokalisering, arealkvalitet og arealstørrelser?**

Med utgangspunkt i erfaringene og problemstillingene ved dagens vedtekt, har den administrative arbeidsgruppa formulert forslag til premisser for nye bestemmelser. De viktigste er at nye bestemmelser skal:

- bidra til å "samle og styrke" tilrettelagte anlegg i alle utbyggingsområder:
  - For å kunne gi mer innhold og bedre kvalitet til hvert anlegg
  - For å oppnå mest mulig flerbruk av areal
  - For å redusere kostnader til forvaltning, drift og vedlikehold for kommunen og beboere (sandlekeplassene)
- kunne håndtere urbanisering, fortetting og bruksendring på en bedre måte, i tråd med dagens utbyggingsmønster, så vel som i mer tradisjonell feltutbygging.
- håndtere et samla behov for tilrettelagte utearealer i utbyggingsområder, det vil si lekeplasser, nærmiljøparker, utendørs idrettsanlegg og uteanlegg ved barnehager og store institusjoner.
- håndtere og ta vare på viktig natur og terreng i utbyggingsområdene på en bedre måte, særlig innenfor det enkelte detaljreguleringsområdet
- være mer presis på krav til arealkvalitet, eksempelvis ved objektive krav til sol på lekearealer, samt krav til funksjoner og fysisk utforming av arealene.

Arbeidsgruppa har vurdert om forslag til kommuneplanbestemmelser skal omfatte den mer overordna grønnstrukturen utenfor byggesonen. Her snakker vi om typiske friluftsområder, som det i ny planlov er mest aktuelt å regulere til LNF / friluftsområde. En kunne eksempelvis tenke seg bestemmelser i retning "maks avstand til nærmeste tursti eller badeplass"

Gruppa har kommet til at disse spørsmålene håndteres best i kommuneplan, kommunedelplaner og områdereguleringer, og vi ser det ikke som hensiktsmessig å legge faste maler for overordna grønnstruktur gjennom kommuneplanbestemmelser.

Prinsippene for hvordan en håndterer overordna grønnstruktur er godt forankra i både kommuneplan og kommunedelplaner. Gjennom ny planlov er kommunen nå pålagt ansvar for områdereguleringer, og har dermed også bedre kontroll på overordna grønnstruktur i nye utbyggingsområder.

#### **5. Forslag til arealpolitikk og prinsipper; utearealer og -anlegg til lek, rekreasjon og idrett.**

Med utgangspunkt i premissene for nye bestemmelser foreslår administrasjonen at følgende prinsipper og arealpolitiske føringer legges til grunn for nye bestemmelser for utearealer til lek, rekreasjon og idrett:

##### **5.1. Vi bør "Samle og styrke" arealer og anlegg for lek, rekreasjon og utendørs idrett!**

Vi foreslår følgende:

"Samle og styrke" innebærer at ulike arealer til lek, rekreasjon og utendørs idrettsaktiviteter samlokaliseres mest mulig, eller bindes sammen gjennom grønnstruktur eller annen trafiksikker infrastruktur. I Kvadraturen og i andre urbane utbyggingsområder, uten

tettstedsnær naturmark, ser vi for oss at leke- rekreasjons- og utendørs idrettstilbud for alle aldersgrupper samlokaliseres i nærmiljøparker. Vi ønsker å styrke møteplassene i nærmiljøet, og prinsippet om å "samle og styrke" arealer til lek, rekreasjon og utendørs idrett, er et viktig virkemiddel for å nå dette målet.

I prinsippet "samle og styrke" ligger det også inne en politikk i retning "færre og større" tilrettelagte anlegg. Det handler om å gi hver funksjon, eks. sand- eller kvartalslek, større areal og mer innhold, og dette må nødvendigvis føre til at det etableres færre, små anlegg.

#### Kommentar og begrunnelse:

Samlokalisering foreslås som et viktig, grunnleggende prinsipp. For å få til samlokalisering av flest mulig funksjoner, må vi løse dette på et overordna nivå i planarbeidet. Enten i kommunedelplaner eller områderegulering, litt avhengig av hva slags anlegg, omfang og kompleksitet vi snakker om.

Å "samle og styrke" gir svært mange fordeler; vi får bedre sambruk av arealer og anlegg, vi får mer interessante anlegg med mer innhold og areal, og vi får anlegg der det hele tida skjer noe, der det er noen å treffe. Det er liten tvil om at barn og unge søker til de større og mer komplekse anleggene, der det alltid er aktivitet, slik som skoleanleggene!

En bør alltid søke etter gode sambruksmuligheter, og det er for eksempel viktig at 7'er baner ligger ved skolene. Da brukes de fritt i friminuttene, til SFO etterpå, til gymtimene og til fotballag om ettermiddagen. I helgene ligger 7'er banene oftest tilgjengelige som åpne, høykvalitets nærmiljøanlegg, og det er ikke underlig at barn og unge foretrekker å reise til disse lørdag og søndag.

Dagens utbyggingspolitikk har ført til at vi har vel 120 balløkker på friområder, 30-40 balløkker på skoler, pluss alle 7'er banene som ligger tilgjengelig de fleste helgene. Ser vi på bruksfrekvensen på svært mange av disse anleggene, er det ikke akkurat trengsel som preger bildet, for å si det slik.

Det vil være god arealøkonomi å samle flere anlegg og funksjoner i større og færre enheter, noe som selvfølgelig har betydning for økonomien ved utbygging. Det er også driftsøkonomisk å samle anleggsmassen mer.

Ulempen ved "samle og styrke"- modellen er at en del får noe større avstand til enkelte rekreasjonstilbud. Vi tror imidlertid ikke dette vil skape problemer for noen brukergrupper, så lenge vi holder oss innenfor nasjonal norm for avstand til det nære rekreasjonsområdet, og vi er tydelige på krav til trygg og enkel atkomst.

## **5.2 Vi bør være tydelige på krav til arealenes kvalitet!**

### Vi foreslår dette:

Gjennom kommuneplanbestemmelser bør kommunen bli tydeligere på hvilke krav som gjelder for brukbarhet og kvalitet på arealer som avsettes til lek, rekreasjon og idrett. Eksempelvis foreslår vi at slike arealer skal ha sol på minst halve arealet, kl. 15 jevndøgn.

Vi foreslår videre at en skal være tydeligere på å sikre viktige naturkvaliteter og tilpasse bebyggelse til stedets topografi. Det betyr at en i hver reguleringsplan skal registrere og vurdere viktige landskapselementer og naturkvaliteter. Vi ønsker i tillegg å gi retningslinjer for grensesnitt mellom byggeområde og grønnstruktur..

På detaljnivå angir vi krav til funksjon, innhold og utforming gjennom "Normaler for utomhusanlegg". Vi foreslår at disse hjemles i nye bestemmelser til kommuneplanen.

### Kommentar og begrunnelse:

Dagens vedtekter sier noe om krav til arealkvalitet, men etter administrasjonens vurdering er ikke disse uttømmende eller spesifikke nok. Kravene bør i større grad kunne kontrolleres, og ved å være mer spesifikk i bestemmelsene, vil en lettere kunne kontrollere om en reguleringsplan ivaretar de ulike hensynene. Eksempelvis vil vi foreslå en bestemmelse om at arealer til lek, rekreasjon og idrett skal ha sol på minst halve arealet kl. 15 jevndøgn. Dette er forøvrig i tråd med anbefaling i nasjonal veileder "Planlegging av grønnstruktur".

Når det gjelder tilpasning av bebyggelse og anlegg til stedets topografi og mot grønnstruktur, er det vanskeligere å gi helt spesifikke, overordna bestemmelser. Men en del utbygginger viser at temaet er svært viktig, og vi ønsker en generell hjemmel for at utbygger skal belyse og besvare temaet i hver plan. Vi anbefaler også at kommunen gir retningslinjer for hvordan en tilpasser formålsgrænse mellom bebyggelse og grønnstruktur til stedets topografi.

### **5.3 Bestemmelser om universell utforming bør forankres i nye planbestemmelser.**

#### Vi foreslår dette:

De viktigste temaene knytta til universell utforming, handler om funksjonskrav og fysisk utforming, og disse er i dag vist i kommunens "Normaler for utomhusanlegg". En kan hjemle normalene til bestemmelser til kommuneplanens arealdel, og vi anbefaler naturligvis at dette gjennomføres.

Det er videre viktig at offentlige utearealer som skal tilrettelegges for lek, rekreasjon eller idrett, blir lokalisert til arealer der aktuell tilretteleggingsgrad er mulig, og vi foreslår derfor at en legger premisser for lokalisering av utearealer knytta særlig til sykehjem og omsorgsboliger i bestemmelser til kommuneplanen.

#### Kommentar og begrunnelse:

Ny planlov er svært tydelig på at tilgjengelighet skal være en premiss i all byutvikling, og mye av dette handler om detaljerte krav til funksjon og utforming. En god del premisser for dette, vil komme i ny byggforskrift, men det er foreløpig noe uklart hvilke arealformål denne forskriften vil gjelde for. Kommunen har imidlertid allerede lagt inn en rekke premisser for tilgjengelighet i "Normaler for utomhusanlegg i Kristiansand kommune", og normalene gjelder for alle nye kommunale utearealer, uavhengig av reguleringsstatus eller arealformål.

Normaler for utomhusanlegg er i dag hjemla i vedtektene til plan- og bygningsloven, og det er naturlig disse premissene hjemles i nye planbestemmelser til kommuneplanen. Når vi hjemler disse kravene i kommuneplan, vil de ligge til grunn for alle plannivåer under dette.

Det er i tillegg viktig at vi lokaliserer viktige offentlige funksjoner – med tilhørende utearealer – til terreng som muliggjør universell utforming av tiltak på aktuelt uteareal. Eksempelvis at vi lokaliserer sykehjem og omsorgsboliger på arealer som er tilstrekkelig flate til at vi kan oppnå "universell utforming" på uteoppholdsarealet, og der det er mulig å gi nærliggende trafiksikker infrastruktur lite stigning.

### **5.4 "Nærmiljøparken" - det sentrale møte- og ativitetsområdet i nærmiljøet**

#### Vi foreslår dette:

Begrepene "sentrale lekefelt" og "sentralt ballfelt" erstattes av begrepet "nærmiljøpark".

Nærmiljøparkene lokaliseres i første rekke ved grunnskoler, samt i Kvadraturen og andre urbane boligområder uten nær tilgang på annen grønnstruktur.

Vi foreslår at nærmiljøparken blir det sentrale møte- og aktivitetsområdet i et bomiljø. Vi foreslår videre at nærmiljøparkene på skoler lokaliseres inntil annen grønnstruktur, underformål "naturområde" eller "friområde", slik at skolene har enkel tilgang til natur, og slik at hver skole får et størst mulig bruksareal som kan brukes i timer og friminutt.

Vi foreslår at det avsettes minimum 15 daa til nærmiljøpark ved skoler i nye utbyggingsområder. Dette gir nødvendig plass til de tilrettelagte funksjonene som er angitt i "Normaler for utomhusanlegg". I tråd med prinsipp om samlokalisering, foreslår vi videre at nærmiljøparker tjener som kvartalsleketilbud for tilstøtende bomiljø.

For nærmiljøparker i Kvadraturen og andre urbane boligområder uten grønnstruktur i rimelig nærhet, foreslår vi at det settes av et samla areal som skal dekke funksjonene; park for alle aldersgrupper, lekeområde og utendørs idrettsanlegg. Her tenker vi et slags "modulsystem", der aktuelle arealer og funksjoner legges inn i tråd med definerte krav i bestemmelser

### Kommentar og begrunnelse:

Først om nærmiljøparker ved skoler:



Eksempel: Her ser vi nærmiljøparken ved Krossen skole; et anlegg med mange og spennende funksjoner. Anlegget ligger godt integrert i bomiljøet, og tjener selvfølgelig også som kvartalsleketilbud for boligområdet. Området mangler anlegg for organisert idrett, i dette tilfellet 7'er bane.

Behovet for ballbane er der like fullt, og 7'er bane har blitt bygd i ettertid ved Krosseveien, et stykke unna. Banen ligger dessverre for langt unna til at elevene kan bruke denne i friminuttene, og en går følgelig glipp av en viktig sambruksmulighet.

Eksempelet fra Krossen viser hvor viktig det er å definere hvor mye areal en har samla sett har behov for til lek, rekreasjon og utendørs idrettsaktiviteter i et bomiljø, og innpasse dette i en tidlig planfase.

I dag avsetter en normalt ca 25 daa til skoletomt, der ca 10 daa til går til bygninger og trafikkarealer, og ca 15 daa til uteoppholdsareal, for en normalskole dimensjonert for 450

elever. 15 daa passer rimelig godt til funksjoner og innhold vi ønsker å ha inn på nærmiljøparker ved nye skoler, og krav til funksjon og innhold er for øvrig vist i "Normaler for utomhusanlegg".

En statlig rapport (Helse og sosialdirektoratets rapport IS 1130; "skolens utearealer, om behovet for arealnormer og virkemidler") anbefaler imidlertid mer uteareal til skolebarna; rundt 30 daa uteareal for en skolestørrelse med rundt 450 elever, og at leke- og aktivitetsområder har et betydelig innslag av naturmark. Det kan vi få til ved å lokalisere nærmiljøparken tett ved egne naturmark, regulert til "friområde", eller "naturområde". Gode eksempler i så måte er Torkildsmyra skole, Fagerholt skole, den nye filialen ved Dvergsnes skole og mange flere. Det handler om å legge skolene på riktig sted i nye utbygginger.

Utbygginger eller endringer som berører nærmiljøparker ved eksisterende skoler, må nødvendigvis vurderes fra sak til sak. Eksempelvis kan det være aktuelt å ta i bruk tilliggende eller nærliggende grønnstruktur til nærmiljøpark, dersom noe uteareal brukes til bebyggelse.

Det er viktig å merke seg at en del anlegg ved eksisterende skoler ikke har – eller kan få – så mye areal som vi foreslår for skoler i nye utbygginger.

Vi foreslår også at nærmiljøparkene ved barneskolene dekker kvartalsleketilbud innen gitte avstandskrav fra bolig. Kvartalsleketilbud skal i hovedsak dekke barneskolegruppa, og alle disse er jo på skolen. Det er uproblematisk om noen barn bruker anlegget etter skoletid i regi SFO, samtidig som andre barn bruker anlegget fritt. Nærmiljøparkene ved skoler skal nettopp være åpne, tilgjengelige anlegg. Både for utbygger og kommunen som senere anleggseier, er det gunstig at kvartalslek integreres i nærmiljøpark, og modellen går ikke på noen måte ut over barna i nærmiljøet.

#### Nærmiljøparker i Kvadraturen og andre urbane boligområder

I Kvadraturen og i andre typiske urbane boligområder, ønsker vi også å samle mest mulig grønnstruktur i nærmiljøparker - i tråd med prinsippet om å "samle og styrke". I slike områder foreslår vi at det settes av areal til park for alle aldersgrupper, og at areal til kvartalslek, sandlek og aktuelle idrettsanlegg legges inn, nærmest i et "modul -system".

Eksempelvis med 2 daa park, pluss 2 daa kvartalslekeplass, pluss – eventuelt - 4 daa til 7'er bane, pluss eventuelt sandleketilbud som lokaliseres inn i nærmiljøparken. Nærmiljøparker i urbane områder bør ligge tettere på bolig enn nærmiljøparker i spredt bebyggelse, jf. at disse boområdene mangler grønne lunger som følge av høy arealutnyttelse. Vi foreslår maksimalavstand på 300 meter fra bolig for disse anleggene.

Å samle anlegg i nærmiljøparker er i tråd med konklusjonene i den kommunale rapporten "Barn og unge i by", og vi får på denne måten etablert nødvendig, ny grønnstruktur og viktige møteplasser der vi samtidig ønsker å bygge høyt og tett. Ved å legge enkle breddeidrettsanlegg inn i urbane boligområder, fyller vi ett av hullene ved slike boligmiljøer for barnefamiliene

#### **5.5 Hva skal utløse krav til kvartals- og sandlekeplasser?**

Vi foreslår dette:

Vi foreslår for det første å videreføre de innarbeida begrepene "sandlekeplass" (for førskolegruppa) og "kvartalslekeplass" (for barneskolegruppa)

I dagens vedtekt er krav om sand- og kvartalslekeplass knytta til antall boenheter. Vi foreslår at en går bort fra dette som "innslagspunkt", og i stedet innfører krav om maksimalavstand til

nærmeste, tilfredsstillende sand- eller kvartalslekeplass. Det bør da defineres maksimal avstand fra bolig, og videre hva som regnes som trygg og tilfredsstillende atkomst.

Vi foreslår at det lages nye bestemmelser ut fra følgende prinsipp: "Det skal finnes tilfredsstillende sand- og kvartalsleketilbud innen en gitt avstand, og med gitte krav til arealer, innhold og trygg og enkel atkomst." Der det mangler tilbud, utløses krav ved ny utbygging.

#### Kommentar og begrunnelse.

Prinsippet innebærer dette: Dersom en utbygger ønsker å fortette med 10 boliger i et område, utløses krav til eksempelvis sandlekeplass, hvis det ikke finnes en slik innenfor en gitt avstand og med gitte krav til trygg atkomst, arealstørrelse og innhold (jf. Normaler for utomhusanlegg).

Sagt på en annen måte; finnes det tilfredsstillende sandlekeplass i tråd med alle krav, utløser de 10 boligene ingen rekkefølgekrav til slik lekeplass. I en del tilfeller finnes sandlekeplass innenfor avstandskrav, men denne har kanskje for lite areal (jf. nye bestemmelser) eller den har mangler i forhold til kommunens normaler for utomhusanlegg. Da vil utbygginga utløse krav til utbygger om å enten avsette mer areal, eller oppgradere eksisterende areal, slik at leketilbudet blir i tråd med kommunens bestemmelser.

Avstandskrav i stedet for antall boenheter, løser problemene vi har i dag med å definere hva som blir innslagspunkt for lekeplasser. Avstandskrav løser også de til dels meningsløse utslagene vi får på antall lekeplasser når vi bygger tettere og høyere.

Poenget er at det finnes aktuelle lekeområder med gitte kvaliteter, innenfor rimelig avstand og med trygg og god atkomst. Det er ikke noe poeng at det bygges flere lekeplasser enn det strengt tatt er definert behov for. Prinsippet blir analogt med eksempelvis krav til vei eller vann og avløp: Hvis det er kapasitet på veinettet utløses heller ikke rekkefølgekrav til ny vei.

Lokalisering med basis i avstandskrav, vil etter alt å dømme føre til at det er gunstig for utbygger å lokalisere lekeplassene så sentralt i bomiljøene som mulig; da dekkes flest boliger innenfor avstandskravet. Sentral lokalisering er selvfølgelig også gunstig for brukerne, og bestemmelsene skaper da en vann - vann situasjon.

### **5.6 Hvor langt bør det maksimalt være mellom bolig og lekeplass?**

#### Vi foreslår dette:

Arealer for lek og rekreasjon i nærmiljøet, skal ligge maksimalt 8-10 minutters gange fra bolig, og med trygg og lettvinnt atkomst til området.

Sandlekeplassene har i dagens vedtekt ikke avstandskrav. Forutsatt trygg atkomst og liten terrengforskjell, foreslår vi at disse skal ligge maksimalt 100 meter fra bolig, noe som vil gi en gjennomsnittsavstand på rundt 50 meter.

Dagens krav til maksimalavstand til kvartalslekeplass er 200 meter. For å nå målet om å "samle og styrke" leketilbudene, foreslår vi å øke maksimal avstand mellom bolig og kvartalslekeplass til 400 meter.

Terrengforskjell mellom bolig og lekeplass skal samla ikke overstige kravene til stigning, angitt for nivå; "tilgjengelig og brukbar", jf. ny teknisk forskrift (TEK). Veistandard > "atkomstvei 1" foreslås definert som barriere for atkomst til sandlekeplass, mens vei > "samlevei 1" foreslås definert som barriere for kvartalslekeplass.

### Kommentar og begrunnelse:

Direktoratet for naturforvaltnings veileder, "Planlegging av grønnstruktur", anbefaler at det bør være maks. ca 8-10 minutters gange til såkalt "nærrekreasjonsområde".

Aksjonsradiusen og gangtempo er aldersbestemt, og krav til avstand må selvfølgelig tilpasses aldersgruppa som lekeplassen er ment for. Barn i førskolealder bør ha lekeområdet svært nær, mens barn i skolealder fort får betydelig større aksjonsradius, og de har i tillegg grunnleggende trafikkopplæring gjennom skolen.

Sandlekeplasser er for førskolegruppa og deres foreldre, og må være et tilbud og treffsted i det nære nærmiljøet. Ved å legge inn krav om maksimalavstand i luftlinje på 100 meter, samt strenge krav til trafikkikker atkomst og små terrengforskjeller, får en etter vår vurdering en høyst akseptabel atkomst til sandlekeplass. De fleste førskolebarn vil da fint kunne nå anlegget på langt under de anbefalte 8-10 minuttene.

Kvartalslekeplasser er beregna for barneskolebarn, dvs. aldersgruppa 6-12 år. Forutsatt trygg atkomst og at vi ikke har for store nivåforskjeller, er en maksimal avstand på 400 meter uproblematisk å nå med 8-10 minutters gange.

Nye bestemmelser bør gi mest mulig presise krav til trygg og lettvinnt atkomst til lekearealer. Vi foreslår at veistandard større enn "atkomstvei1", og som skal betjene mer enn 50 boenheter, defineres som barriere for atkomst mellom bolig og sandlekeplass. For kvartalslekeplasser, foreslår vi at veistandard større enn "samlevei 1", og som skal betjene mer enn 250 boenheter, defineres som barriere.

Stigning kan også være en barriere, og vi foreslår at terrengforskjell mellom bolig og lekeplassen ikke skal være mer enn 10 meter for sandlekeplass og 30 meter for kvartalslekeplass. Da har en mulighet for å lage atkomstveier med maksimal stigning ca 1:12 mellom bolig og lekeplass, men dette er selvfølgelig avhengig av at detaljutforming gjøres riktig.

### **5.7 Mer areal til hver lekeplass!**

#### Vi foreslår dette:

I tråd med prinsippet om å "samle og styrke", foreslår vi at kvartals- og sandlekeplasser får mer areal. Konkret foreslår vi å øke areal for sandlekeplass fra 100 til minimum 250 m<sup>2</sup>, og for kvartalslekeplasser fra 1-2 daa, til minimum 2 daa. Kun areal som tilfredsstillere generelle krav til kvalitet, skal regnes med her (kap.5.2)

Der det passer inn med avstander og atkomst, foreslår vi at en også kan samlokalisere eksempelvis to og to lekeplasser, og på den måten doble arealet pr. plass.

#### Kommentar og begrunnelse

Hvis en skal nå målene om å samle de offentlige lekeområdene i færre, men større og mer attraktive enheter, må vi selvfølgelig øke bruksarealet for hvert anlegg. Forslag til bruksareal er basert på analyse av hvor mange funksjoner en ønsker å ta inn på slike arealer, og hvor mye plass dette tar. Detaljer er vist i Normaler for utomhusanlegg. Økt areal handler også om å kunne gi hvert anlegg en god steds kvalitet med et grønt preg.

Det er viktig å ha for seg at vi her ser på krav til bruksareal for tilrettelagte lekeplasser, og at totalt tilgjengelig bruksareal i nærområdet oftest vil være langt større enn dette. Eksempelvis nærmiljøparker, skogsholt og grønne korridorer som ligger inntil lekeplassen eller innenfor rimelig avstand.

## **5.8 Det må settes av areal til fotballbaner i alle nye utbygginger!**

### Vi foreslår dette:

Det er behov for systematisk utbygging av fotballanlegg, og vi foreslår derfor at det settes av areal til formålet i alle nye utbygginger. Behov for fotballanlegg er nært knytta til befolkningsmengde, og vi foreslår derfor at det er antall boenheter som legges til grunn for krav areal.

Ved fortettinger og bruksendringer, vurderes det i hvert tilfelle hvordan anleggsbehovet skal løses, og dette vises i kommunedelplan for idrett og friluftsliv.

Konkret foreslår vi at det avsettes areal til 7'er fotballbane i nye utbygginger med mer enn 400 boenheter. I utbygginger med mer enn 800 boenheter vurderes det om det skal settes av areal til to 7'er baner eller én 11'er bane. Slik fortsetter en med 400 boenheter som intervall.

7'er baner lokaliseres alltid i nærmiljøparker ved skoler. 11'er baner lokaliseres om mulig også ved skoler.

### Kommentar og begrunnelse

11'er baner er fotballbaner i full størrelse for 11 spillere på hvert lag, mens 7'er baner har omtrent halve størrelsen, og er for aldersbestemte klasser med 7 på hvert lag.

Vi vet at behovet for fotballanlegg er nært knytta til befolkningsgrunnlaget, og derfor foreslår vi at antall boenheter legges til grunn for avsetting av areal til formålet. Vi vet også at det er svært vanskelig å få til god lokalisering av slike anlegg, dersom dette ikke er en premiss i en tidlig planfase. Presteheia -banen er et godt eksempel i så måte; behovet for 11'er bane har vært der i lengre tid, og for å få innpassa en slik i noenlunde nærhet til boligene, måtte en bryte markagrensa.

Hånesområdet er brukt som modell for beregning av hvor mange boenheter som legges til grunn for utbygging av fotballanlegg. Dette boligområdet er ganske gjennomsnittlig med tanke på barnetall, og det har en variert boligmasse. Det er hensiktsmessig at en har regelmessige "innslagspunkt" for beregning av antall nye baner; 400, 800, 1200 boenheter, osv. Det er også viktig at det er rom for å vurdere om det eksempelvis skal bygges to 7'er baner eller én 11'er bane i et område.

Samlokalisering med skolens nærmiljøpark, er viktig for sambruk av både baner og garderober. På den måten vil en kunne tilby høykvalitets anlegg for skolebarn og lokalmiljøets idrettsklubber, samtidig som vi økonomiserer med areal til store anlegg. I noen tilfeller vil det være aktuelt å bygge ut eksempelvis en 7'er bane uten at det er en nærmiljøpark i rimelig nærhet. I slike tilfeller vil det være aktuelt å samlokalisere banen med annen grønnstruktur, eksempelvis en kvartalslekeplass.

Der bør være relativt uproblematisk å stille krav til areal for fotballanlegg i feltutbygginger eller i større transformasjonsområder.

I ordinære fortettinger, der det ikke finnes areal nok til baner, får vi større problemer. Her må vi vurdere hvordan fortettingene slår ut på behov, og om behovet kan dekkes av eksisterende anlegg i rimelig nærhet. Eventuelle behov for nye arealer og anlegg må tas inn og prioriteres i kommunedelplan for idrett og friluftsliv.

## **5.9 Krav til uteareal i barnehager.**

### Vi foreslår dette:

Vi foreslår at kommunen følger anbefalt, statlig norm for uteoppholdsareal i barnehager i nye utbyggingsområder. Dette er definert til 6 ganger innendørs bruksareal, og for en normalbarnehage for 100 barn vil dette i praksis gi uteoppholdsareal på 2,8 daa. Ved lokalisering av nye barnehager i eksisterende utbyggingsområder, bør en være noe mindre absolutt på krav til uteareal på egen grunn. Nærliggende, brukbar grønnstruktur bør i noen tilfeller kunne kompensere for manglende eget areal, men dette arealet skal naturligvis ikke gjerdas inn som del av barnehagetomt.

### Kommentar og begrunnelse:

Det er viktig at vi gir barnehagebarna nok uteareal, og det er viktig at vi har en fast mal for dette. I nye utbyggingsområder vi kan ikke se noen grunn til å anbefale andre arealstørrelser enn det staten anbefaler. Det er samtidig også viktig at en har litt enkle, skjematiske arealstørrelser å gå ut fra, når en skal legge inn barnehager i reguleringsplaner. Kravet til uteoppholdsareal på 2, 8 daa, medfører at en må avsette minimum 4 daa til barnehagetomt i reguleringsplaner.

Det er samtidig også behov for å kunne innpasse nye barnehager i eksisterende bebyggelse, og det kan nok i noen tilfeller være vanskelig å oppfylle krav til uteoppholdsareal på egen tomt i slike områder. Dersom en har andre, gode lekearealer i umiddelbar nærhet, vil vi foreslå at disse kan inngå i en vurdering om en totalt sett har tilstrekkelig, brukbart uteareal ved barnehagen. Et nærliggende, egne og tilgjengelig skogsområde, vil eksempelvis kunne være et slikt areal, mens en tiliggende nærmiljøpark – full av skolebarn - ikke vil egne seg. En forutsetning er naturligvis at barnehagen bruker arealet på de premissene som gjelder for dette.

Det er viktig å merke seg at parkering og trafikkareal ikke skal regnes med i uteoppholdsareal, og selvfølgelig gjelder generelle krav til arealkvalitet gitt i kap. 5.2.

## **5.10. Krav til utareal ved sykehjem og omsorgsboliger**

### Vi foreslår dette

Vi foreslår at en setter minste uteoppholdsareal til 2, 5 daa for store sykehjem og omsorgsboliger med inntil ca 100 beboere. Arealet som avsettes, må kunne gis universell utforming, og uteoppholdsarealet må ligge i tilknytning til trafikksikker infrastruktur med maks stigning i nærområdet på 1:20.

Med et gjennomsnittlig areal til bygg og parkering, vil en da måtte avsette ca 10 daa til sykehjem eller omsorgsboliger i reguleringsplaner.

### Kommentar og begrunnelse

Vi tror det er svært viktig at sykehjem og omsorgsboliger for eldre får gode og tilgjengelige utearealer.

Utearealene er viktige for beboere, og ikke minst for pårørende og besøkende: Det skal være hyggelig å komme på besøk, og er været fint skal en kunne gå på tur ut i en hyggelig og lett tilgjengelig hage eller park eller det nære området rundt institusjonen. Svært mange beboere på institusjoner og i omsorgsboliger har nedsatt funksjonsevne, og det er viktig at også det nære området utenfor selve institusjonen er tilgjengelig tur og trim. For rullator og manuell rullestol er maks stigning på 1: 20, og det er viktig vei mellom institusjon og viktige, nære servicefunksjoner ikke er brattere enn dette.

Ved arealberegning, har en dels vurdert brukbarheten til uteareal ved eksisterende anlegg, dels tatt utgangspunkt i kravet om min. 25 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal pr. boenhet, som en i dag bruker i sentrumsbebyggelse. Med 100 beboere som et snitt for nye kombinerte institusjoner med sykehjem og omsorgsboliger, vil det følgelig være naturlig å sette krav til uteoppholdsareal på 2,5 daa.

På dette arealet får en rimelig god plass til å lage en hage eller park til både beboere og besøkende, og en har også plass til å avsette noe areal til avskjerma uterom for demente.

Vi har i denne omgangen valgt å ikke legge noen egne kommunale føringer for mindre institusjoner, eksempelvis små omsorgsboliger. Her vil det være en god del variasjon i brukernes behov, og en må etter vårt syn vurdere behov for uteoppholdsareal i hver enkelt plan eller byggesak. Krav til universell utforming på slike uteoppholdsarealer, blir ivaretatt gjennom ny teknisk forskrift.

### **5.11 Hvem skal eie offentlig tilgjengelige arealer og anlegg for lek, rekreasjon og idrett?**

Vi foreslår dette:

Vi foreslår at en i nye bestemmelser til kommuneplanen viderefører dagens praksis med at kommunen overtar eierskap til tettstedsnære utearealer som skal tilrettelegges for allmenn lek, rekreasjon og idrett.

Vi foreslår at spørsmålet knyttes til arealformål i plan- og bygningsloven, og konkret at følgende arealformål skal eies av det offentlige:

- Arealformål "Bebyggelse og anlegg", underformål "idrettsanlegg" og "grav- og urnelunder"
- Arealformål "Grønnstruktur", med underformål "naturområder" og "turdrag" i byggesonen, samt underformål "friområder" og "parker".

Alle leke- og rekreasjonsarealer som skal være allment tilgjengelige, reguleres normalt til grønnstruktur, underformål "friområde", og følgelig til offentlig eiendom.

Kommentar og begrunnelse:

I ny planlov presiseres det at en i hver plan skal angi hva som skal være i offentlig eller privat eie. Kommunen kan gi bestemmelser om dette til kommuneplanen, jf. pbl § 11-10.3

Praksisen for eierskap er litt forskjellig fra kommune til kommune. Mange kommuner eier de store grøntområdene; parkene, kvartalslekeplassene og idrettsanleggene, mens de minste lekeplassene ligger på felles grøntareal, og er dermed privat eid.

I Kristiansand har vi et bystyrevedtak (1999) på at også de små sandlekeplassene som hovedregel skal reguleres til friområde, og dermed kommunalt eie. Driften av disse er imidlertid privat, gjennom velforeninger, og regulert i driftsavtale med kommunen. Dette er en praksis som har fungert godt i over 10 år, og som det er liten grunn til å endre på.

Administrasjonen ser det som svært viktig at kommunen eier tettstedsnære utearealer for allmenn rekreasjon, lek og idrett. Slike arealer skal forvaltes og utvikles både i et i et kort og langt tidsperspektiv, og i nært samarbeid med beboere og interessegrupper. Offentlig eierskap til tettstedsnære utearealer, er et nøkkelpunkt for å få gjennomført tiltak og få en forutsigbar forvaltning.

## **5.12 Hvilke krav vil vi stille til opparbeidelse av uteanlegg?**

### Vi foreslår dette:

I dagens vedtekt til § 69.3, er det bestemmelse om å opparbeide arealet i overensstemmelse med godkjent plan, og vi foreslår at en viderefører dette prinsippet.

Vi foreslår videre at krav til opparbeidelse kan gis som enten rekkefølgekrav i reguleringsplan, gjennom utbyggingsavtale eller som krav i vilkår for byggetillatelse. Opparbeidelsesansvaret skal i prinsippet omfatte alle forhold som er beskrevet i plan, og som utbygginga utløser. Eksempelvis sand- og kvartalslekeplasser, turdrag mv.

### Begrunnelse og kommentar

Det er svært viktig at en får opparbeida de anleggene som det stilles krav om i en plan, at en er presis på hvem som har dette kravet på seg, og når kravet slår inn.

Det vil ofte være naturlig at en gjennomfører tiltak som rekkefølgekrav til utbygginga. I noen tilfeller kan en ha flere tiltakshavere innenfor et planområde, eksempelvis på Tangen, der utbyggingsansvaret for utearealene er delt mellom utbygger og kommunen. I slike tilfeller er det naturlig å regulere eller fordele opparbeidelsesansvar i utbyggingsavtale. Krav til opparbeidelse av såkalte "uteoppholdsarealer" ved bygg, er mer knytta til byggetillatelse.

Opparbeidelsesansvar for store anlegg, som fotballbaner, vil oftest måtte løses gjennom utbyggingsavtale. Det vil oftest være flere utbyggere som til sammen utløser krav til slike anlegg, og gjennom utbyggingsavtale vil en kunne sikre at alle tiltakshavere bidrar med en forholdsmessig andel til slike tiltak.

Ulike situasjoner gjør det altså nødvendig å ha en fleksibel tilnærming til opparbeidelsesansvar, og at en i hver plan eller byggesak definerer hvordan gjennomføring av tiltak skal skje.

## **5.13 Hva gjør vi med de lekeplassene og balløkkene vi allerede har?**

### Vi foreslår dette.

Vi foreslår at en gradvis tilpasser antall lekeplasser og balløkker i de utbygde boligområdene til nye planbestemmelser, og at dette kan skje gjennom områdevis planer eller ved endringer i bebyggelsen.

Vi foreslår videre at alle områdevis endringer i dagens struktur skal skje i samarbeid med velforeningene og forelegges politisk behandling.

Dersom tilrettelagte tilbud legges ned, eksempelvis hvis en kutter ut ei balløkke der en har overdekning på slike, skal arealet som hovedregel beholdes som "grønnstruktur", underformål "friområde" eller "naturområde"

### Kommentar og begrunnelse:

En ny arealpolitikk med endra krav til avstander, frekvens og arealstørrelser for eksempelvis sand- og kvartalslekeplasser, utløser naturlig nok en diskusjon om hva en gjør videre med dagens areal- og anleggsporfølje.

I forhold til nye bestemmelser, viser en analyse at vi noen steder har stor overdekning av anlegg, noen steder for mange lekeplasser, men med for små arealer, og noen steder reell underdekning.

Det er ikke gjort over natta å tilpasse dagens situasjon til nye bestemmelser, og det er viktig å kunne tilnærme seg problemstillingene på ulikt sett. I noen områder er det naturlig at spørsmålet tas inn i større planer, eksempelvis når en utarbeider nye områdereguleringer og kommunedelplaner.

Lokalt kan slike tilpasninger til nye bestemmelser også skje i detaljreguleringer, og her må en peke på at nye bestemmelsene er utforma spesielt med tanke på å kunne håndterer fortettinger og bruksendringer.

Det er imidlertid viktig at en ikke opprettholder en større portefølje av tilrettelagte tilbud enn det en i nye bestemmelser har definert som et riktig tilbud. Kommunens vanskelige økonomi setter selvfølgelig også rammer for hva en har råd til å drifte, og vi kan neppe pålegge beboere å ta på seg mer driftsansvar for offentlige arealer enn de allerede har i dag, med sandlekeplassene.

Skal kommunen yte mer innsats på noen områder, eksempelvis i nærmiljøparkene, kan en ikke fortsette å drifte flere anlegg enn det bestemmelsene legger opp til.

Det er alltid vanskelig for et nærmiljø å føle at en mister noe, og vi må unngå at en "strukturrasjonalisering" skaper mye strid. En av nøklene til smidige prosesser, er nok at vi er nøye med å ikke bygge ned arealer som mister et tilrettelagt tilbud, men opprettholder disse som et ikke opparbeida uteareal for området barn. Eksempelvis som 100-meters skog.

En annen nøkkel til gode prosesser er at slike endringer skjer i god dialog med området barn og med velforeninger og naturligvis at en får en politisk behandling av alle områdevis strukturendringer for utearealer.

20.01.2010

Helmer Espeland  
Rådgiver  
Parkvesenet

## **Punkt 29/10: Reguleringsplan for Rådhuskvartalet/kvartal 39 - klage på godkjenningsvedtak**

### **Bilag**

Klage fra Dronningens gt. 33

Klage fra Ivar Hamre

Reg.plan planivå U1 datert 29.02.08, sist revidert 16.09.09

Reg.plan planivå 2-5 datert 29.02.08, sist revidert 16.09.09

Reg.plan planivå 1 datert 29.02.08, sist revidert 16.09.09

Reguleringsbestemmelser datert 25.11.09

Kopi av saksframstilling uten vedlegg

Protokoll bystyret sak 25.11.09



Dato: 19.01.10  
Saksnr.: 200703603-74  
Arkivkode O: PLAN: 1148  
Saksbehandler: Ålaug Rosseland

**Saksgang**  
Byutviklingsstyret

**Møtedato**  
11.02.2010

## Reguleringsplan for Rådhuskvartalet/kvartal 39 - klage på bystyrets vedtak

Bystyret har vedtatt reguleringsplan for Rådhuskvartalet og kvartal 39 i møte den 25.11.09. I etterkant har det kommet inn to klager på vedtaket.

Klagene omhandler i hovedsak:

- Trafikkløsning med stenging av atkomster i Tollbodgata og ny atkomst i Kirkegata.
- Forskjellsbehandling og ikke likhet for lova.

Plan- og bygningsetatens vurdering.

Saken var redegjort for og opplyst da den ble behandlet av byutviklingsstyret og bystyret. Plan- og bygningsetaten kan ikke se at det i klagen er fremkommet nye vesentlige opplysninger eller argumentasjon, og finner derfor ikke grunnlag for å anbefale at reguleringsvedtaket skal endres. Det anbefales derfor at byutviklingsstyret opprettholder bystyrets tidligere vedtak.

**Forslag til vedtak:**

**Klage på bystyrets vedtak tas ikke til følge. Saken sendes fylkesmannen for endelig avgjørelse.**

---

Gunnar Stavrum  
Plan- og bygningssjef

---

Ålaug Rosseland  
Saksbehandler

Trykte vedlegg.

- Vedlegg 1: Klage fra Dronningens gt. 33
- Vedlegg 2: Klage fra Ivar Hamre
- Vedlegg 3: Reguleringsplan, 3 plankart datert 29.02.09, sist revidert 16.09.09
- Vedlegg 4: Reguleringsbestemmelser datert 20.02.09, sist revidert 16.09.09
- Vedlegg 5: Kopi av saksprotokollen
- Vedlegg 6: Kopi av saksframstillingen uten vedlegg

### Bakgrunn for saka:

Bystyret har vedtatt reguleringsplan for Rådhuskvartalet og kvartal 39 i møte den 25.11.09. I etterkant har det kommet inn to klager på vedtaket.

Klagene omhandler i hovedsak:

- Trafikkløsning med stenging av atkomster i Tollbodgata og ny atkomst i Kirkegata.
- Forskjellsbehandling og ikke likhet for loven.

### Klagen:

Klagene omhandler følgende forhold:

Sameiet Dronningens gt. 33, e-post datert 23.12.09

Ivar Hamre, brev datert 22.12.09:

Det vises til merknader til planen i høringa. Det blir vist til følgende forhold som oppfattes som forskjellsbehandling:

- Å stenge dagens avkjøring til Dronningensgt.33 ved Tollbodgata 22 og ikke avkjøring til Spareskillingsbanken.
- Å ikke kreve etablert parkering for kommunens kontorutvidelse.
- Å tilrettelegge for utomhusareal en etasje over bakken for deler av kvartal 9.

Ivar Hamre mener i tillegg at hans merknad til planen i høringa er referert slik at de *har mistet sin mening og derved effekt*.

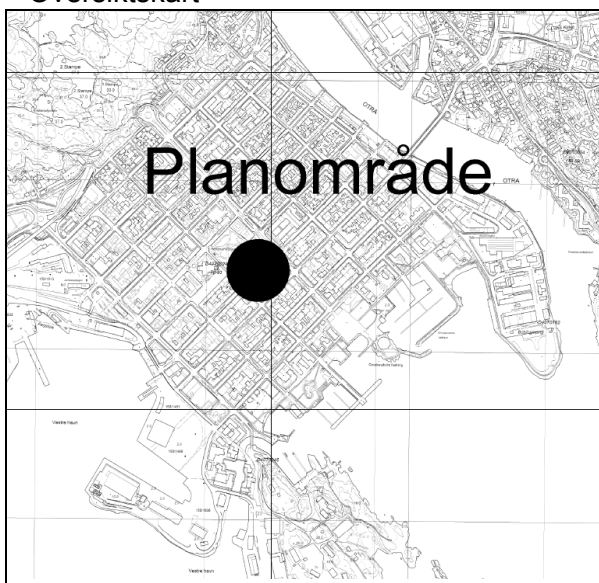
Klageres argumentasjoner kan leses i klagene som i sin helhet følger denne saksfremstillingen som trykt vedlegg.

### Plan- og bygningsetatens vurderinger:

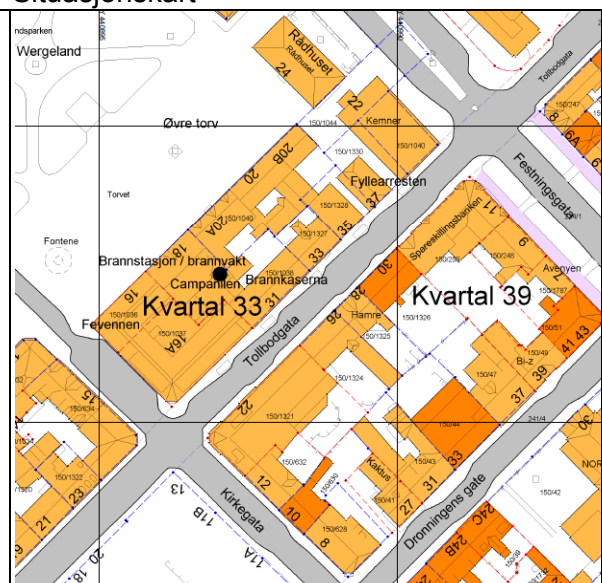
Plan- og bygningsetaten kan ikke se at det er fremsatt nye opplysninger i saken, eller at klagene fremsetter argumentasjon som danner grunnlag for å omgjøre vedtaket. Plan- og bygningsetaten viser til at de påklagde forhold er vurdert i planarbeidet, og kan ikke se at det foreligger grunnlag for å ta klagene til følge.

Ålaug Rosseland  
19.01.10

Oversiktskart



Situasjonskart



# **Punkt 30/10: Eg - energisentral - reguleringsplan - sluttbehandling**

## **Bilag**

7. Saksprotokoll - behandling i bystyret

sak34 hør debatten

10. Reguleringsplankart - datert 22.08.08 - revidert 05.02.09

15. Konesjonskart

11. Eg - energisentral - reguleringsbetssemelser, datert 25.01.10

13. Tilsvar merknader regulering\_Ole Lunde

12. Planbeskrivelse - datert 22.08.08 - revidert 05.02.09

14. Sjekkliste for risiko og sårbarhetsundersøkelse



Dato: 26.01.2010  
Saksnr.: 200709385-44  
Arkivkode O: PLAN: 1182  
Saksbehandler: Mirza Lejlic

**Saksgang**  
Byutviklingsstyret  
Bystyret

**Møtedato**  
11.02.2010  
17.02.2010

## Eg - energisentral - reguleringsplan - sluttbehandling

### Sammendrag

Stærk & Co AS fremmer reguleringsplanforslag for Agder Energi Varme AS. Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for etablering av en energisentral på Eg. Denne skal fungere som reservesentral og spisseffektsentral kalde perioder eller ved nødvendig vedlikehold på eksisterende sentraler. Egsområdet ligger sentralt i forhold til eksisterende infrastruktur og til potensielt store offentlige og private fjernvarmekunder/ brukere. Energisentralen er viktig i forbindelse med utnyttelse av fornybar energi i form av avfallsbrenning fra Langemyr samt utnyttelse av spillvarme fra Xtrata.

Utsikten fra eneboligen i Dovreveien 2 vil bli berørt og skorstein/ pipa (max. høyde skal avklares og vil være i samsvar med spredningsberegninger som skal utføres) vil være synlig fra rekkehusene i Svarttjønnveien 18, og fra en del av leilighetene i blokkene bakenfor disse. Inntil vegetasjonsbeltet langs Otra har vokst til igjen vil energisentralen også være relativt eksponert for beboerne på Flaten og Klynga.

En eventuell brann eller eksplosjon i sentralen kan medføre problemer med transport til og fra sentralsykehuset. Agder Energi Varme AS har engasjert Norsk Energi til å utarbeide en analyse for å vurdere overordnet risiko ved plassering av en energisentral på Eg. Norsk Energis analyse viser at risikosituasjonen er under relativt god kontroll.

Risikovurderingen som er utført av Norsk Energi i forbindelse med er på et overordnet nivå. Risikoanalysene er gjennomført og presentert tidligere da saken ble behandlet i tidligere før reguleringsplanforslag ble sendt ut til offentlig ettersyn.

Det vil bli utført ytterligere risikovurderinger i forbindelse med søknad om tillatelse til tiltak. Disse risikovurderingene vil da bygge på en konkret planlagt energisentral. Endelige tekniske løsninger vil bli belyst og skal forholde seg til gjeldende forskrifter og lovverk i forbindelse med etablering og drift av energisentralen. Trafikkbelastning vil skje for en kortere periode på vinterstid.

### Forslag til vedtak:

1. Bystyret vedtar reguleringsplan for Eg energisentral, sist datert 05.02.09, med bestemmelser sist datert 25.01.2010.
2. Bystyret viser til retningslinjer for kommunens utbyggings- og boligpolitikk og anmoder teknisk direktør om å fremlegge en utbyggingsavtale.

Ragnar Evensen  
Teknisk direktør

Gunnar Stavrum  
Plan- og bygnings sjef

### Trykte vedlegg

1.	Situasjonskart, 1:2000
2.	Forslag til reguleringsplan for Eg energisentral, sist datert 05.02.09
3.	Forslag til reguleringsbestemmelser for Eg energisentral, sist datert 25.01.10
4.	Planbeskrivelse, sist datert 05.02.10
5.	Agder Energi – kommentarer til innkomne merknader
6.	Sjekkliste for risiko og sårbarhetsundersøkelse
7.	Konsesjonskart - Fjernvarmenett

### BAKGRUNN FOR SAKEN

Stærk & Co AS fremmer reguleringsplanforslag for Agder Energi Varme AS (AEV). Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for etablering av en energisentral på Eg. Denne skal fungere som reservesentral og spisseffektsentral på kalde dager.

### Tidligere saksgang

Det er utfordrende å lokalisere energisentraler i byer og tettbygde strøk, men det er nettopp her effektbehovet er størst, og sentralene må nødvendigvis plasseres i disse områdene. AEV mener at Eg er en velegnet lokalisering i forhold til eksisterende og planlagt fjernvarmenett i Kristiansand, og har foreslått to mulige plasseringer; alternativ 1 ved innløpet til Baneheitunnelen, og alternativ 2 like nord for Nye Lundsbroen. Plan- og bygningsetaten anbefalte at lokaliseringsspørsmålet skulle avklares politisk, ettersom en sentral på Eg vil få en eksponert plassering i et område som oppfattes som en port til byen. Byutviklingsstyret vedtok i møte den 22.11.07 at det skulle arbeides videre med planer for energisentral på Eg, og anbefalte lokalisering ved innløpet til Baneheitunnelen.

Reguleringsplanforslag ble behandlet i Byutviklingsstyre 11.09.2008 og ble sendt ut til offentlig ettersyn i perioden 19.09.08 – 20.10.08.

## Planens innhold

Reguleringsplanen legger til rette for plassering av energisentral mellom Andreas Kjærsvai, tunnelpåhugget på Egsveien og gang- og sykkelveien langs Otra. Planen består av følgende formål:

- Spesialområde – fjernvarmeanlegg.
- Offentlige trafikkområder – kjørevei, gang- og sykkelvei og annet veiformål.
- Friområde i randsonen opp mot Baneheia, og mellom gang- og sykkelveien og Otra.

## Dagens situasjon

Planområdet tar med en del av Andreas Kjærsvai, Egsveien med tunnel, og gang- og sykkelveien som går langs Otra. Denne brukes for øvrig av utrykningskjøretøy som alternativ rute til sentralsykehuset. Det går en tursti langs Otra som kobler seg til gang- og sykkelveien nedenfor tunnelpåhugget.

Ved tunnelpåhugget ligger en trafostasjon som forsyner Baneheitunnelen med strøm. Det ligger også et garasjebygg ved Andreas Kjærsvai. Det foreligger en festeavtale for garasjeeiendommen som utgår i 2017. Garasjen står delvis på festetomten og delvis på gnr.151/bnr/1 – Grim skog.



## VURDERING AV PLANFORSLAGET

### Planstatus

#### Rikspolitiske retningslinjer med betydning for reguleringsplanen

Flere stortingsmeldinger fra de senere årene omhandler energipolitikken og klimapolitikken. Et utvalg:

- St.meld. nr. 29 (1997-98) - Norges oppfølging av Kyotoprotokollen
- St.meld. nr.8 (1999-2000) - Regjeringens miljøvernpolitikk og rikets miljøtilstand
- St.meld. nr. 54 (2000-2001) – Norsk klimapolitikk
- St.meld. nr. 23 (2001-2002) - Bedre miljø i byer og tettsteder

Det er blant annet lagt vekt på at utslipp fra vedfyring skal reduseres, og at et av tiltakene for å få dette til er å tilrettelegge for vannbåren varme, med andre ord fjernvarme. Olje- og energiministeren fremla i 2002 en egen strategi for utbygging av vannbåren varme.

#### Kommuneplan

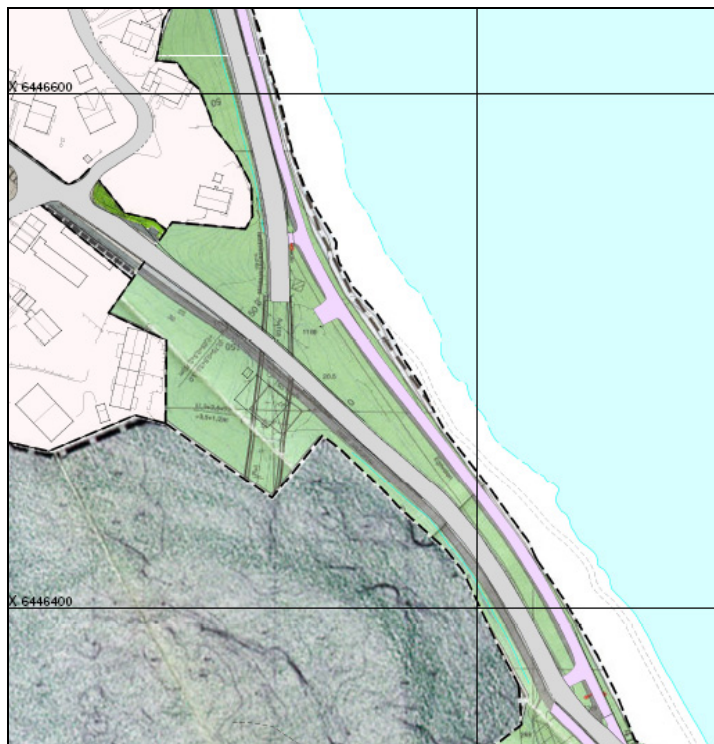
I gjeldende kommuneplan er planområdet avsatt til byggeområde.



Et av kommuneplanens satsningsområder er bærekraftig utvikling. Ikke-fornybar energi skal reduseres til fordel for fornybar energi. Kristiansand kommune har klare energi- og klimamål, og satser på fjernvarmeutbygging for miljøvennlig oppvarming av både boliger, nærings- og kontorarealer.

### Reguleringsstatus

Store deler av området er regulert "Annet vegareal-rabatter" i reguleringsplan for E-18, Bjørndalssletta – Gartnerløkka. Deler av området ned mot Otra er uregulert.



*Utsnitt av den aktuelle delen av reguleringsplan for E-18, Bjørndalssletta – Gartnerløkka.*

### **Tematisk vurdering**

#### Grønnstruktur og friluftsinnteresser

Det går en turvei langs Otra. Denne hekter seg opp til eksisterende gang- og sykkelvei ved tunnelpåhugget på Eg. Gang- og sykkelveien må flyttes noen få meter for å gi plass til energisentralen. Dette medfører at det må gjøres inngrep i terreng og vegetasjonsbelte ned mot elva. Reguleringsbestemmelsene sikrer at terrenginngrepene utføres så skånsomt som mulig, og at områdene tilbakeføres mest mulig naturlig. Det er også satt krav til at påkobling av turvei skal opprettholdes, og at gang- og sykkelveien skal holdes åpen i anleggsperioden. Grønnstruktur og friluftsinnteresser skulle med dette være tilstrekkelig ivaretatt.

#### Miljøvern

##### - Støy

Norsk Energi har utarbeidet en vurdering av støyforholdene ved etablering av varmesentral på Eg. I denne vurderingen har de tatt utgangspunkt i gjeldende støykrav i aktuelle forskrifter:

- TA-506 - retningslinjer for begrenning av støy fra industri, mv.
- TA-1442 - retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging
- NS 8175 - Lydforhold i bygninger.

Støydempere vil bli installert inne i selve spisslastsentralen for å overholde gjeldende støykrav.

Energisentralen vil hovedsakelig være i drift når det er maks etterspørsel i fjernvarmenettet, det vil si på veldig kalde dager. Antall driftstimer per år er derfor begrenset, og det vil være relativt lite trafikk i forbindelse med tanking. For større lagertanker bygges det gjerne en egen elektrisk pumpe. Tankbilen er dermed avslått og pumpehuset fungerer som støyskjerm ved fylling av tanken. Tanking vil hovedsakelig skje på dagtid.

En detaljert støyutredning vil bli gjennomført når vesentlige parametere i prosjekteringsfasen er bestemt. Dette gjelder særlig valg av brensel, plassering og størrelse på lagertank, i tillegg til installert kjeleffekt. Støydempende tiltak vil bli tatt med i prosjekteringsfasen slik at støykrav i gjeldende forskrifter og standarder vil bli overholdt ved bygging av sentralen.

#### - Forurensning

Norsk Energi har utarbeidet en vurdering av påvirkning av luftkvalitet. Erfaringer fra andre tettsteder viser at sentralt høyt utslipp gir bedre miljøforhold enn mange små utslipp fra lokale fyrhus. Det er påkrevd at det utarbeides spredningsberegning i forbindelse med prosjektering av spisseffektsentraler. Det må vises at utslippskravene ivaretas. anbefalte tiltak og forskriftskrav skal følges opp for å hindre forurensning av grunnen.

#### - Energi

Energisentralen på Eg blir en del av fjernvarmenettet som skal sørge for miljøvennlig oppvarming av boliger, nærings- og kontorarealer i Kristiansand.

#### Estetikk

Det er lagt vekt på at energisentralen i størst mulig grad skal tilpasses omgivelsene, og mye av bygningsmassen blir skjult bak vegetasjonsbeltet mellom gang- og sykkelveien og Otra. Sentralen vil være synlig for bebyggelsen i bakkant, og da særlig fra eneboligen i Dovreveien 2 og rekkehusene i Svarttjønneveien 18. Fra den øvrige bebyggelse på Eg vil en stort sett kun se pipa. Denne vil bli mellom 30-35 meter høy, regnet fra bakkenivå nede ved gang- og sykkelveien.

Sentralen vil i hovedsak være et lukket bygg ettersom den kun skal være i drift deler av året. Bygningsvolumet skal brytes opp i mindre sammenhengende volumer, slik at uforming i kombinasjon med farge- og materialbruk vil bidra til at bygget ikke vil virke unødvendig dominerende. Langs gang- og sykkelveien skal fasaden åpnes opp med glass fra gulv til tak slik at forbipasserende kan få et innblikk i byggets funksjon.

Etersom bygget legges inn i terrenget vil høyden på volumene ut mot Andreas Kjærs vei tilsvare én etasje. På denne siden blir bygget mer lukket og anonymt. For mer detaljert beskrivelse av bygg, materialbruk og terrengbehandling vises til planbeskrivelsens side 4 og side 5.

#### Transport og infrastruktur

Det opparbeides egen plass for tanking langs Andreas Kjærs vei. For å unngå rygging og potensielle trafikkfarlige situasjoner vil tankbilene kjøre videre langs Andreas Kjærs vei og ut på Egsveien ved sentralsykehuset.

Plan- og utredningsstaben jobber med forslag til ny kommuneplan for Kristiansand. Det er behov for å vurdere nye omkjøringsveier, og nye påkoblingspunkter i forhold til veisystemet. Ett av de mulige trasealternativene som har vært diskutert vil kollidere med plasseringen av energisentralen. Trafikkmodeller som er utarbeidet i forbindelse med kommuneplanarbeidet viser at andre alternativer gir like god eller bedre effekt trafikalt sett. I tillegg vil traseen medføre konflikt i et kryss på Lundsiden. Trasealternativet vil antagelig ikke legges frem til behandling, men dette er ikke avgjort.

#### Risiko- og sårbarhetsanalyse

Byggets funksjon er knyttet til risiko for brann og eksplosjoner, og det er viktig å ta beredskapsmessige hensyn ved lokalisering av energisentraler. Agder Energi Varme AS har engasjert Norsk Energi til å utarbeide en analyse for å vurdere overordnet risiko ved plassering av en energisentral på Eg. Med tanke på at en eventuell eksplosjon eller brann

kan medføre store problemer med transport til og fra sentralsykehuset er det spesielt viktig at det gjøres et grundig arbeid, både med risikovurderinger og tiltak for å begrense skaden dersom det skulle skje uhell. Norsk Energis analyse viser at risikosituasjonen er under relativt god kontroll.

AEV sin egen vurdering er at de ut i fra tomtens beliggenhet og sikkerhetsmessige årsaker ønsker å velge olje som energibærer. Den største faren ved olje vil være forurensning til grunnen, ikke eksplosjon eller brann. Infrastrukturen til sykehuset sikres derfor best ved å benytte olje som energibærer. anbefalte tiltak og forskriftskrav skal følges opp for å hindre forurensning av grunnen.

#### Barn og unges interesser

Gang- og sykkelveien og turveien langs Otra benyttes av barn og unge. Det er som tidligere nevnt satt krav til at påkobling av turvei skal opprettholdes, og at gang- og sykkelveien skal holdes åpen i anleggsperioden.

#### Økonomiske konsekvenser for kommunen

Agder Energi Varme AS vil være tiltakshaver for utbyggingen av energisentralen. Planen vil ikke medføre investeringsutgifter eller driftsutgifter for kommunen.

### **INNSPILL TIL PLANARBEIDET**

#### **Offentlig ettersyn**

Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 19.09.08 – 20.10.08. Det kom inn 12 merknader. Under følger sammendrag av hver enkelt uttalelse og plan- og bygningsetatens vurdering

#### Fylkesmannen i Vest-Agder v/ Miljøvernavdelingen, brev datert 24.10.08:

- Risikoanalyse bør inneholde en vurdering av økt tankbiltrafikk på veisystemet tilknytning til anlegget, samt risikoen for oljesøl fra selve anlegget.
- Ved detaljplanlegging av anlegget må man minimere risikoen for oljesøl i forbindelse med drift og påfylling.

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

*Når det gjelder tankbiltrafikk er ovennevnte merknader er imøtekommet i revidert planforslag. Endringene i planen er akseptert av Statens vegvesen i senere e-postkorrespondanse (30.januar 2009). Trafikkbelastning vil skje for en kortere periode på vinterstid.*

*Risikovurderingen som er utført av Norsk Energi i forbindelse med er på et overordnet nivå. Det vil bli utført ytterligere risikovurderinger i forbindelse med søknad om tillatelse til tiltak. Disse risikovurderingene vil da bygge på en konkret planlagt energisentral. Endelige tekniske løsninger vil bli belyst og skal forholde seg til gjeldende forskrifter og lovverk i forbindelse med etablering og drift av energisentralen.*

#### Vest-Agder fylkeskommune v/ Regionalavdelingen, brev datert 25.09.08:

- Ingen spesielle merknader til planen.

#### Statens Vegvesen, brev datert 22.10.08:

- Energisentralen kommer i konflikt med teknisk bygg for tunnel på østre side av tunnelportal
- Portal er ikke tegnet inn med tilstrekkelig bredde/utstrekning mot øst. Her blir det også konflikt
- Foreslått flytting av avkjørsel for mulig omkjøringsvei vil gi uheldig utforming av avkjørsel pga kort avstand mellom g/s-veg og kjøreveg
- Vil ikke gi tilslutning til at avkjørsel fra Egsveien (til omkjøringsvei g/s-veg) skal kunne benyttes av kjøretøy i forbindelse med drift og vedlikehold av fjernvarmeanlegget

- Planforslaget er uklart når det gjelder bredde på omlagt gang- og sykkelvei, der inntegning av GS2 ser ut til å omfatte både g/s-vei og sideareal
- Terrengsnitt viser bredde på bare 3m på g/s-vei. Ettersom den skal opprettholdes som adkomstvei vil vegvesenet forutsette at bredden ikke blir mindre enn på nåværende vei.
- Snuplass ved teknisk bygg for tunnel må opprettholdes, og om nødvendig utvides dersom drift og vedlikehold av fjernvarmeanlegg vil kreve større snuplass.
- Avkjørsel fra Egsveien kan ikke påregnes brukt som midlertidig anleggsadkomst.
- Det forutsettes at plan for sprengning på tomt blir sendt til Statens vegvesen for uttalelse før bore- og sprengningsarbeid blir igangsatt. Dette må sikres med rekkefølgebestemmelse.
- Statens Vegvesen forutsetter følgende endringer:
  - Areal til minst 3 m fra tunnelportal og til minst 1 m sørvest for teknisk bygg må reguleres til offentlig trafikkområde for annen veggrunn.
  - Byggegrense må ikke inntegnes nærmere teknisk bygg enn 2 m fra byggets vegg mot sørøst, og må inntegnes minst 5 m fra vegg på tunnelportal.
  - Foreslått bestemmelse om plassering av anlegg under bakkenivå innenfor formålsgrense må tas ut.
  - Foreslått flytting av avkjørsel fra Egsveien og foreslått bestemmelse om å benytte avkjørsel i forbindelse med drift og vedlikehold av fjernvarmeanlegg må utgå.

Merknadene er å oppfatte som innsigelser til mottatt planforslag.

*Plan- og bygningsetatens kommentar:*

*Ovennevnte merknader er imøtekommet i revidert planforslag. Endringene er akseptert av Statens vegvesen i senere e-postkorrespondanse (30.januar 2009).*

Helse- og sosialsektoren – samfunnsmedisinsk enhet, brev datert 14.10.08 og 08.10.09:

- Norsk energi sier i sin risikoanalyse at eventuell brann i sentralen ikke vurderes å være til hinder for transport til/fra sykehuset. Forbebyggende enhet ved brannvesenet sier at risiko for hendelser er størst ved påfylling av gasstanker. Eventuell brann/eksplosjon i tankene vil bli rettet utover elva pga fjellet i bakkant, og veien vil mest sannsynlig bli skjermet. På tross av analysen og brannvesenets uttalelse finner samfunnsmedisinsk enhet det vanskelig å anbefale at det plasseres brenselager av denne typen/størrelsesorden i nærheten av veiene til sykehuset.
- Dersom det blir etablert energisentral anbefaler samfunnsmedisinsk enhet at olje benyttes som energiskilde da olje medfører mindre risiko for hendelser som påvirker veiforbindelsene til sykehuset. Dette til tross for at de er betenkt med hensyn til utslipp i grunnen og nærliggende vassdrag.
- Det forutsettes at sikkerhetsmessige foranstaltninger er så gode at veiforbindelsen til sykehuset ikke blir skadelidende, og at befolkningen i området ikke blir utsatt for ulykkes- og helsesisiko.
- Det forutsettes at anlegget utstyres med nødvendig sikkerhetsutstyr mot utslipp til luft, jord og vann.

*Plan- og bygningsetatens kommentar:*

*Plan- og bygningsetaten har tatt kontakt og hadde par møter med Helse- og sosialsektoren – samfunnsmedisinsk enhet og miljøvernavdelingen i Kristiansand kommune i forbindelse med reguleringsplanforslaget og innkomne merknader. Etatene har vurdert merknader og ble enige om at det må settes ekstra fokus på spredningsmønsteret for røkgasser fra pipen. Risikovurderingen som er utført av Norsk Energi i forbindelse med er på et overordnet nivå. Det vil bli utført ytterligere risikovurderinger i forbindelse med søknad om tillatelse til tiltak. Disse risikovurderingene vil da bygge på en konkret planlagt energisentral. Endelige tekniske løsninger vil bli belyst og skal forholde seg til gjeldende forskrifter og lovverk i forbindelse med etablering og drift av energisentralen. Støydempende tiltak vil bli tatt med i prosjekteringsfasen slik at støykrav i gjeldende forskrifter og standarder vil bli overholdt ved bygging av sentralen.*

Det er i bestemmelser satt ekstra krav om følgende rekkefølgebestemmelser:

- Det skal gjennomføres spredningsberegninger før dimensjonering av pipe/ pipehøyden vil bli endelig fastsatt.
- Det skal bli utført ytterligere risikovurderinger i forbindelse med søknad om tillatelse til tiltak. Disse risikovurderingene vil da bygge på en konkret planlagt energisentral.

Det vises i tillegg til detaljerte kommentarer fra Agder Energi i vedlegg 5..

Rådet for funksjonshemmede, brev datert 04.10.08:

- Ingen spesielle merknader til planen.

Ove og Eirin Møllen, Dovreveien 2, brev datert 20.10.08:

- Kan ikke se at det med dagens teknologi kan være hensiktsmessig å legge sentralen i et bynært strøk.
- Utsikten fra Dovreveien 2 blir fullstendig ødelagt
- Støy fra sentralen vil virke skjemmende
- Sentralen vil føre til verdiforringelse av eiendommen
- Er bekymret for sikkerhetsaspektet ved å ha en energisentral så nære boligen. Det bør utføres ytterligere sikkerhetsvurderinger.
- Stiller spørsmål til de helsemessige konsekvensene av innånding av avgassene fra sentralen.
- Spør om det er riktig at det skal plantes trær foran varmesentralen for at beboerne på den andre siden av elva skal slippe innsyn. Mener dette vil ta enda mer av utsikten deres.

*Plan- og bygningsetatens kommentar:*

*Det vises stil ovennevnte kommentarer. Eventuell krav om innløsning og erstatning for tap ved reguleringsplanen må etter plan- og bygningslovens § 42 og § 32 nr.1 være fremsatt senest 3 år etter at planen er kunngjort vedtatt.*

Margaret Anne Heald, Svarttjønnveien 18a, brev datert 09.10.08:

- Det finnes andre lokaliseringalternativ, blant annet bør Kjøita vurderes.
- Sentralen blir liggende midt i en verdifull utsikt
- Er det tatt hensyn til forurensning av luften for boligområdet og Baneheia?
- Spørsmål om drift. Antall tankbiler med mer.
- Sentralen vil føre til verdiforringelse av eiendommen. Er det snakk om innløsning?

*Plan- og bygningsetatens kommentar:*

*Det vises stil ovennevnte kommentarer. Eventuell krav om innløsning og erstatning for tap ved reguleringsplanen må etter plan- og bygningslovens § 42 og § 32 nr.1 være fremsatt senest 3 år etter at planen er kunngjort vedtatt.*

Østre Otra Vel v/Tonje H. Paulsen, brev datert 19.10.08:

- Det er i hovedsak spørsmål rundt forurensning samt det estetiske en eventuell oppføring av en energisentral vil medføre som bekymrer velets medlemmer.
- Mener at bebyggelse med industrikarakter og en ruvende pipe vil være til stor sjenanse.
- Plasseringen er ikke i tråd med kommunens tiltak for å forbedre og forskjønne Otras elvebredd
- Man bør vurdere å utvide den eksisterende sentralen ved Vesterveien, eller benytte industriområdet på Vige
- En bør vurdere færre og større sentraler fremfor mange små
- Det bør opplyses om beregninger som er gjort i etterkant av bygging av denne typen sentraler viser at analysene som ble gjort i forkant av byggingen var korrekte.

*Plan- og bygningsetatens kommentar:*

*Plan- og bygningsetaten anbefalte at lokaliseringsspørsmålet skulle avklares politisk, ettersom en sentral på Eg vil få en eksponert plassering i et område som oppfattes som en port til byen. Byutviklingsstyret vedtok i møte den 22.11.07 at det skulle arbeides videre med planer for energisentral på Eg, og anbefalte lokalisering ved innløpet til Baneheitunnelen. Det vises videre til ovennevnte kommentarer.*

Strandbakken Vel v/Glenn Seland, brev datert 17.10.08:

- Byen er ikke tjent med å legge et forurensende industribygg i det naturskjønne området langs Otra.
- Skal Kristiansand kommune bygge "grønn fjernvarme" med en oljefyr som spyr ut avgasser fra fire tankbiler per dag?
- Boliger og barns lekeområder ligger midt i nedfallsområdet og Strandbakken Vel er bekymret for forurensningskonsekvensene
- Bekymret for konsekvensene for fremtidig utsikt til fabrikanlegg med høy skorstein.
- Andre lokaliseringalternativer bør vurderes, og det bør tas hensyn til boligtetthet og landskapsmessig virkning. Spesielt i dette tilfellet bør det tas hensyn til adkomsten til sykehuset.
- Dersom kommunen vedtar å bygge sentral på Eg bør det vedtas rekkefølgebestemmelser som sikrer at det bygges anlegg på Langemyr og i Kongsgårdbukta, og at anlegget på Gimle utvides før en bygger på Eg.

*Plan- og bygningsetatens kommentar:*

*Det vises stil ovennevnte kommentarer.*

Gunnar S. Sædberg, Strandveien 5. Tor og Wanda Grindheim (nr. 3) og Torstein Jensen (nr.7), brev datert 20.10.08:

- Anlegget bør senkes ned i grunnen for å unngå ruvende bebyggelse. Dette er også positivt i forhold til eksplosjonsfare.
- Det må legges vekt på fasademessig utforming og fargevalg. Er klar over at dette vurderes i byggesaksbehandlingen.
- Pipa bør vurderes løst på annen måte. Den blir usedvanlig dominerende. Kan høyden reduseres?

*Plan- og bygningsetatens kommentar:*

*Det vises stil ovennevnte kommentarer og vedlegg 5.*

Eg Velforening v/Svein Rune Olsen, brev datert 20.10.08:

- Oljefyrt fjernvarmeanlegg hører ikke hjemme i et etablert boligområde
- Alternative plasseringer er i altfor liten grad vurdert
- Savner en grundig redegjørelse for valg av plassering.
- Forslaget bør avvises på grunn av manglende vurdering/avklaring av fjernvarmenettets kapasitet. Blant annet vil dimensjonene på rørene fra Langemyr legge føringer for behovet for spisslasterentraler i fjernvarmenettet. Kan større dimensjoner føre til at energisentralen på Eg blir unødvendig?
- Disse forholdene bør vurderes før videre behandling av reguleringssaken. Overordnede grep må avklares FØR planforslaget godkjennes.
- Dersom forslaget vedtas må bestemmelsene suppleres med rekkefølgebestemmelse som sikrer at anlegget ikke bygges før anlegget på Langemyr har vært i drift i ett år. Dette vil gi et bedre grunnlag for vurdering av behovet.
- Oljefyring er ikke miljøvennlig. Dersom man aksepterer olje som energikilde bør klimavoter være en selvfølge.
- Savner dokumentasjon av driften av anlegget, - når det fyres, hvor lang fyringsperioden er, og ikke minst hva utslippene består av.
- Det påstås at dominerende vindretning er fra sørvest. Materiale hentet fra Meteorologisk institutt viser at boligområdet på Eg statistisk sett vil rammes av utslipp fra en eventuell sentral hver tredje dag.
- Av beredskapsmessige hensyn får sentralen en dårlig plassering i et veikryss som

kan stenge samtlige veier til sykehuset og til boligområdet.

- Er det fremtidsrettet og legge sentralen på en trang tomt hvor en ikke har mulighet for utvidelser?
- Alleen på Egsjordene har status som gang- og sykkelvei, og må omreguleres dersom den skal benyttes av tankbiler.
- Bygningsvolumet er for stort og energisentralen blir for ruvende i dalsiden mot elva. Sentralen vil punktere et sammenhengende grøntdrag fra Oddernesbrua til Strai. Konsekvenser for beboere på andre siden av elven og bilister er ikke nevnt i saksfremstillingen.
- En bør bevare grøntområdet mellom Ferjefjellet og Eg. En utvisking vil være et dårlig byformingsgrep.
- Opplevelsen av landskapsrommet når en kommer ned fra boligområdet på Eg er en kvalitet som vil forsvinne med sentralen.
- Tagging vil høyst sannsynlig bli et problem på dette bygget, slik det er på garasjebygget på den andre siden av Andreas Kjærs vei. Nedtagget industribebyggelse vil dermed bli porten til boligområdet på Eg.
- Etterspør informasjonsmøte for naboer og velforeninger, ikke kun for enkelte representanter fra velforeninger og borettslag.

*Plan- og bygningsetatens kommentar:*

*Det vises stil ovennevnte kommentarer. Eventuell krav om innløsning og erstatning for tap ved reguleringsplanen må etter plan- og bygningslovens § 42 og § 32 nr.1 være fremsatt senest 3 år etter at planen er kunngjort vedtatt.*

Dovreveien 8 v/Ole Lunde, brev datert 20.10.08:

- Det må settes betingelser til AE Varme som kommersiell aktør og monopolist på fjernvarmeutbyggingen i Kristiansand.
- Saken bør i første omgang avvises. Deretter bør det sikres at utbygging av fjernvarmenettet samsvarer med de fremtidige utbyggingene som kommunen ser for seg.

Spisslastsentralen på Eg i forhold til forbrenningsanlegg og spisslastsentral på Langemyr:

- Arbeid med reguleringsplan for energisentral på Eg ble igangsatt før det ble avklart at avfallsforbrenningsanlegget på Langemyr skulle bygges. Dette anlegget vil dekke AE Varmes behov i mange år fremover. (Gir 35 MW). Det er ikke nødvendig å bygge Eg energisentral på mange år.
- Frykt for at spisslastsentralen på Eg kan komme til å være i drift i lengre perioder enn det AEV forespeiler, spesielt dersom de utsetter byggingen av sentralen på Langemyr.
- Urealistisk at en bygger en sentral med kapasitet på 50 MW for å bruke den et par uker i året. Sett maksimal brukstid til 4 uker i året (det dobbelt av hva AE Varme sier den skal brukes), slik at det sikres at den ikke er i drift i lange perioder.
- Spisslastsentral inne på avfallsanlegget på Langemyr må først være utnyttet før sentral på Eg kan tas i bruk. (Rekkefølgekrav).

Alternative løsninger og lokalisering:

- Nye planlagte bolig- og næringsprosjekter nær byen vil endre behovene til AE Varme. Kokleheia (80), Ringlebekk (120), Odderøya (1000), Tangen (200), Lund industriområde (800). Tallene i parentes er antatte/foreslåtte nye boenheter.
- En energisentral nord på Sødal vil ha mange fordeler ifht forsyning av nye prosjekter, levering til sykehuset og det vil kunne lage ringforbindelse i forsyningsnettet til AE Varme. Hvorfor er ikke dette vurdert?
- Spisslastsentral og energisentral på Odderøya må planlegges. Det kan sannsynligvis hentes mye energi fra renseanlegget og havnebassenget.
- Spisslastsentral på Lund/Kongsgård må etter hvert på plass. Blir liggende i et industriområde, og bør dimensjoneres som reservesentral.
- AE Varme må gjennom konsesjon og pålegg tvinges til å legge større dimensjoner på fjernvarmerør, slik at behovet for lokale spisslastsentraler i boligområder reduseres.

- Fjernvarmerør har en levetid på 60 år. Det betyr at man må tenke langsiktig og bygge for mer enn nuet.
- Planlagt dimensjon på 40 MW overføringskapasitet fra Langemyr til byen er altfor lite. Ideelt sett burde den vært dobbelt så stor. Da tar man høyde for en fremtidig linje 2 på avfallsanlegget, og i mellomtiden kan man kjøre både linje 1 og spisslasten samtidig. Ikke bare enten eller.
- Sykehuset på Eg har egen reserveløsning, og klarer seg uten en spisslastsentral ved driftsstanser.
- Spisslastsentraler bør være et tema i nye store reguleringsplaner, slik at ulempene ikke veltes over på eksisterende boligområder. (Eks Odderøya).

#### Miljøkonsekvenser:

- Kravene til å redusere støy må gå lenger enn minimumsløsningene i forskriftsstandardene. Det er allerede mye støy i området pga veiene.
- Luftforurensing. Kan ikke akseptere minimumsløsningen i fra SFT. Varmen erstatter ikke andre kilder i nærområde og anlegget vil derfor bidra sterkt til økt forurensing i området.
- Det påstås at dominerende vindretning er fra sørvest. I vinterhalvåret er nordøst til syddøst like vanlig. På ekstremt kalde dager er det gjerne vindstille, nedslagsfeltet vil derfor være konsentrert.
- Krev et miljøregnskap i fra AE Varme. Inklusiv en varighetskurve over året som viser ukentlige energileveranser og hvilke kilder dette kommer i fra til enhver tid.
- Statsbudsjettet i fjor varslet FORBUD mot oljekjeler. Vil bli fulgt opp med konkrete tiltak de nærmeste årene. Målet er å kvitte seg med oljefyrt anlegg.
- Elektrokjeler bør vurderes.

#### Andre tema:

- Skjult i sakspapirene går det også frem at AE Varme vurderer kjøling fra Eg energisentral, hvilket også vil medføre sommerdrift. Underbygger frykten for mange driftstimer, dersom anlegget først bygges.
- Tomten er smal og sykkelstien må legges på fylling ut mot elva. Energisentralen vil få stor innvirkning på utsikt og inntrykket av området.
- Alleen på Egsjordene er vernet og har status som gang- og sykkelsti. Egner seg ikke for tankbil trafikk.
- Private søksmål for å få kompensert verdifall på tomter og hus som følge av energisentral på Eg.

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

*Det vises til ovennevnte kommentarer og vedlegg 5.*

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

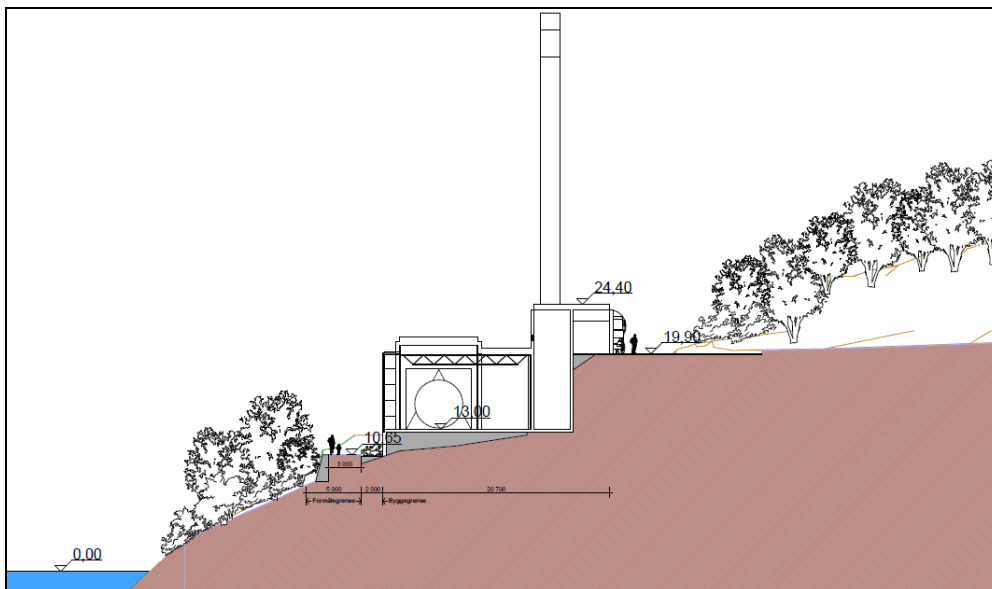
### **Om lokaliseringsspørsmål**

Kristiansand kommune har klare energi- og klimamål, og satser på fjernvarmeutbygging for miljøvennlig oppvarming av både boliger, nærings- og kontorarealer. Dersom kommunen skal nå sitt mål må det planlagte fjernvarmenettverket bygges ut, og energisentralene må plasseres slik at nettverket får best mulig effekt.

Det er et krevende problemstilling at optimal plassering i forhold effektivitet oftest betyr at disse industripregede byggene må lokaliseres i tettbygde strøk.

AEV mener at Eg er en velegnet lokalisering i forhold til eksisterende og planlagt fjernvarmenett i Kristiansand, og har foreslått to mulige plasseringer; alternativ 1 ved innløpet til Baneheitunnelen, og alternativ 2 like nord for Nye Lundsbroen. Plan- og bygningsetaten anbefalte at lokaliseringsspørsmålet skulle avklares politisk, ettersom en sentral på Eg vil få en eksponert plassering i et område som oppfattes som en port til byen. Byutviklingsstyret vedtok i møte den 22.11.07 at det skulle arbeides videre med planer for energisentral på Eg, og anbefalte lokalisering ved innløpet til Baneheitunnelen.

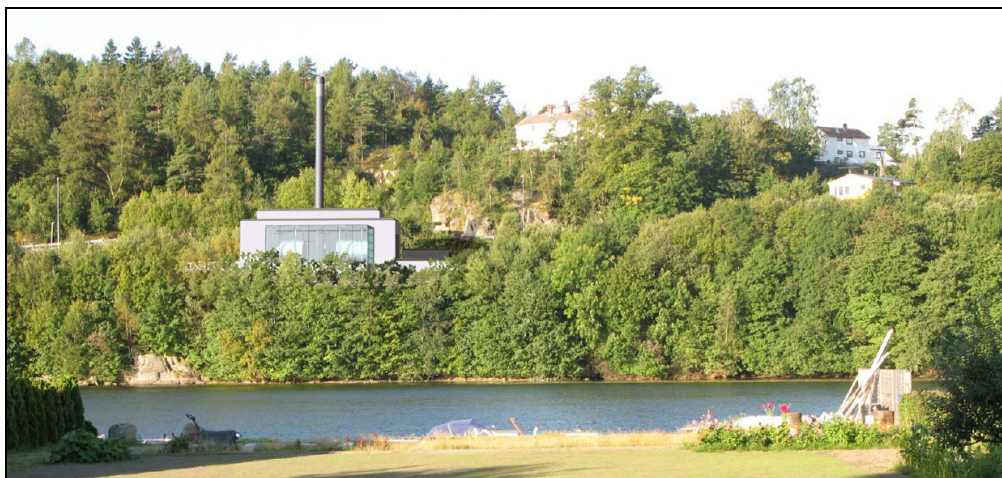
## Stedstiplasning og miljøspørsmål



Snitt – illustrasjon

Det er i bestemmelsene fastsatt at bygninger ikke skal oppføres i reflekterende materialer. Selve bygget vil brytes opp i mindre sammenhengende volumer slik at med farge- og materialbruk kan bidra v til at bygget tilpasses omgivelsene.

Utsikten fra eneboligen i Dovreveien 2 vil bli berørt. Pipa vil være synlig fra rekkehusene i Svarttjønnveien 18, og fra en del av leilighetene i blokkene bakenfor disse. Inntil vegetasjonsbeltet langs Otra har vokst til igjen vil energisentralen også være relativt eksponert for beboerne på Flaten og Klynga.



Illustrasjon - skorstein/ pipa – visuell opplevelse i forhold til omgivelser

Gang- og sykkelveier samt tursti langs Otra vil bli opprettholdt.

### Risiko og sårbarhet

Energisentral skal fungere som en reservesentral og en spissentral på kalde dager (effekt på inntil 50 MW). Normalt vil reserve/ spisslastenhetene stå for ca 10% (ca 2 uker) av et års totale fjernvarmeleveranse. Vår sommer og høst vil sentralen normalt ikke være i drift.

En eventuell brann eller eksplosjon i sentralen kan medføre problemer med transport til og fra sentralsykehuset. Det har vært, og vil fortsette å være viktig og gjøre et grundig arbeid, både med risikovurderinger og tiltak for å begrense skaden dersom det skulle skje uhell.

Risikovurderingen som er utført av Norsk Energi i forbindelse med er på et overordnet nivå. Det vil bli utført ytterligere risikovurderinger i forbindelse med søknad om tillatelse til tiltak. Disse risikovurderingene vil da bygge på en konkret planlagt energisentral. Endelige tekniske løsninger vil bli belyst og skal forholde seg til gjeldende forskrifter og lovverk i forbindelse med etablering og drift av energisentralen.

### **Miljøkonsekvenser**

Støydempende tiltak vil bli tatt med i prosjekteringsfasen slik at støykrav i gjeldende forskrifter og standarder vil bli overholdt ved bygging av sentralen.

Norsk energi hevder at det ikke vil være luktproblemer i forbindelse med en spisslastsentral basert på olje eller gass (propan).

Endelig skorsteinshøyde vil bli fastlagt i samsvar med en spredningsberegning som vil vise utslipp til luft fra anlegget. Spredningsberegningen skal godkjennes av SFT.

### **Rekkefølgekrav**

Det er i bestemmelse satt ekstra krav om følgende rekkefølgebestemmelser:

- Det skal gjennomføres spredningsberegninger før dimensjonering av pipe/ pipehøyden vil bli endelig fastsatt.
- Det skal bli utført ytterligere risikovurderinger i forbindelse med søknad om tillatelse til tiltak. Disse risikovurderingene vil da bygge på en konkret planlagt energisentral.

Mirza Lejlic  
26.01.10

# **Punkt 31/10: Gnr.92 bnr.101 - Teistholmen hytte A - klage på vedtak**

## **Bilag**

5 e-post fra Hilde Larsson datert 16.12.2009

4 brev evdr. redusert eksponering fra adv. Vik

3 brev vedr. klage fra Leif Benestad

2 brev vedr. redusert eksponering

1 Klage på vedtak fra adv. Bakka



Dato: 08.12.2009  
Saksnr.: 200609866-54  
Arkivkode O: GNBN: 92,101

Saksbehandler: Espen Pedersen

**Saksgang**  
Byutviklingsstyret

**Møtedato**  
11.02.2010

Gnr.92 bnr.101 - Teistholmen hytte A - klage på vedtak – tiltak for å redusere hyttas eksponering.

**Sammendrag:**

Saken gjelder klage fra adv. Bakka datert 12.12.2008 på Byutviklingsstyrets vedtak av 30.10.2008. Hytte A ble godkjent slik den er oppført.

I tillegg vises det til forslag for å redusere hyttas eksponering i brev datert 14.01.2009.

Plan- og bygningsetaten mener at tiltaket fra Valdals Byggtjeneste 14.01.2009 bør kunne være en tilfredsstillende løsning for å redusere eksponeringen. For øvrig mener etaten at det i klagen ikke fremkommer forhold som ikke var kjent ved tidligere behandling av saken.

**Forslag til vedtak:**

Byutviklingsstyret opprettholder sitt vedtak av 30.10.2009 og tar ikke klagen til følge.

Byutviklingsstyret mener at forslag fra Valdals Byggtjeneste av 14.01.2009 demper hyttas eksponering på en tilfredsstillende måte og godkjenner denne.

---

Gunnar Stavrum  
Plan- og bygningssjef

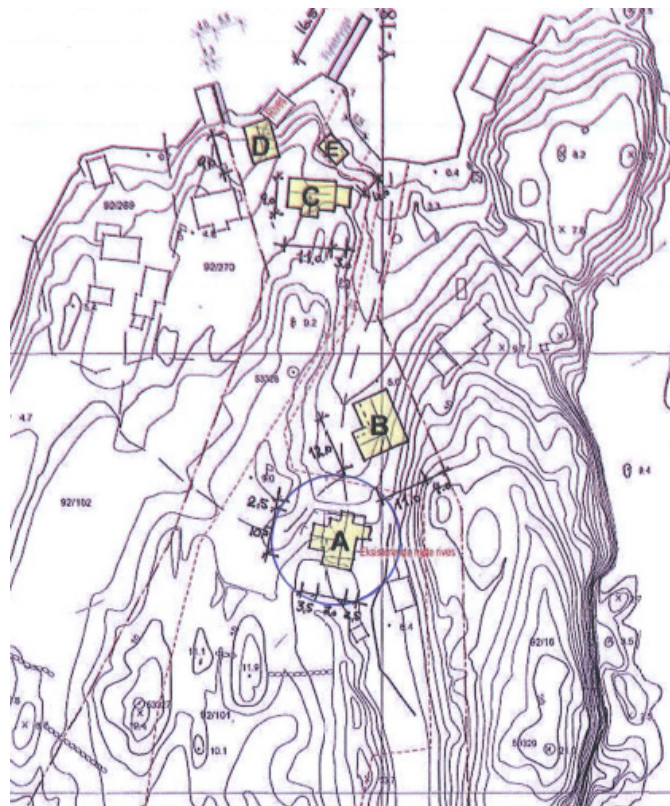
---

Espen Pedersen  
Saksbehandler

**Vedlegg:**

1. Klage fra adv, Bakka datert 12. desember 2008
2. Forslag for å redusere hyttas eksponering datert 14.01.2009
3. Brev fra Leif Benestad datert 29.05.2009
4. Brev fra adv. Vik datert 29.05.2009
5. E-post fra Hilde Larsson datert 16. desember 2009

## BAKGRUNN FOR SAKEN



### Søknaden

Valdal Byggtjeneste søkte 31.10.2006 om rammetillatelse for riving av gammel hytte og oppføring av ny fritidsbolig. Fritidsboligen ble vist med et mindre inngangsparti på kjellerplan, hovedetasje og loftsetasje og gulvhøyde som den gamle hytta, C+9,0. Det kom ikke inn merknader til søknaden og det ble gitt rammetillatelse 31.01.2007. Igangsettingstillatelse ble etter søknad gitt 26.03.2007. I brev datert 12.04.2007 opplyser søker at kart og terreng ikke stemmer, slik at høyden på topp gulv vil bli på C+9,75. Den nye cotehøyden ble godkjent 19.04.2007.

30.05.2007 søkte Valdal Byggtjeneste om endring av kjellerplan. Det kom inn merknader fra naboer når det gjelder utforming, estetikk, etasjetall og terrenginngrep.

Plan- og bygningsetaten godkjente endringene 01.11.2007 og viste til at kjeller regnes som tilleggsdel og regnes ikke med i etasjetallet.

### Gjeldende regulering

For området gjelder reguleringsplan for "Teistholmen, gnr.92 bnr.16, 101, 102 og 103, Randesund", godkjent 08.11.1995.

### Uttalelse fra annen myndighet

Denne saken har ikke vært sendt på høring, fordi tiltaket oppfattes å være i samsvar med gjeldende plan. Andre søknader i området, hytte B og C har vært behandlet av Fylkesmannen tidligere.

## Byutviklingsstyrets vedtak

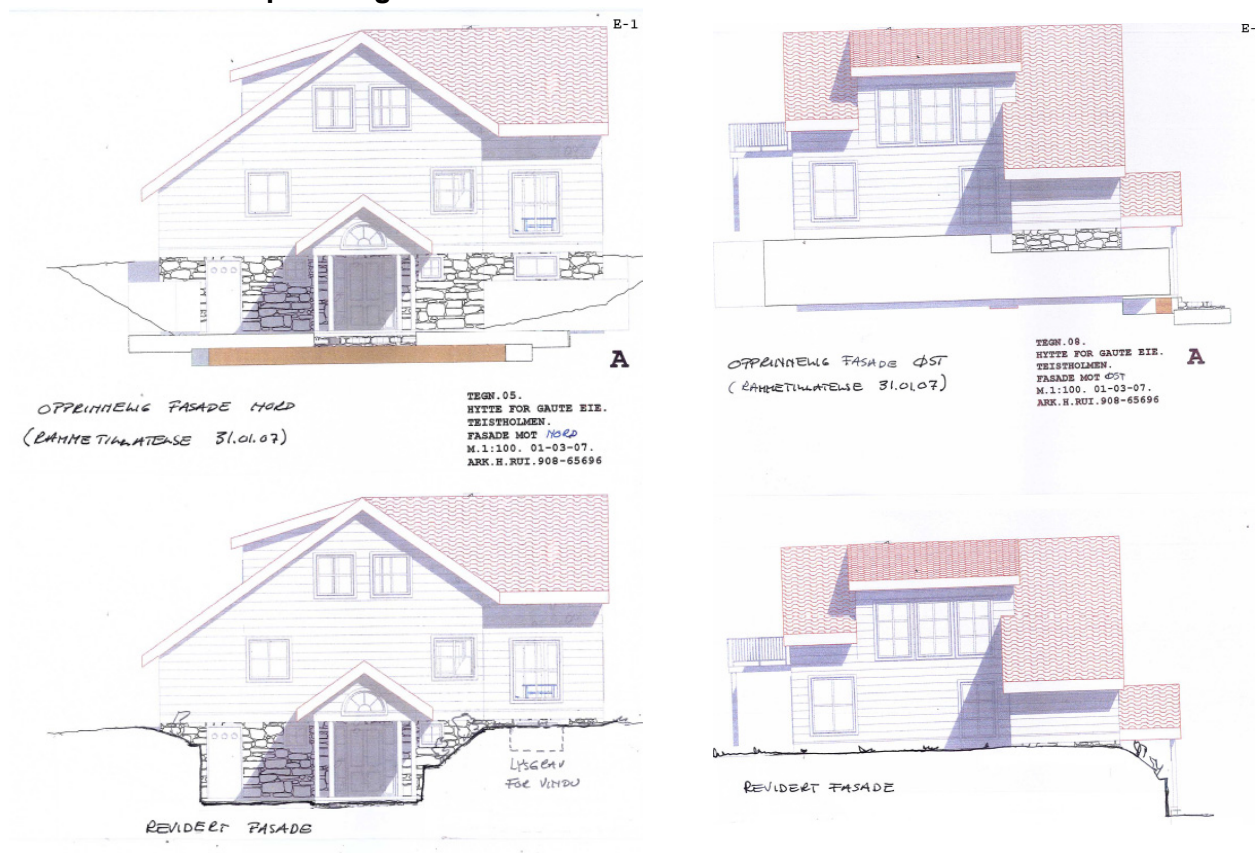
Byutviklingsstyret godkjente hytte A slik den er oppført i møte 30.10.2008 som sak nr. 300/08.

Byutviklingsstyret viser til saksfremstillingen og godkjenner hytte A slik den er oppført på vilkår av at søker/tiltakhaver sender inn forslag til tiltak som kan redusere eksponeringen. Forslaget forelegges Byutviklingsstyret for godkjenning. Byutviklingsstyret kan ikke se at hytte A kan være til vesentlig ulempe for naboer eller omgivelsene for øvrig. Klager tas delvis til følge. (Enst)

## Klage

Vedtaket ble påklaget av adv. Jakob Bakka p.v.a. fam. Benestad i brev datert 12.12.2008 etter utsatt klagefrist, jfr. brev fra adv. Bryge datert 18.11.2008. Det vises i klagen til at hytte A fremstår som en 3 etasjes bygning og følgelig er i strid med gjeldende reguleringsplan. Det er ikke søkt om dispensasjon og bygget er følgelig ulovlig. Hytte A fremstår i dag som en enebolig, som i høy grad fremstår som svært privatiserende. Leif Benestad viser i brev datert 29.05.2009 at det ikke er ønske om å trekke anken på hytte A.

## Vedr. redusert eksponering



Valdal Byggjeneste sendte i brev datert 14.01.2009 forslag til redusert eksponering for hytte A. Forslaget viser at det etableres oppfylling og forstøtningsmurer slik at større deler av yttervegger i kjeller dekkes.

Det vises for øvrig til brevet som ligger vedlagt.

Adv Solrun Vik sier i brev av 29.05.2009 at hytte A er oppført i tråd med de tillatelse som er gitt. Til tross for dette har Byutviklingsstyret i vedtak av 30.10.2009, uten lovlig hjemmel pålagt eierne å sende inn forslag til å redusere hyttens eksponering.

Adv. Vik trekker forslaget fra Valdal Byggjeneste.

Selv om adv. Vik trekker forslaget fra Valdal, mener likevel plan- og bygningsetaten at dette må være et minimums-forslag for demping av byggets høyde og eksponering og fremmer dette som et forslag til løsning.

Det har vært nevnt at beplantning kan være en mulig løsning for å redusere eksponeringen, men plan- og bygningsetaten mener at dette ikke kan aksepteres som et tiltak for å dempe byggets eksponering.

Dette forholdet har også vært tatt opp av ny eier av eiendommen, Hilde Larsson i e-post datert 16. desember 2009.

### **Befaring på teistholmen**

Det ble avholdt befaring på Teistholmen 15. mai 2009.

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

Plan- og bygningsetaten ga rammetillatelse for riving av gammel hytte og oppføring av hytte A i vedtak datert 31.01.2007 fordi denne ble oppfattet å være i samsvar med gjeldende reguleringsplan.

Endring til full kjeller ble godkjent 01.11.2007 fordi endringsmeldingen omfattet innredning av kjeller/tilleggsdel og dermed ikke skulle regnes med i etasjetallet. Innredning av kjeller ble heller ikke oppfattet å være til ulempe for omgivelsene. Byggets høyde og plassering ble ikke endret. Det ble ikke sendt nabovarsel, fordi ved befaring på stedet 04.06.2007 hvor tiltakshaver, søker, naboer og plan- og bygningsetaten var til stede, ble forholdet omkring kjeller diskutert og ikke kommentert. Det ble oppfattet at dette forholdet var tilstrekkelig kjent. Den løsningen Valdals Byggjeneste viste 14.01.2009 bør være en løsning som kan redusere eksponeringen av hytta på en tilfredsstillende måte.

Plan- og bygningsetaten mener at det er viktig å få gjennomført tiltak som kan redusere eksponeringen av hytta.

Byutviklingsstyrets vedtak av 30.10.2008 er påklaget av adv. Bakka. Hytte A ble godkjent slik den er oppført, men i tillegg ble det bedt om forslag til løsning for å dempe hyttas eksponering. Når plan- og bygningsetaten velger å fremme forslag til løsning fra Valdals Byggjeneste, selv om den er trukket av adv. Vik, må vedtaket, dersom forslaget blir godkjent av Byutviklingsstyret, oppfattes som et førstegangs vedtak som kan påklages.

Plan- og bygningsetaten anbefaler at tiltak vist i brev fra Valdals Byggjeneste av 14.01.2009 legges til grunn som et tiltak for å redusere hytta eksponering.

Plan- og bygningsetaten mener for øvrig at det i klagen ikke fremkommer forhold som ikke var kjent ved tidligere behandling av saken i Byutviklingsstyret.

## **Punkt 32/10: Torsteinsneset - tilbygg**

### **Bilag**

Søknad om dispensasjon

Tegning og situasjonskart

Fylkesmannens uttalelse



Dato: 25.01.2010  
Saksnr.: 200907292-9  
Arkivkode O: GNBN: 7,109  
Saksbehandler: Tone Skajaa Rye

**Saksgang**  
Byutviklingsstyret

**Møtedato**  
11.02.2010

## Torsteinsneset - tilbygg

Sammendrag:

Søknad mottatt 25.06.2009, omhandler dispensasjon fra reguleringsbestemmelser til oppføring av tilbygg på gnr 7, bnr 109. Fylkesmannen mener størrelsesbegrensninger i reguleringsplanene er intatt for å begrense bygningsmassen i strandsonen. Det er et sterkt utbyggingspress i Kristiansand, og en dispensasjon vil gi uheldig presedensvirkning. Plan- og bygningsetaten mener tiltaket må avslås.

### Forslag til vedtak:

1. I medhold av Plan- og bygningslovens §7, avslås søknad om oppføring av tilbygg. Tiltaket er i strid med reguleringsbestemmelsernes § 2 som omhandler husets utforming jfr. PBL. § 31. Utvidelse av eksisterende bygning vil gi uheldig presedensvirkning i strandsonen og i områder hvor det er stort utbyggingspress.

Gunnar Stavrum  
Plan- og bygningssjef

Tone Skajaa Rye  
Byggesaksbehandler

Trykte vedlegg:

1. Søknad om dispensasjon
2. Tegning og situasjonskart
3. Fylkesmannens uttalelse

## Bakgrunn for saken:

Søknad mottatt 25.06.2009, omhandler dispensasjon fra reguleringsbestemmelser til oppføring av tilbygg på gnr 7, bnr 109. Søknaden er ikke administrativt behandlet og fremmes for byutviklingsstyret av prosessbesparende hensyn. Tiltakshaver er underrettet om administrasjonens innstilling. BYA for eksisterende bygg er oppgitt til å være 58m<sup>2</sup>, nytt tilbygg er 24m<sup>2</sup>, totalt blir BYA på 86,3m<sup>2</sup>. Det foreligger ikke naboprotester til tiltaket.



## Planstatus

Tiltaket kommer inn under PLAN NR. 751. Reguleringsplan for

BUVANNSSOMRÅDET  
Godkjent av bystyret 16.09.1998

*Hytta sett mot Øst*

Tiltaket er i strid med reguleringsbestemmelse § 2 som angir følgende:

*«Byggeområder og enkelttomter skal benyttes til fritidsbebyggelse. Hver tomt kan bebygges med en hovedbygning på inntil 60m<sup>2</sup> brutto grunnflate i en etasje. Byutviklingsstyret kan tillate 2 etasjer der dette er akseptabelt i forhold til landskapsestetiske hensyn og naboskap.....».*

## Dispensasjonsgrunnlag/saksutredning

På grunn av mangler ble dispensasjonssøknaden først registrert 15.07.2009. Første søknad inkom som meldingssak 25.06.2009 og behandles derfor etter gammel Plan- og bygningslov (1985).

### Generelt om dispensasjon

Plan- og bygningslovens § 7 gir mulighet til å dispensere fra lov, vedtekt, forskrift og planer dersom det foreligger "særlige grunner". Uttrykket "særlige grunner" må ses i forhold til de offentlige hensyn som skal ivaretas gjennom planleggingen, og da i første rekke areal- og ressursdisponeringshensyn. Det må foretas en konkret og reell vurdering av de faktiske forhold i saken. Foreligger en overvekt av relevante hensyn eller forhold som taler for dispensasjon vil lovens krav være oppfylt og dispensasjon kan gis. I motsatt fall vil dispensasjon ikke kunne gis. De særlige grunner som taler for dispensasjon må ligge innenfor rammen av loven.

En godkjent reguleringsplan innebærer at arealbruken er vurdert gjennom en omfattende beslutningsprosess, hvor de ulike interessene har hatt anledning til å delta. Planen gir således uttrykk for reguleringsmyndighetenes konkrete vurdering av arealdisponeringen i området. Det skal derfor ikke være enkelt å fravike reguleringsplan gjennom dispensasjon. En

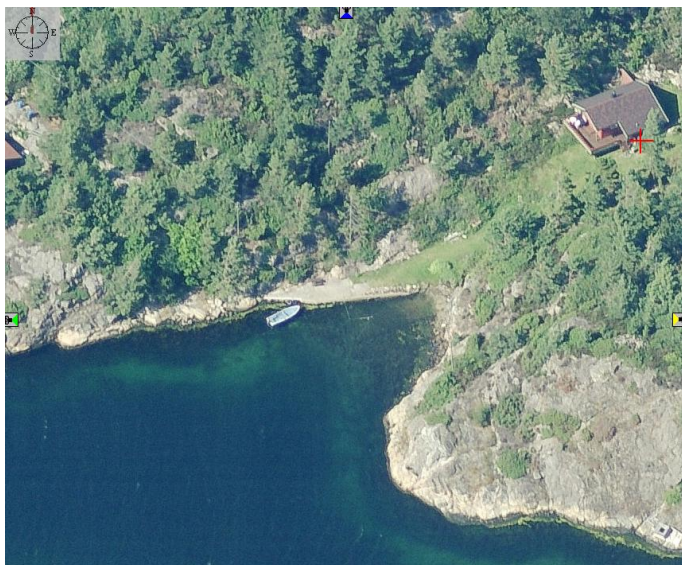
### Tiltakshaver angir følgende forhold som "særlige grunner":

*«Undertegnede har overtatt hytta på gnr.7, bnr.109 av mine foreldre, som bygde hytta i 1984. Hytta ble bygd på en tomt som er utskilt fra stedet som bestefaren min vokste opp på. Foreldrene min har bruksrett til hytta så lenge de lever. Vi er 5 stk i familien, min mann, jeg og 3 barn. Da vi alle liker oss godt på hytta, så har vi lyst til å oppgradere den litt. Vi har lyst til å bygge på et soverom, bod og bad med WC. Egen søknad er sendt om lov til å bore etter vann og utslippssøknad av avløpsvann til sjøen. Vi er for øvrig av den oppfatning at prosjektet vil fungere bedre ved å utvide 1.etg enn å bygge i høyden. Hytta vil etter vårt skjønn bli mindre dominerende sett fra sjøsiden. Foreldrene vil også slite med å komme opp i 2. etasje, da min mor sliter med slitasjegikt».*

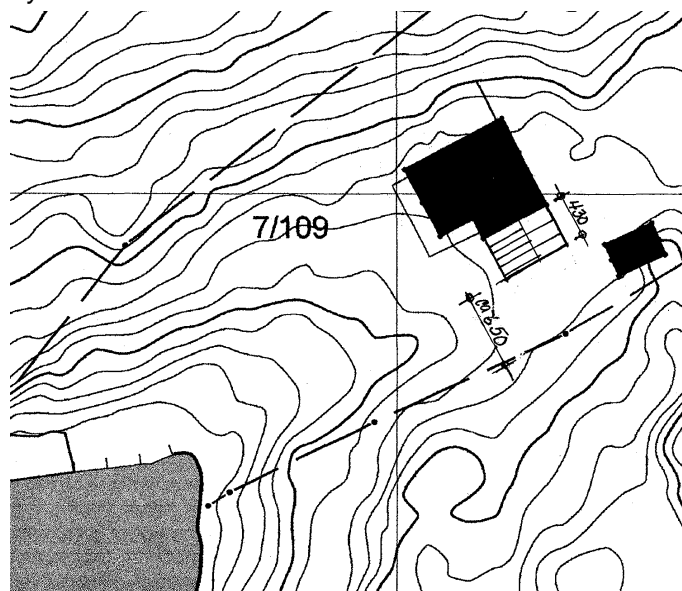
### Uttalelser fra høringsinstanser:

Saken har vært sendt på høring til fylkeskommunen og Fylkemannens miljøvernavdeling.

Fylkesmannen konkluderer med følgende innsigelse:



Hytta sett mot nord



terreng og miljø kan være en særlig grunn, men da må tiltaket dette gi en vesentlig bedre løsning enn tiltak omfattet av planens bestemmelser.

### Konklusjon:

Omsøkt tiltak strider mot reguleringsbestemmelser og vil øke privatiseringseffekten rundt verdifulle friområder.

Plan- og bygningsetaten mener tiltaket må avslås.

«Reguleringsplanen har i dette tilfellet tatt konkret stilling til størrelsen på hyttene i området. Størrelsesbegrensninger er bl.a. inntatt for å begrense bygningsmassen i strandsonen. Etter vår vurdering er søknaden i strid med hensikten bak bestemmelsen. Tiltaket er etter vår vurdering også i strid med de nasjonale føringer mht. forvaltningen av strandsona. De nasjonale føringene skal tillegges særlig vekt i dispensasjonsvurderingen. Vi minner om at det er et vilkår for å gi dispensasjon at fordelene er klart større enn ulempene. Kommunen bør også legge vekt på at mange små dispensasjoner i et langsiktig perspektiv, kan få uheldige konsekvenser for den samlede arealutviklingen i strandsona. Det er et sterkt utbyggingspress i kristiansand, og vi har i den siste tiden hatt flere dispensasjonssaker i nærområdet. En eventuell dispensasjon vil således gi uheldig presedensvirkning.»

### Plan- og bygningsetatens vurdering

Plan- og bygningsetaten mener det vil være uheldig å utvide fasaden mot sjøen, både fordi dette gir føringer for andre hytter i nærheten og fordi hytta er godt synlig fra sjøen. En arealøkning vil øke privatiseringseffekten for nærliggende friluftsområder og er i strid med nasjonale føringer om å bevare mest strandsonen.

Stedstilknytning og personlige lyter som følge av høy alder blir dessverre ikke ansett som en "særlig grunn" fordi dette vil gi føringer for alle de andre i samme situasjon.

Tiltakshavers argumenter i forhold til

# **Punkt 33/10: Sumatraveien 23 - riving av tak og gjenoppbygging av garasje**

## **Bilag**

Dispensasjonssøknad

Situasjonskart og tegninger

Naboens merknad

Fylkesmannens uttalelse



Dato: 25.01.2010  
Saksnr.: 200802519-9  
Arkivkode O: GNBN: 7,74  
Saksbehandler: Tone Skajaa Rye

**Saksgang**  
Byutviklingsstyret

**Møtedato**  
11.02.2010

## Sumatraveien 23 - riving av tak og gjenoppbygging av garasje

Søknad om rammetillatelse omhandler riving av tak og oppføring av en ekstra etasje på gnr. 7, bnr.74. Tiltaket er i strid med bestemmelser vedrørende etasjeantall og takutforming. Fylkesmannen uttaler at tiltaket vil skape en uheldig landskapsvirkning og presedens. Plan- og bygningsetaten mener bygget vil få en bedre utforming i forhold til landskap og omliggende arkitektur ved å bygge ut på terrengnivå og følge reguleringsplanens bestemmelser.

### Forslag til vedtak:

1. Byutviklingsstyret avslår søknad om riving og oppføring av en ekstra etasje med flatt tak. Avslaget hjemles i Plan- og bygningslovens § 31, som omhandler "virkninger av reguleringsplan". Tiltaket er i strid med reguleringsbestemmelse § 2 som omhandler husets utforming.

Gunnar Stavrum  
Plan- og bygningssjef

Tone Skajaa Rye  
Byggesaksbehandler

### Trykte vedlegg:

1. Dispensasjonssøknad
2. Situasjonkart og tegninger
3. Fylkesmannens uttalelser
4. Naboens merknad
5. Bilder

### Bakgrunn for saken :

Søknad om rammetillatelse, mottatt 03.03.2008, omhandler riving av tak og oppføring av en ekstra etasje. Saken er ikke administrativt behandlet og fremmes direkte for byutviklingsstyret av prosessbesparende hensyn. Tiltakshaver er orientert om administrasjonens innstilling fordi saksbehandler ved flere anledninger har forsøkt å få tiltakshaver til å endre på søknaden.

Omsøkt tiltaket ligger ca 25 meter fra sjøen i 100meters beltet. Bruksarealet for nytt bygg er oppgitt til 104,5m<sup>2</sup>. Det foreligger en merknad fra nabo i Sumatraveien 23.

### Planstatus:

Tiltaket kommer inn under PLAN NR. 277. MØVIK - DEL AV. Stadfestet 7.03.1963.

Tiltaket er i strid med bestemmelse § 2:

*Byggene skal oppføres i det etasjetall som er angitt på planen. Takvinkel skal for 1-etasjes hus være 25 grader, for 1 ½ etasjes hus, 43 grader. Endringer i hustype og takvinkel kan tillates av bygningsrådet når det er enighet blant tomteeierne i en husgruppe om dette. Atriumhusenes takform og takvinkel er valgfri.*

### Dispensasjonsgrunnlag/saksutredning:



Flyfoto: Grønn ring angir omsøkt hus, gul ring angir hvor naboen som protesterer bor, rosa ring viser nylig oppført bolig med flatt tak i Ærfuglveien 53 og hvit ring er Andøya boligområde.

#### Generelt om dispensasjon:

Plan- og bygningslovens § 7 gir mulighet til å dispensere fra lov, vedtekt, forskrift og planer dersom det foreligger "særlige grunner". Uttrykket "særlige grunner" må ses i forhold til de offentlige hensyn som skal ivaretas gjennom planleggingen, og da i første rekke areal- og ressursdisponeringshensyn. Det må foretas en konkret og reell vurdering av de faktiske forhold i saken. Foreligger en overvekt av relevante hensyn eller forhold som taler for dispensasjon vil lovens krav være oppfylt og dispensasjon kan gis. I motsatt fall vil dispensasjon ikke kunne gis. De særlige grunner som taler for dispensasjon må ligge innenfor rammen av loven.

En godkjent reguleringsplan innebærer at arealbruken er vurdert gjennom en omfattende beslutningsprosess, hvor de ulike interessene har hatt anledning til å delta. Planen gir således uttrykk for reguleringsmyndighetenes konkrete vurdering av arealdisponeringen i området. Det skal derfor ikke være enkelt å fravike reguleringsplan gjennom dispensasjon. En

dispensasjon fra plan innebærer at det er godkjent avvik fra planen uten at selve planen er blitt endret. Dispensasjon vil derfor være mest aktuelt ved midlertidige og tidsbestemte unntak, men kan også gis ved varige unntak hvor det likevel ikke anses ønskelig å endre selve planen. Vesentlige offentlige planforutsetninger må ikke fravikes ved dispensasjon. I slike tilfeller bør det reises forslag om å endre planen.

I medhold av plan- og bygningslovens § 7 er det søkt om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsenes § 2 som omhandler takvinkel og etasjeantall.

Som særlige grunner oppgir ansvarlig søker følgende:

- Huset er i dag i kun en etasje. Det er kjeller under deler av huset men denne er ikke av en slik stand at det er mulig å innrede boligrom. Husets boligflate er for liten til å dekke familiens behov for plass. De liker seg godt i området og er lite lystne på å flytte. De ønsker derfor å tilpasse huset på denne måten.
- Reguleringsbestemmelsene åpner i en viss grad opp for at det kan tillates endringer i hustype og takvinkel.
- Reguleringsarkitektens intensjon var således at de enkelte hus i området godt kunne få en annen form enn den foreslåtte.
- Det finnes andre hus i området som er bygget i to etasjer.
- Vi er kjent med at det bygges en bolig ute ved Sumatraveien 29. Så vidt vi kjenner til har denne en annen takform enn den regulerte.

Fylkesmannens uttalelse:

På grunn av eiendommens beliggenhet i 100-meters beltet ble saken sendt til Fylkesmannens miljøvern avdeling for uttalelse. Fylkesmannen mener at selv om den regulerte eiendommen ikke omfattes av PBL § 17-2 vil det være viktig å ta hensyn til nasjonale føringer i dispensasjonsvurderingen. En utbygging som skissert vil gjøre boligen enda mer eksponert fra sjøsiden og skape en uheldig landskapsvirkning og presedens. Reguleringsplanens etasjebegrensning er blant annet satt for å sikre landskaphensyn.

Befaring:

Som følge av Fylkesmannens uttalelse tok tiltakshaver initiativet til en befaring med undertegnede for å vise hvordan tiltaket blir seende ut fra sjøsiden. Befaringen ble gjennomført i midten av november 2010 og tiltakshaver fikk da vist hvordan boligområder som Andøya, Sumatraveien 29 med flere blir tydelig eksponert fra sjøsiden. Befaringen viste også at hans egen eiendom blir godt skult av vegetasjonen rundt. Tiltakshaver mener området er betydelig utbygd og det har de siste årene stadig blitt oppført nye tiltak langs sjøsiden i dette området.

Naboprotester:

Naboen i Sumatraveien 23 har protestert på tiltaket og mener den foreslåtte utbyggingen vil være til betydelig sjanse, da den utseendemessig vil ruve mer i terrenget enn dagens bygg som allerede ligger på en høyde. Samtidig vil en ekstra etasje gi økt innsyn inn til naboens eiendom.

Plan- og bygningsetatens vurdering:

Reguleringsplanen for området er fra 1963 og det er derfor naturlig at flere av byggene i området er endret i forhold til planen. De fleste boligene i dette området ligger nær sjøen og det er forståelse at tiltakshaver reagerer på at andre innenfor samme område har fått bygge på en ekstra etasje og endre takutformingen. I noen av disse områdene har tiltaket vært gjennomført ved omregulering, mens andre steder har man fått dispensasjon.

Plan- og bygningsetaten har de siste årene innført strengere praksis både i forhold til å dispensere fra reguleringsbestemmelser og ved bygging nær sjøen. Fylkesmannens uttalelser i slike saker er førende, en såpass omfattende utbygging vil gi uheldige signaler og -utvikling i dette planområdet.

Plan- og bygningsetaten er videre enig med naboen i at bygget blir betydelig høyere i terrenget og mer eksponert i forhold til naboer. Bygget vil bryte vesentlig med omliggende arkitektur i og med taket er tenkt flatt. Plan- og bygningsetaten mener bygget vil få en bedre utforming i forhold til landskap og omliggende arkitektur ved å bygge ut på terrengnivå.

**Konklusjon:**

Søknad om rammetillatelse omhandler riving av tak og oppføring av en ekstra etasje på gnr. 7, bnr.74. Tiltaket er i strid med bestemmelser vedrørende etasjeantall og takutforming. Fylkesmannen uttaler at tiltaket vil skape en uheldig landskapsvirkning og presedens. Plan- og bygningsetaten mener bygget vil få en bedre utforming i forhold til landskap og omliggende arkitektur ved å bygge ut på terrengnivå og følge reguleringsplanens intensjoner.

## **Punkt 34/10: Auglandsveien 13C - bygge- og deleforbud.**

### **Bilag**

Tillegg til sak

Søknad om dispensasjon

Forenklet situasjonskart

TrafikkIllustra

Saksfremlegg 28052009

Fylkesmannens oppheving av vedtak



Dato: 25.01.2010  
Saksnr.: 200808682-16  
Arkivkode O: GNBN: 13,1423

Saksbehandler: Tone Skajaa Rye

**Saksgang**  
Byutviklingsstyret

**Møtedato**  
11.02.2010

## Auglandsveien 13C - bygge- og deleforbud.

### Sammendrag:

Søknaden gjelder oppføring av en tomannsbolig på ubebygde boligtomt. Tomten ligger innenfor kommunedelflan for sentrale deler av Vågsbygd.

Viktige kvaliteter i området er blitt presset av voksende trafikk og ytterligere fortetting vil kreve oppgradering av veistandarden og betydelig erverv av privat grunn

### Forslag til vedtak:

Byutviklingsstyret varsler om at det vurderes å nedlegge byggeforbud for eiendommen gnr. 13, bnr, 1423 for nye boenheter i påvente av revidert kommuneplan, jfr. fvl. § 16 og plan- og bygningslovens § 33, siste ledd.

Administrasjonen gir eier en frist til 01.03.2010, for uttalelse før endelig vedtak fattes av byutviklingsstyret.

Gunnar Stavrum  
Plan- og bygnings sjef

Tone Skajaa Rye  
Byggesaksbehandler

### Trykte vedlegg:

1. Fylkesmannens oppheving av vedtak datert 03.12.2009
2. Saksfremlegg og saksprotokoll fra møte 28.05.2009.
3. Trafikkanalyse av Reinertsen
4. Forenklet situasjonskart
5. Søknad om dispensasjon
6. Tillegg til sak

**Bakgrunn for saken:**

Saken gjelder søknad om oppføring av tomannsbolig i Auglandsveien 13. Søknaden ble mottatt av kommunen 11.06.2008 og lagt frem for byutviklingsstyrets møte 12.03.09, uten administrativt vedtak.

Byutviklingsstyret vedtok følgende:

*"Byutviklingsstyret avslår søknad om oppføring av tomannsbolig i Auglandsveien 13C med hjemmel i plan- og bygningslovens § 20-6 som omhandler "virkninger av kommuneplan". Tiltakshaver har tidligere fått fradelt en tomt hvor det idag står oppført en tomannsbolig, plankravet i henhold til kommunedelplan for Vågsbygd er derfor gjeldende. I dette området har fortettingen ført til at området som er avgrenset av Vågsbygd Ringvei må defineres som ferdig utbygd. Oppgradering av veistandarden vil kreve erverv av privat grunn, noe som tilsier at samlet plan må utarbeides for hele dette området".*

Saken ble deretter sendt til Fylkesmannen for endelig avgjørelse. I brev datert 03.12.2009, opphevet Fylkesmannen vedtaket med følgende begrunnelse:

*"Etter en samlet vurdering av sakens faktiske og rettslige sider, finner Fylkesmannen at kommunen ikke har hjemmel i kommunedelplanbestemmelsen § 2 til å kreve bebyggelsesplan i dette tilfelle Gnr 13, bnr 1423, som er utskilt som egen tomt, er ikke bebygd. Byutviklingsstyrets vedtak lider derfor av materiell mangel og vedtaket må derfor oppheves som ugyldig jf. Fvl § 34. Det kreves derfor ikke plan fra bebyggelsesplan i dette tilfellet".*

**Vurdering av tiltak:**

Saksbehandler anser saken som ferdigutredet og viser til saksfremlegg datert 12.03.2009 (vedlegg 2) som konkluderte at viktige kvaliteter presses som følge av voksende trafikkproblemer. Med dagens infrastruktur må derfor området oppfattes som ferdig utbygd. Oppgradering av veistandarden vil kreve betydelig erverv av privat grunn, noe som tilsier at samlet plan egentlig burde utarbeides for hele området. Dette er imidlertid svært komplisert å få til, ikke minst fordi endringene som følge av ny Vågsbygdvei vil påvirke premissene i planen.

I lignende byggesaker innenfor samme boligområde har plan- og bygningsetaten konkludert med at kommunedelplanens bestemmelser er utformet på en slik måte at Plan- og bygningsetaten er i tvil om tiltaket krever dispensasjon fra kommunedelplan.

Fylkesmannens avgjørelse i denne saken setter imidlertid tvilen til side og det anbefales derfor å nedlegge midlertidig byggeforbud for eiendommen gnr. 13, bnr. 1423, Auglandsveien 13C. Byggeforbudet gjelder kun for nye boenheter og ikke tilbygg, påbygg og lignende som ikke inneholder nye boenheter.

Plan- og bygningslovens § 33 lyder slik:

*"Finner det faste utvalget for plansaker selv at et område bør reguleres eller omreguleres, kan utvalget bestemme at tiltak som nevnt i §§ 81, 86a, 86b og 93 ikke settes i gang før reguleringsspørsmålet er endelig avgjort. Det samme gjelder andre tiltak som vil kunne vanskeliggjøre planlegging eller gjennomføring av planen.*

*Det faste utvalget for plansaker kan samtykke i at en eiendom blir delt eller et arbeid utført, hvis det etter utvalgets skjønn ikke vil vanskeliggjøre den nye regulering. (...).*

*Er reguleringsspørsmålet ikke endelig avgjort senest 2 år etter at forbud er nedlagt, faller forbudet bort og tinglyst vedtak etter tredje ledd skal slettes. Tidligere innsendte forslag til deling og søknader om byggetillatelse tas straks opp til behandling og avgjørelse. Det faste*

*utvalget for plansaker selv kan i tilfelle fastsette tomtegrenser og bebyggelsens beliggenhet, høyde og areal.*

*Departementet kan i særlige tilfeller forlenge fristen. (...).”*

**Konklusjonen:**

Med bakgrunn i de drøftelser og vurderinger som er foretatt tidligere i saken mht til trafikk belastning og infrastrukturen i området, konkluderer plan- og bygningsetaten med at hele området må vurderes i en samlet plan.

Fylkesmannens avgjørelse i denne saken konkluderer med at det ikke kan kreves plan fra bebyggelsesplan i dette tilfellet og det anbefales derfor å nedlegge midlertidig byggeforbud for eiendommen gnr. 13, bnr. 1423, Auglandsveien 13C.

# **Punkt 35/10: Klage fra nabo over vedtak om godkjent garasje og forstøtningsmur, gnr. 9, bnr. 61 - Haumyrveien 9**

## **Bilag**

Flyfoto, situasjonsplan og tegninger

Illustrasjons tegninger

Reguleringsplan

Oversikt over Haumyrveien 9

Byggetillatelse, sak 200801898-16, dat. 06.10.2009



Dato: 22.01.2009  
Saknr.: 200801898-24  
Arkivkode O: GNBN: 61,168

Saksbehandler: Øyvind Fiskaa

**Saksgang**  
Byutviklingsstyret

**Møtedato**  
11.02.2010

## Klage fra nabo over vedtak om godkjent garasje og forstøtningsmur, gnr. 61, bnr. 168 - Haumyrveien 9

### Sammendrag:

I søknad mottatt 03.02.2008, søkes om ett trinns byggetillatelse for oppføring av garasje og forstøtningsmur med trapp. Det vil senere bli søkt om bruksendring av eksisterende garasje som er innebygd i boligen.  
Dispensasjonssøknad er mottatt 02.09.2008.

På de sist reviderte tegningene er kvisten flyttet slik at den nå vender innover mot tomten og ikke ut mot veien. Dessuten er takvinkelen endret fra 38 grader til 35 grader og høyden på loft er endret fra 230 cm til 210 cm. Mønehøyden er endret fra 557,2 cm til 531,1 cm. Avstand til grense mot vei er endret til 2 m, jfr. brev fra søker dat. 01.09.2008.

Plan- og bygningsetaten har den 06.10.2009, sak 200801898-16 godkjent søknaden.

Klage fra gjenboer Geir Ove Tørnkvist er mottatt 28.10.2009. Klagen går på estetikk, tilpasningen til omgivelsene, trafikkmessige grunner og saksbehandlingsfeil.

### Forslag til vedtak:

Byutviklingsstyret opprettholder plan- og bygningssjefens vedtak av 06.10.2009. Klagen fra gjenboer mottatt 28.10.2009 tas ikke til følge, da den ikke inneholder nye momenter av en slik grad at den må tas til følge.

Saken oversendes Fylkesmannen i Vest-Agder.

Gunnar Stavrum  
Plan- og bygningssjef

Øyvind Fiskaa  
Saksbehandler

Trykte vedlegg:

Oversiktskart

Reguleringsplan

Flyfoto, situasjonsplan og tegninger

Illustrasjons tegninger

Byggetillatelse, sak 200801898-16, dat. 06.10.2009

Utrykte vedlegg:

Sakens øvrige dokumenter foreligger elektronisk

## BAKGRUNN FOR SAKEN

### Søknaden

I søknad mottatt 03.02.2008, søkes om ett trinns byggetillatelse for oppføring av garasje og forstøtningsmur med trapp. Det vil senere bli søkt om bruksendring av eksisterende garasje som er innebygd i boligen.

Den nye garasjens bebygde areal BYA er oppgitt til 48,7 m<sup>2</sup> og bruksareal BRA er oppgitt til 72,7 m<sup>2</sup>. Avstand fra garasjen til vegmidte er oppgitt til 4,5 meter, til nabogrense 1 m og til annen bygning 3,5 m.

Dispensasjonssøknad er mottatt 02.09.2008.

Det foreligger 2 forskjellige sett tegninger. De første er revidert 14.11.2007 og de siste er revidert 19.05.2008.

På de sist reviderte tegningene er kvisten flyttet slik at den nå vender innover mot tomten og ikke ut mot veien. Dessuten er takvinkelen endret fra 38 grader til 35 grader og høyden på loft er endret fra 230 cm til 210 cm. Mønehøyden er endret fra 557,2 cm til 531,1 cm. Avstand til grense mot vei er endret til 2 m, jfr. brev fra søker dat. 01.09.2008.

I forbindelse med endringen ble det sendt ny nabovarsel i juni 2008.

### Gjeldende regulering

Reguleringsplan for gnr. 61, bnr. 15 (Thomas Strømme). Stadfestet 09.09.1968. Formål bolig.

I reguleringsbestemmelsenes § 5 heter det at garasje skal oppføres sammenbygd med hovedhuset der forholdene tillater det. Garasjens takform og utseende må være tilpasset hovedhuset.

I reguleringsbestemmelsenes § 5 heter det at bebyggelsen skal ha sadeltak med maksimum 35 graders vinkel. Samme takvinkel skal gjennomføres for samme husgruppe, eller byggeflukt. De enkelte hus må tilpasses tomtens karakter.

### Byggetomten:

Stedet der garasjen skal plasseres er bratt og ulendt og det må derfor foretas en del sprengning for å få plassert garasjen.

### Estetiske krav:

Plan og bygningsetaten har lagt tegninger revidert 19.05.2008 til grunn for sin vurdering av fasadeuttrykk og materialvalg. Plan- og bygningsetaten mener at det er vist god tilpasning mellom den nye bygningen og allerede eksisterende nabobebyggelse.

### Beliggenhet og høydeplassering:

Høydeplasseringen definert som topp gulv i garasje og fastsettes til cote + 42,5. Største tillatte avvik ved etterprøving/ måling er +/- 0,1 m.

Dette tiltak krever påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Utføring av påvisning skal gjennomføres av kvalifiserte foretak. Oppmålingsteknisk prosjektering av dette tiltaket skal basere seg på kvalitetssikret prosjekteringsgrunnlag, dvs. kvalitetssikrede koordinater for eiendoms- og plangrenser. Så snart plassering er kontrollert (hjørner innmålt), ber vi om at koordinater for disse sendes kommunen, fortrinnsvis på digital form, for ajourføring av kart.

### Uttalelser/samtykke/tillatelse fra annen myndighet

Ingeniørvesenet har i notat av 21.04.2008 anført følgende:

*"Garasjen må plasseres min. 1,5 m fra regulert veikant. Krav til frisikt i avkjørselen er 3 x 25 m mot venstre og 3 x 30 m mot høyre. Dette medfører trolig at garasjen må trekkes enda lengre inn på eiendommen for å klare krav til frisikt mot venstre.*

*Mot høyre vil frisiktarealet være på annen eiendom, gnr 61 bnr 236. Rettigheter til frisiktareal her må tinglyses og terrenget må opparbeides iht. veinormaler for Kristiansand kommune:*

*"Innenfor frisiktarealet tillates ikke vegetasjon eller gjerder høyere enn 0,5 m over tilstøtende veiens nivå. Terreng kan ikke planeres høyere enn tilstøtende veiens nivå."*

*Terrengarbeider må ikke komme i konflikt med trafo på gnr 61 bnr 236."*

I e- mail fra ingeniørvesenet dat. 11.11.2008 skriver de at Ingeniørvesenet aksepterer plassering av garasje 1,5 m fra eiendomsgrænse og med frisikt og tinglyst erklæring som vist i søknaden.

### Dispensasjoner:

Det søkes om dispensasjon for følgende (jfr. vedlegg B1, dat. 22.05.2008):

- Reguleringsbestemmelsene §1, angående plassering av bygninger. Men møneretningen på garasjen blir motsatt av huset.
- Reguleringsbestemmelsene § 5, angående sammenbygging av garasje og bolig.
- Reguleringsbestemmelsene § 4, angående gesimshøyden på maks 4 m.
- Vegloven angående avstand fra vei, 15 m fra senter vei.

- Kommunens vegnormal angående 1,5 m til vei.
- Kommunens regler angående antall atkomster til boligtomt.
- Kommunens krav om frisiktsone på egen grunn eller med erklæring fra nabo hvis frisikt kommer på annen eiendom.

Følgende begrunnelse for dispensasjon er påført nabovarsel:

- Takvinkelen på garasjen blir 38 grader. Det er svært liten forskjell, det kan knapt sees. Møneretningen på garasjen blir vinkelrett på bolighusets møneretning, slik at man ikke vil se gavlveggen på garasjen og huset samtidig side om side.
- Det er valgt å plassere garasjen i tomtas skrånende terreng for å kunne utnytte tomte best mulig uten å ødelegge det plane utearealet.
- Garasjen plasseres godt inn i terrenget for å sjenere naboene minst mulig.
- Det er fremdeles behov for eksisterende atkomst syd på tomte, med hensyn til varelevering og fremkommelighet for alle.
- Det er 1 m fra garasje til eiendomsgrense mot vei, men det er totalt 1,5 m fra garasje til veikant. Trekkes garasjen ennå lenger syd, må man sprengre unødvendig mye fjell.

I brev fra søker dat. 02.02.2008 begrunnes søknaden med følgende:

"Familien Tjemsland er i sterk vekst ! Vi venter tvillinger i begynnelsen av mai 2008, og fra før vil vi få alvorlige plassproblemer.

Så kom vi på den gode ideen å gjøre om "hobbyverkstedet" og den innebygde garasjen til beboelsesrom. Dette vil det selvfølgelig bli søkt om senere. Disse to rommene er i dag fulle av ymse hobbyprosjekter, redskaper og hagemøbler. Vi parkerer bilene utenfor dagens hovedinngang v/ den innebygde garasjen og vi har båten lagret i hagen. Loftet er lite og stort sett fullt ut benyttet.

I enden av hagen vår skråner tomten kraftig ned mot Nordheiveien. Dette området kan vi ikke bruke til noe, og skråningen er full av buskas og kratt. Vår ide med å plassere en garasje i denne skråningen er dermed å få utnyttet en del av tomten som ikke blir brukt:

- 1) Vi mister ikke noe av den verdifulle lekeplassen som hagen utgjør.
- 2) Med inngang til loftet i garasjen direkte fra hagen så får vi med ett en god lagringsplass for hagemøbler, redskaper, ved og hobbyprosjekter.
- 3) Garasjen vil ikke sjenere noen naboer da den ikke vil ta noe sollys eller utsikt fra noen.
- 4) Det vil forhåpentligvis forskjønne skråningen for alle naboer ved at vi får bort buskas og kratt.
- 5) Vi kan sette båten inn i den ene delen av garasjen på vinterstid og således få tatt båtpussen under tak (rengjøring m.m.)
- 6) En av bilene kan stå i garasjen hele året.
- 7) Det vil bli en god og oversiktlig innkjørsel til garasjen direkte fra Nordheiveien.

Vi trenger å beholde nåværende atkomst til huset siden det er der hovedinngangen er samt at det blir nødvendig når vi nå får små barn igjen og dermed trenger å pakke barneutstyr (vogn m.m.) inn/ut av bilen".

### **Merknader/protester**

Det foreligger 2 forskjellige sett tegninger. De første er revidert 14.11.2007 og de siste er revidert 19.05.2008.

Det er sendt ut nabovarsel til begge alternativene. Til de første tegningene forelå det protest fra Geir Ove Tørnkvist (Nordheiveien 11), Elisabeth Holtan (Nordheiveien 13), Edith og Thoralf Justnes (Nordlia 13).

Til de sist reviderte tegningene som kommunen forholder seg til foreligger det kun protest fra Geir Ove Tørnkvist (Nordheiveien 11).

Protesten går i hovedsak ut på følgende estetikk, tilpasningen til omgivelsene og trafikkmessige grunner.

Protestene er i sin helhet gjengitt i sak 200801898-16.

### **Tilsvar til klagen fra ansvarlig søker**

"Familien Tjemsland er i sterk vekst ! Vi venter tvillinger i begynnelsen av mai 2008, og med 2 barn fra før vil vi få alvorlige plassproblemer.

Vi ønsker å frigjøre boden og den innebygde garasjen i huset vårt til andre formål. Ved å ha inngang til loftet i den nye garasjen direkte fra hagen så kan vi lagre hagemøbler, redskaper, ved, sykler samt bruke

den som hobbyverksted m.m. Jeg er 2 meter høy og for å kunne bruke loftet så må jeg ha det høyt nok til at jeg kan gå ut og inn uten å slå meg. Loftet har ingen andre formål enn de som er nevnt ovenfor.

For øvrig synes vi at det er en ganske fin garasje som vil forskjønne skråningen i forhold til dagens situasjon. I tillegg så vil det gi mer lys til Nordheiveien da vi må hugge ned Furua som står der garasjen skal komme.”

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

Protestene går i det vesentligste på størrelsen på garasjen og trafiksikkerhet. Det virker som om naboene kan akseptere en enkel garasje, men også trafiksikkerhet er tatt med.

Garasjen vil ikke være til skade for naboer på grunn av utsikt og lignende.

Etter at garasjens tegninger er revidert så omfatter dispensasjonssøknaden kun dispensasjon fra avstandskravet iht. veglovens § 29. Ingeniørvesenet har godkjent plasseringen på visse betingelser. Saken må behandles som en dispensasjonssak i forhold avstand, jf. veilovens § 29. Dette betyr at der byggegrense langs offentlig vei ikke er spesifisert i reguleringsplan, gjelder veglovens § 29, som angir en byggegrense fra kommunale veier på 15 m, målt fra midtlinjen av veien.

Det er søkt om dispensasjon fra Kommunens veinormal angående atkomst og fra Kommunens veinormal om min. 1,5 m fra garasje til vei. Plan- og bygningsetaten vil bemerke at det veinormalen kun er veiledende og at det ikke er nødvendig med dispensasjon fra denne bestemmelsen, men det er likevel grunn til å bruke denne normen som en betingelse for å dispensere fra veilovens § 29.

Saken har vært drøftet administrativt i GEO- gruppen. De fleste av gruppens medlemmer har vært på befaring. Gruppen anbefaler at det gis dispensasjon for oppføring av omsøkte garasje.

Det er under befaring konstatert at det er godkjent flere andre garasjer innenfor samme reguleringsplan uten at dispensasjon i forhold til § 5 i bestemmelsene har vært vurdert, dvs.

bestemmelsen om at garasje skal oppføres sammenbygd med hovedhuset der forholdene tillater det.

Det vises i den forbindelse til andre frittliggende garasjer både i Haumyrveien og Nordlia. Utformingen av garasjen er blitt vanlig nye byggeområder og etter hvert også i eldre byggeområder. Med hensyn til naboers utsikt har garasjen fått en god plassering.

Med hensyn til trafiksikring så har Ingeniørvesenet godkjent plasseringen på betingelser som må etterkommes.

Hvorvidt garasjens plassering krever dispensasjon fra reguleringsbestemmelsenes § 1 om at bebyggelsen skal plasseres innenfor reguleringsgrense (rød strek) slik klager mener synes unødvendig da hele eiendommen ligger innenfor dette området.

Plan- og bygningsetaten konkluderer med at det ikke foreligger tungtveiende begrunnelse for å kunne avslå omsøkte garasje.

#### **Plan- og bygningsetatens vedtak**

”I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 og 95 godkjennes søknaden. Tegninger revidert 19.05.2008 ligger til grunn for godkjenningen.

Søknaden omfatter søknad om garasje og forstøtningsmur med trapp.

Plan- og bygningsetaten gir dispensasjon fra regulert byggegrense mot vei, jf veilovens § 29.

Det settes som betingelse at ingeniørvesenets krav etterkommes.

Det foreligger protester til søknaden.

Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak, men det anbefales å vente med iverksetting av arbeidene inntil eventuell klage er endelig avgjort.”

#### **Klage fra Geir Ove Tørnkvist**

I klage mottatt 28.10.2009 anføres:

*”Vi mener her ikke har vurdert plan- og bygningslovens § 74-2 tilpasningen til omgivelsene. Det er her brukt en standardformulering, og ikke foretatt en konkret vurdering. Nettopp estetikken og tilpasningen til omgivelsene var noe av det vi reagerte sterkest på da vi fikk nabovarselet på denne garasjen.*

*I dette området er boligene plassert i en byggeflukt trukket bort fra skråningen mot nord, slik at ikke byggene skal føles som de ”faller i hodet” på nedenforliggende boliger.*

*Nedenforliggende boliger har 1 etasje mot veien, og er plassert ca 4-5 meter fra vegkant, og med gulvhøyder delvis lavere enn tilstøtende veg. Når det da ønskes å bygge en garasje i 2 etasjer med gulv ca 1,5 meter over tilstøtende veg, og kun 1,5- 2 meter fra vegkanten vil garasjen føles veldig høy og ruvende i forhold til brukere av vegen, og for nedenforliggende naboer. Se illustrasjon.*

*Saksbehandler vurderer i saksutredningen sitat: ”Det virker som naboene kan akseptere en enkel garasje.” Dette er feil. Av trafiksikkerhetsmessige grunner kan ikke garasjen aksepteres i det hele tatt.*

*Det trafikksikkerhetsmessige er ikke tillagt tilstrekkelig vekt. Dette er en vei hvor det er mange syklist, særlig på morgen/ ettermiddag med syklist fra Søm til/ fra Varoddbroa. Det er i dag ingen avkjørsler overhodet fra denne siden av Nordheiveien, kun fra andre siden. Det er helt ulogisk med en avkjørsel som omsøkt, da ikke det er hus som har naturlig adkomst derfra. Alle husene og avkjørslene i Haumyrveien ligger mange meter høyere. Nettopp det ulogiske i avkjørselen mener vi er trafikkarlig, i tillegg til at det ligger i innersving og i en bakke.*

*Vi mener at når det i reguleringsplanen står at bygg skal plasseres som vist på planen, og garasjer fortrinnsvis skal sammenbygges, så er ikke dette tiltaket i samsvar med reguleringsplanen for området. Vi mener at det her er begått en saksbehandlingsfeil. Planen må tolkes dit hen at bygningene som skal plasseres som vist på planen skal plasseres i den viste byggeflukten. Omsøkte garasje avviker strekt fra dette.*

*Mht særlige grunner til å gi dispensasjon for garasjens plassering, dvs vegloven, så mener vi at selv om ingeniørvesenet har avgitt positiv uttalelse, så skal plan- og bygningsetaten på selvstendig grunnlag vurdere denne dispensasjonen.*

*Hensynet til at familien Tjemsland har behov for større plass kan ikke tillegges vekt, særlig ikke nå, etter at familien har flyttet. Utover at de har behov for større plass, og ikke ønsket å bruke hagen sin til garasje, kan vi ikke se at det foreligger særlige grunner. Dette er videre grunner som fort vil forsvinne. En garasje vil bli stående i mange år uansett hvem som eier huset og en families behov for større plass kan derfor ikke vektlegges.*

*Vi ber om at tidligere vedtak omgjøres.*

*Dersom saken fremmes for politisk behandling, ber vi om at det foretas befarng, og garasjens hjørner og høyde på møne markeres i terrenget for å vise hvordan dette vil bli.”*

#### **Søkers kommentar til klage, jfr. brev av 10.11.2009.**

- *”Det skal oppføres en tradisjonell serieprodusert garasje. En helt vanlig utforming som er tilpasset terrenget på best mulig måte. Vi kan ikke se at tiltaket er skjemmende.*
- *Det blir snuplass på egen tomt, friskt i begge retninger, og Ingeniørvesenet har vurdert trafikksikkerheten som tilfredsstillende.*
- *Reguleringsplanen sier at garasjer skal oppføres sammenbygd med hovedhuset der forholdene tillater det. For ikke å miste fullt brukbarhet uteareal, er det valgt å plassere garasjen på den delen av tomta som har et svært lite egnet uteareal på grunn av bratt terreng. Reguleringsplanen viser ingen garasjer og heller ingen adkomster. Det er altså mulig med frittliggende garasje og valgmulighet for adkomst.*

*Når det gjelder påstanden om saksbehandlingsfeil lar vi kommunen og eventuelt fylkesmannen ta vurdering av det.”*

Også tiltakshaver har kommentert klagen, jfr. brev av 07.11.2009. Tiltakshavers kommentar samsvarer i stor grad med det som fremkommer fra søker, men han skriver også til at klager bor nokså langt unna der garasjen kommer, i luftlinje ca 12- 14 meter og at de ikke bor rett ovenfor garasjen. Han viser videre til at det er høydeforskjell på Haumyrveien og Nordheiveien, dette medfører at alle husene i Haumyrveien samt deres hager og uteplass ligger mye høyere enn Nordheiveien. Garasjen er tenkt plassert der Nordheiveien begynner å stige og mønehøyden vil være omtrent i høyde med vår veranda på enden av huset skriver tiltakshaver.

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

Klage fra gjenboer Geir Ove Tørnkvist er mottatt 28.10.2009, og således innkommet til rett tid.

Klagen går i hovedsak på estetikk, tilpasningen til omgivelsene, trafikkmessige grunner og saksbehandlingsfeil.

Estetikk: Garasjen er en helt vanlig serieprodusert garasje og tilnærmede utforminger og størrelser er helt vanlig i byggefelt.

Tilpasningen til omgivelsene: Garasjen plasseres inntil en bratt skråning der det skal sprenges for å få plassert den inn i terrenget. Den vil derfor bli lite eksponert i landskapet og dens størrelse og utforming er helt normal på dagens garasjer. I forhold til klager så ligger den skrått over på andre siden av veien. Klager vil derfor i liten grad bli skadelidende av plasseringen.

Trafikkmessige forhold:

Ingeniørvesenet har i notat dat. 21.04.2008, gitt positiv uttalelse og satt visse betingelser som må etterkommes. Plan- og bygningsetaten har godkjent plasseringen på betingelse at ingeniørvesenets krav etterkommes. Plan- og bygningsetaten mener med dette at det er foretatt en konkret vurdering i forhold til trafikksikkerhet. Ingeniørvesenet er kommunens vegmyndighet som i sin uttalelse bl.a. har gitt avkjørselstillatelse.

Saksbehandlingsfeil:

Eiendommen inngår i et regulert område for gnr. 61, bnr. 15 (Thomas Strømme). Stadfestet 09.09.1968. Formål bolig.

Klager mener at planen må tolkes dit hen at bygningene skal plasseres som vist på planen og den viste byggeflukt.

I reguleringsbestemmelene heter det bl.a. ....*"Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense, (rød strek). Innenfor denne begrensningsslinje skal bebyggelsen plasseres i forhold til veier, tomtegrenser og åpne arealer som vist på planen. Mindre avvikelser kan tillates av bygningsrådet når dette skjer i harmoni med bebyggelsen forøvrig."*

Plan- og bygningsetaten konstaterer at det er oppført svært mange garasjer i området som ikke er vist på reguleringsplanen. Mange av disse samsvarer heller ikke med den viste byggeflukt og de har heller ikke vært dispensasjonsbehandlet i kommunen.

Plan- og bygningsetaten anser derfor at også dette tiltaket derfor kan behandles på lik linje med de andre dvs. at det kommer inn under mindre avvikelser som kan tillates av bygningsrådet når dette skjer i harmoni med bebyggelsen for øvrig.

Viss det formelt sett, skulle være nødvendig med dispensasjon fra reguleringsplan eller reguleringsbestemmelser så er vedtaket også å anse som en dispensasjon.

Klager har fremskaffet illustrasjonstegninger på garasjens plassering i forhold til omgivelsene.

Ansvarlig søker har i brev av 13.11.2009 kommentert illustrasjonstegningene og mener at dette viser at tiltaket faller godt inn i terrenget.

## **Punkt 36/10: Kongensgate 6 -150/680 Bruksendring -Klage.**

### **Bilag**

3. Klage Aladdin
2. Vedtak Aladdin
1. Søknad Aladdin



Dato: 20.01.2010  
Saksnr.: 200905310-16  
Arkivkode O: GNBN: 150,680

Saksbehandler: Morten Østerud

**Saksgang**  
Byutviklingsstyret

**Møtedato**  
11.02.2010

Kongensgate 6 -150/680

Bruksendring - Klage.

**Sammendrag:**

Den 29.10.2009 mottok plan- og bygningsetaten søknad om bruksendring fra øvingslokaler for Symfoniorkester tilbake til kinodrift "Filmens Hus" med tilhørende aktiviteter. I den forbindelse søker en om å etablere servering/kafe for en del av eksisterende foaje i 1.etg. (ca.30kvm). Det forelå protester til søknaden.

Plan- og bygningsetaten godkjente søknaden den 01.11.2009.

Vedtaket ble påklaget av naboer den 22.12.2009.

Plan- og bygningsetaten kan ikke se at det foreligger nye momenter i klagen som skulle tilsi omgjøring av vedtak av 01.11.2009.

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

**Forslag til vedtak:**

- 1.Byutviklingsstyret opprettholder plan- og bygningsetatens vedtak av 01.11.2009. Klagen tas ikke til følge. Saken oversendes Fylkesmannen i Vest- Agder for endelig behandling.

Ragnar Evensen  
Teknisk direktør.

Morten Østerud  
Byggesaksbehandler.

Trykte vedlegg: 1.Søknad.  
2.Vedtaket av 01.11.2009.  
3.Klage.

Utrykte vedlegg: Sakens øvrige dokumenter foreligger elektronisk.

**Bakgrunn for saken :**

Arkitektkontoret Sør AS søker på vegne av Kristiansand Kinodrift AS om bruksendring fra øvingslokaler for Symfoniorkester tilbake til kinodrift "Filmens Hus" med tilhørende aktiviteter. I denne forbindelse ønsker en å etablere servering/kafe for en del av eksisterende foaje i 1. etg. Dette innebærer bruksendring av en del av eksisterende foaje til servering, som en i dag 2010 anseer som en naturlig del av et foajeområde. Plan- og bygningsetaten er av den oppfatning at dette er i samsvar med formålet/bestemmelser i gjeldende reguleringsplan. Det kan nevnes at det tidligere var restaurantdrift i 2. etg. for Aladdin Kino. Iht. søknaden skal kjøkken etableres i eksisterende kjøkkenarealer i 1. etg. Det blir ingen endringer av fasader. Det forelå protester fra naboer til omsøkte prosjekt.

**Plan- og bygningsetatens vedtak:**

Plan- og bygningsetaten godkjente søknaden den 01.11.2009 da en var av den oppfatning at omsøkte tiltak ikke var i strid med formål og bestemmelser i gjeldende reguleringsplan for Kongensgate 6.

Plan- og bygningsetatens vedtak av 01.11.2009 ble påklaget.

**Gjeldende reguleringsplan:**

Reguleringsplan for Kvartal 49.  
Godkjent 29.05.1985.  
Formål: Offentlig formål.

Det er nå under utarbeidelse ny reguleringsplan for Kvartal 49. En er av den oppfatning at omsøkte tiltak ligger innenfor det formålet en vil angi for eiendommen Kongensgate 6 i ny revidert plan.

**Klage på vedtak:**

Den 22.12.2009 påklager naboer v/Egil Remi Jensen omsøkte tiltak og har blant annet følgende kommentar:

- For 3 år siden fastslo Fylkesmannen at det måtte en reguleringsendring til for å ta kino i bruk til konsertlokale for rytmisk musikk.
- Gjeldende reguleringsplan fastslår at Kongensgate 6 knyttes til offentlig formål (Kino, sykehus og lign.)
- Dersom deler av 1. etg bygges om til kafe/restaurant avsluttes ikke drift av kafe kl. 2300 som kino, men kl. 0300 om natten.
- Musikk i kafe/restaurant vil påføre naboene i leilighetene de samme problemer som ble konstatert da lokalene ble brukt til rytmisk musikk.

**Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:**

Plan- og bygningsetaten viser til søknad om bruksendring fra øvingslokaler for Symfoniorkester tilbake til kino/ Filmens Hus, hvor deler av foaje(ca.30kvm) ønskes brukt til kafe funksjon. Dette ble iht søknaden nabovarslet.

Plan- og bygningsetaten godkjente søknaden om bruksendring tilbake til kinodrift da dette er i samsvar med gjeldende reguleringsplan.

Plan- og bygningsetaten godkjente også at en del av eksisterende foaje i 1. etg, ca. 30 kvm, bruksendres til kafe/servering som en i dag anseer som en naturlig del av et foajeområde. En kan ikke se at dette er i strid med gjeldende reguleringsplan mht. formål eller bestemmelser og at det er krav om dispensasjon jfr. pbl. § 19-1.

Forhold vedrørende åpningstider for kafe, som naboer påpeker, omfattes ikke av plan- og bygningsloven.

Mht. støy, musikk fra kinolokaler/kafe legger plan- og bygningsetaten til grunn at støyverdier overholdes i forhold til Norsk Standard NS 8176.

Plan- og bygningsetaten kan ikke se at klage inneholder nye relevante momenter som kan omgjøre vedtak av 10.09.2009.

Plan- og bygningsetaten ber byutviklingsstyret vurdere saken.

## **Punkt 37/10: Frobusdalen 2-150/337 Garasje -Klage.**

### **Bilag**

3. Klage Frobusdalen
2. Avslag Frobusdalen
1. Søknad Frobusdalen



Dato: 20.01.2010  
Saksnr.: 200909642-11  
Arkivkode O: GNBN: 150,337

Saksbehandler: Morten Østerud

**Saksgang**  
Byutviklingsstyret

**Møtedato**  
11.02.2010

Frobusdalen 2 - 150/337

Garasje - Klage.

**Sammendrag:**

Den 02.10.2009 mottok plan- og bygningsetaten søknad om oppføring av dobbelgarasje for Frobusdalen Rom AS ved Arlid Nilsen.

Plan- og bygningsetaten avsto søknaden den 16.12.2009 da en ikke dispenserte fra gjeldende bestemmelser vedrørende høyde. Jfr. pbl. § 19-2.

Vedtaket ble påklaget den 18.01.2010.

Plan- og bygningsetaten kan ikke se at det foreligger nye momenter i klagen som skulle tilsi omgjøring av vedtak av 16.12.2009.

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

**Forslag til vedtak:**

- 1.Byutviklingsstyret opprettholder plan- og bygningsetatens vedtak av 16.12.2009. klagen tas ikke til følge. Saken oversendes Fylkesmannen i Vest- Agder for endelig behandling

Gunnar Stavrum  
Plan- og bygningssjef.

Morten Østerud  
Saksbehandler.

Trykte vedlegg: 1.Søknad.  
2.Vedtak av 16.12.2009.  
3.Klage.

Utrykte vedlegg: Sakens øvrige dokumenter foreligger elektronisk.

**Bakgrunn for saken :**

Strekk Arkitekter søker på vegne av Frobusdalen Rom AS om oppføring av en dobbel garasje med et bruksareal på 46 kvm og en mønehøyde på 5.5m. Gesimshøyde er angitt til 2.8m.

Garasjen er plassert 0.5m fra nabogrense.

Det søkes om dispensasjon fra § 2A.2 mht. maksimal mønehøyde for garasjer er satt til 3.0m – jfr. pbl. § 19-1.

Det forelå protest til søknaden som er ettersendt da det hevdes at nabovarsel er feilsendt.

Byantikvaren konkluderte med at dobbelgarasje ikke er i samsvar med gjeldende reguleringsbestemmelser.

**Plan- og bygningsetaten vedtak:**

Plan- og bygningsetaten avsto søknaden den 16.2.2009 vedrørende dobbel garasje da en av den oppfatning at søknaden var i strid med § 2A.2 i gjeldende reguleringsplan for Frobusdalen 2.

Plan- og bygningsetaten kunne ikke se at det forelå en overvekt av grunner for å dispensere fra gjeldende bestemmelser mht at maksimal høyde for garasje skal være 3.0m, jfr. pbl. § 19 -2.

Plan- og bygningsetaten er av den oppfatning at omsøkte garasje vil være til vesentlig sjenasje for nabo, Banehaven 16, mht. tap av sol.luft og utsyn mot vest, jfr. pbl. § 70 nr. 1. da omsøkte tiltak er 2.5m høyere enn det som er tillatt iht. gjeldende plan.

Plan- og bygningsetaten viser forøvrig til uttalelse fra Byantikvaren.

Det skal bemerkes at garasjen er delvis oppført uten at det foreligger tillatelse.

**Gjeldende reguleringsplan:**

Reguleringsplan for Setesdalsveien 24A –Frobusdalen.

Godkjent: 24.04.2007.

Formål: Bolig m/tilhørende anlegg. Spesialområde bevaring.

**Klage på vedtak:**

Den 18.01.2010 påklager tiltakshaver v/ Advokatfirma Wangenstein, Wigemyr & Co vedtaket av 16.12.2009 og har blant annet følgende kommentar:

- Det er søkt om dobbelgarasje m/mønehøyde 5.5m som er høyere enn reguleringsplanens bestemmelser.
- Garasjen er tilpasset bygningene i området mht. takform og takvinkel.
- Det er ikke mulig å tilpasse en garasje til omgivelsene hvis man skal forholde seg til reguleringsplanens bestemmelser vedr. høyde på 3.0m for møne.
- Nabo vil miste minimalt med lys og sol som følge av den planlagte garasje.

**Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:**

Plan- og bygningsetaten avsto søknaden den 16/12.2009 da en var av den oppfatning at det ikke forelå en overvekt av grunner for å dispensere fra gjeldende bestemmelser mht. høyde, da omsøkte garasje har en høyde på 5.5m som er 2.5 m høyere enn det reguleringsplanen tillater. Med andre ord vesentlig høyere enn 3.0m som er tillatt. Iht. § 2A.2 i gjeldende bestemmelser skal - "Garasjer tilpasses hovedhus i form av takvinkel, materialbruk og farge. Garasjer kan maksimalt ha mønehøyde 3.0m. Bolig i garasje tillates ikke."

Når reguleringsplanen gir uttrykk for at garasje skal tilpasses hovedhus mht. takvinkel og at det er angitt en mønehøyde på 3.0m, er plan- og bygningsetaten av den oppfatning at en ved utarbeidelse av reguleringsplanen har lagt til grunn en enkel garasje som ett tilleggselement for eiendommene. Dette var det karakteristiske preget for området tidligere og det er dette karaktertrekk en ønsker å bevare gjennom bevaringsplanen. På denne måten ivaretar en også forhold som sol/luft og utsyn for naboeiendommene jfr. pbl. § 70 nr.1.

Omsøkte bygningsvolum er vesentlig større og høyere med en bredde på 6.0m og høyde på 5.5 m enn en enkel garasje. Plan- og bygningsetaten har vedlagt en skisse som illustrer dette.

Det vises i klage til at på naboeiendom er det oppført en tilsvarende garasje som omsøkt. Plan- og bygningsetaten vil presisere at denne garasjen ble bygget før gjeldende reguleringsplan ble godkjent og plassering er ikke tilsvarende omsøkte garasje, sett i forhold til naboer.

Plan- og bygningsetaten er av den oppfatning at det er mulig å bygge en garasje som er tilpasset reguleringsbestemmelsene og som ivaretar intensjon i reguleringsplanen samt at sol/luft og utsyn i forhold til naboskap er ivaretatt, men at det da er snakk om en enkel garasje.

Plan- og bygningsetaten kan være enig at en mønehøyde på 3.0m er i minste laget dersom takvinkel til ny garasje skal tilpasses hovedhuset. En økning på ca, 0.5 m i høyde ville vært innenfor det akseptable som en ville kunne akseptere uten at intensjon i reguleringsplanen blir skadelidene, samt at forhold vedr. sol/lys og luft blir ivaretatt. Men omsøkte tiltak er 2.5 m høyere enn det reguleringsplanen tilsier for garasje og plan- og bygningsetaten er av den oppfatning at dette bygningsvolumet er vesentlig større enn det som er tillatt.

Plan- og bygningsetaten kan ikke se at klage inneholder nye relevante momenter som kan omgjøre vedtak av 16.12.2009.

Plan- og bygningsetaten ber byutviklingsstyret vurdere saken.

# **Punkt 38/10: Forslag til reguleringsplan for Hamresanden hotell- og campingområde. Sluttbehandling.**

## **Bilag**

dltmp75.Doc

Saksprotokoll Bystyre

sak35 hør debatten

Vedlegg 3: Forslag til reguleringsplan

Vedlegg 2. Situasjonsskart

Vedlegg 9: Saksprotokoller fra tidligere behandlinger

Vedlegg 8: Uttalelse fra kommunelegen

Vedlegg 6: Illustrasjoner

Vedlegg 5: Planbeskrivelse

Vedlegg 4: Forslag til reguleringsbestemmelser

Vedlegg 1: Oversiktskart

Vedlegg 7: Høringsuttalelser - oppsummerte uttalelser med plan- og bygningsetatens kommentarer



Dato: 29.01.10  
Saksnr.: 200600548-105  
Arkivkode O: PLAN: 1115  
Saksbehandler: Eirik Martens Svensen

### **Saksgang**

Byutviklingsstyret  
Formannskapet  
Bystyret

### **Møtedato**

11.02.2010  
24.02.2010  
24.03.2010

## **Forslag til reguleringsplan for Hamresanden hotell- og campingområde. Sluttbehandling.**

Planforslaget omfatter hotell- og campingområdene på Hamresanden. Det legges til rette for boliger rettet mot seniorer med 125 leiligheter fordelt på 7 blokker i 2-4 etasjer som foreslås etablert på et areal som i dag brukes til camping, nytt hotell i 6 etasjer nede ved friområdet, samt regulering til camping på resterende del av eksisterende campingplass.

Hovedatkomsten til stranden legges om via ny vei på baksiden av nytt hotell. Bakgrunnen for å starte reguleringsarbeid er eiers ønske om å utvikle boliger og nytt hotell på Hamresanden.

Teknisk direktør mener området har mange viktige kvaliteter, og kan selvsagt bli et godt boområde med gode utsikts- og solforhold. Teknisk direktør er likevel bekymret over støybelastningen. Leiligheter er en etterspurt boligtype i Tveit og det er viktig med et differensiert boligtilbud i alle bydeler, men det burde vært foretatt lokaliseringsvurderinger for leilighetsbebyggelse der hele bydelen ble vurdert samlet for å komme frem til egnede lokaliseringer som ikke går på bekostning av andre viktige interesser. Byutviklingsstyret har i tidligere saker vurdert ulike bruksformål på aktuell tomt og anbefalt planforslag med nytt hotell og nye boliger.

Forutsetningene for å videreutvikle Hamresanden i kombinasjonen friluftsliv og turisme er de beste med umiddelbar nærhet til kommunens største strender, unike friluftsområder av nasjonal verdi og kort vei til flyplass og hovedveinett.

Omdisponering av eksisterende campingområde til boligbygging vil svekke turist- og reiselivsnæringen og legge ytterligere press på friområdene som er blant de mest brukte i kommunen, og allerede i dag brukes til teltcamping i høysesongen. Boligformål vurderes å være en kortsiktig og lite bærekraftig arealbruk i dette området.

Nytt hotell styrker turismenæringen og kan skape positive synergieffekter med bruken av friområdet, men det er viktig at dette skjer som en styrking av friområdet, og ikke en privatisering fra hotellets side. Utviklingen der eksisterende hotellkompleks har blitt seksjonert og solgt ut som leiligheter bekymrer. Nytt planforslag går utover gjeldende reguleringsplan, tar i bruk kommunaleide veiarealer for å få bygge hotell, grensen for bebygg

område flyttes og tomten vil grense direkte inntil de kommunaleide friarealene. Hotell som funksjon kan i seg selv kan anbefales, men den valgte lokaliseringen er likevel årsaken til at plan- og bygningsetaten i tidligere saker ikke har anbefalt hotellet på det foreslåtte stedet, men at det også her burde vært foretatt alternativvurderinger av andre tomter og/eller løsninger.

Foreslåtte boliger er planlagt som blokker og teknisk direktør mener dette vil bryte uheldig med områdekarakteren. Hotellet vil sammen med eksisterende bebyggelse danne en barriere i landskapet og bidra sammen med eksisterende bebyggelse til ulike formspråk som til sammen vil gi et kaotisk preg. Noen naboer mister også sol og utsikt som en følge av utbyggingen. En nabo er spesielt berørt. Kryssløsningen med Rv.41 er ikke trygg for myke trafikanter og rekkefølgekrav om nytt kryss må også settes til boligene. Veisystemet internt i planen har svakheter med hensyn på trafiksikkerhet og funksjonalitet.

Det er store protester fra nær samtlige grunneiere/naboer på sjøsiden av riksveien. Velforeningen har anbefalt boliger, og underskriftslistene som støtter utbyggingen viser denne boligtypen er etterspurt blant befolkningen i bydelen. Teknisk direktør vil bemerke at en reguleringsplan ikke kan sikre at boligene skal selges til eldre. Dersom det åpnes for boliger kan disse selges fritt på markedet hvis ikke utbygger ivaretar intensjonen i planen.

Planforslaget medfører en stor utbygging i et helt unikt rekreasjonsområde med nasjonale kvaliteter. Østsiden av byen er kommunens største vekstområde med store boligetableringer som øker behovet for rekreasjonsområder. Dette tilsier behov for en motsatt utvikling enn det planforslaget for Hamresanden legger opp til. Foreslått boligområdet har en alternativ bruk som campingområde eller som friområde, og burde vært forbeholdt rekreasjon.

Samlet sett kan ikke Teknisk direktør stå for arealdisponeringene i planforslaget. Som det fremgår av saksfremstillingen strider prosjektet blant annet mot nasjonal og lokal politikk for disponering av arealer langs sjø og vassdrag. Imidlertid har det ikke kommet frem vesentlig nye momenter under høringen. Forslag til vedtak er utformet i tråd med byutviklingsstyrets tidligere vedtak i saken.

#### Forslag til vedtak:

1. Bystyret vedtar reguleringsplan for Hamresanden hotell- og campingområde, sist datert 13.01.10, med bestemmelser sist datert 26.01.10, med følgende endringer:
  - a. Rekkefølgebestemmelser endres slik at nytt kryss med Rv. 41 med trafiksikker kryssing for myke trafikanter må være ferdig før også nye boliger kan tas i bruk.
  - b. Tursti F1 forlenges forbi B1 og frem til kommunal vei ved Kolmila båthavn.
  - c. Bygg 9 i B10 senkes en etasje og påfølgende etasje tilbaketrekkes tilsvarende som bygg 8. Åpning mellom byggene utvides ved at bygg 8 reduseres i størrelse for å bedre solforhold for nærmeste bolig.
2. Bystyret viser til retningslinjer for kommunens utbyggings- og boligpolitikk og anmoder teknisk direktør om å fremlegge en utbyggingsavtale.

Ragnar Evensen  
Teknisk direktør

Gunnar Stavrum  
Plan- og bygningssjef

## Trykte vedlegg

1. Oversiktskart.
2. Situasjonsskart
3. Forslag til reguleringsplan for Hamresanden bolig- og campingområde, sist datert 13.01.10
4. Forslag til reguleringsbestemmelsene for Hamresanden bolig- og campingområde, sist datert 26.01.10
5. Planbeskrivelse, sist datert 21.01.10
6. Illustrasjoner m.m.
- 7 Oppsummerte høringsuttalelser med plan og bygningsetatens kommentarer
8. Uttalelse fra kommunelegen
9. Saksprotokoller fra tidligere politiske vedtak i saken.

## BAKGRUNN FOR SAKEN

Planforslaget fremmes av Siv.ark. Gunnar Knutsen, Siv.ing. Arild Reinertsen og Grønn\_strek på vegne av Hamresanden Boligutvikling AS, Hamresanden Eiendom AS og Hamresanden Utvikling AS. Bakgrunnen for å starte reguleringsarbeid er eiers ønske om å utvikle boliger og nytt hotell på Hamresanden.

## Tidligere saksgang

Byutviklingsstyret behandlet planen 18.12.08 der de vedtok å legge forslaget ut til offentlig ettersyn med enkelte endringer. Plan- og bygningsetaten anbefalte ikke planforslaget, men foreslo utleggelse til offentlig ettersyn med bakgrunn i tidligere vedtak der byutviklingsstyret i enkeltsaker hadde tatt stilling til formål bolig og nytt hotell. Plan- og bygningsetaten foreslo også en del endringer som ikke ble vedtatt, herunder forslag til å senke høyden på hotellet, alternativ bebyggelsestype til boligblokker, ta ut forretningsformål og rekkefølgekrav til trafiksikkerhetstiltak i Hamresandkrysset. Saksprotokoll følger vedlagt.

## Planens innhold

Planforslaget har hovedformålene: Bolig, hotell og camping. Boligområdet er tenkt som et boligkonsept rettet mot eldre med 125 leiligheter fordelt på 7 blokker i 3-4 etasjer som foreslås etablert på et areal som i dag brukes til camping. I tilknytning til boligdelene er det foreslått butikk og helsetjenester. Hotelldelen omfatter nytt hotell i 6 etasjer og kjeller samt eksisterende bebyggelse med seksjonerte og solgte ferieleiligheter. Planbestemmelsene er utformet slik at nytt hotell ikke kan seksjoneres og selges stykkevis. Campingreguleringen omfatter eksisterende campingplass. Hovedatkomsten til stranden stenges, og det etableres ny vei på baksiden av nytt hotell med tilhørende flytting av parkeringsplasser. Det foreslås ikke nye veinavn i området, men eksisterende veinavn, Monehaven og Hamresandveien benyttes for ny bebyggelse.

## Dagens situasjon

Hamresanden ligger i et åpent landskapsrom i enden av Topdalen ved topdalselvas utløp. Arealet på vestsiden av riksvei 41 ligger på to terrengnivåer. Reguleringsforslaget omfatter i hovedsak det øvre terrengnivået hvor det befinner seg to campingplasser, hvorav den ene er med i planen, noen eneboliger og landbruksarealer. Landskapet fremstår som et åpent kulturlandskap med spredt bebyggelse. Hamresanden appartementshotell ligger i skrånningen ned mot standarealene og består i dag av en terrasseblokk og 15 mindre kjedede leilighetsbygg. Det nedre nivået består av flate furumoer med strender både mot Topdalselva og mot Topdalsfjorden. Dette er et kommunalt eid friområde med høye rekreasjons- og friluftskvaliteter. Området er unikt i Kristiansands målestokk, og er et av kommunens mest besøkte friområder.

## VURDERING AV PLANFORSLAGET

### Planstatus

### Rikspolitiske retningslinjer med betydning for reguleringsplanen

Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging sier: *"En bør unngå nedbygging av særlig verdifulle naturområder, inkl særlig verdifulle kulturlandskap, sjø og vassdragsnære arealer, friluftsområder, verdifulle kulturmiljøer og kulturminner."*

Rikspolitiske retningslinjer om barn og planlegging er etter plan- og bygningsetatens skjønn fulgt ved at barn- og unges interesser er vurdert i planarbeidet og løsninger tilrettelagt for denne brukergruppen.

Topdalselva ble i juni 2009 vernet som en del av verneplan IV for vassdrag, og vassdraget omfattes derfor av rikspolitiske retningslinjer for verna vassdrag. Disse sier blant annet at det legges vekt på å *"unngå inngrep som reduserer verdien for landskapsbilde, naturvern, friluftsliv, vilt, fisk, kulturminner og kulturmiljø",* og *"sikre og utvikle friluftslivsverdien, særlig i områder nær befolkningkonsentrasjoner."* Mer spesielt sier retningslinjene om forvaltning av *"vassdragsbelte i og ved byer og tettsteder, som har eller kan få stor betydning for friluftsliv"* at *"inngrep som er til skade for pedagogiske verdier, friluftslivsverdier, herunder fiske og framkommelighet i og langs vannstrengen, eller opplevelsesverdier, bør unngås."*

### Kommuneplan

I gjeldende kommuneplan er det meste av planområdet avsatt til "byggeområder - eksisterende bebygd område." Det er avmerket to steinalderboplasser som "båndlagt område - fornminne", en på foreslått tomt for nye boliger og en på campingarealet. Deler av ny hotelltomt og en liten del av området for nye boliger ligger i "LNF-område med spesielle natur og friluftslivsinteresser av særlig høy verdi." Området ligger på grensen mellom flystøysone én og to. I tekstdelen er det nevnt at det rundt Kjevik er ønskelig med næringsvirksomhet som kan styrke flyplassen og flytilbudet. I denne sammenheng er hotell nevnt.

Områder avsatt til "eksisterende bebygde områder" i kommuneplanen er en romslig arealkategori som omfatter en rekke formål. Kategorien brukes både på eksisterende boligområder og i dette tilfellet eksisterende hotell- og campingområder. De inneholder også intern grønnstruktur. Det er ikke automatikk i at det skal tillates ny boligbebyggelse i slike områder, men forslag om nye byggeprosjekter og hvilke formål som bør tillates, må vurderes konkret i hver enkelt regulerings sak. Hoveddelen av planforslaget er således ikke i strid med arealformålet i kommuneplanen, med unntak av deler av ny hotelltomt og mindre deler av ny boligbebyggelse der dette stikker ut i LNF-området.

Etter plan- og bygningsetatens skjønn forholder reguleringsforslaget seg til kommuneplanens satsningsområde "levekår og livskvalitet" ved at det er i tråd med prinsippene om universell utforming og tilrettelegger for å kunne tilby et variert boligtilbud mhp type og lokalisering. Forslaget er i strid med målene om at grønnstrukturen skal videreutvikles, og at det skal sikres god tilgang til strandområdene. Satsingsområdet "bærekraftig utvikling" sier at viktige friområder og strandsone skal tilrettelegges for rekreasjon, friluftsliv, undervisning og biologisk mangfold, mens planforslaget legger opp til boliger og er således i strid med dette. Videre utfordres senterstrukturen i kommuneplanen ved at det åpnes for butikk og servicefunksjoner.

Samlet sett vurderer plan- og bygningsetaten at planforslaget ikke er tråd med kommuneplanens signaler om arealbruk.

### Reguleringsstatus

Planforslaget berører hele og større eller mindre deler av en rekke gjeldende reguleringsplaner. Ny hotelltomt ligger delvis på areal som i dag er regulert til hotell og avsatt til byggeområde i kommuneplane, og delvis på regulert offentlig veigrunn som er avsatt til LNF-område i kommuneplanen. Dagens regulerte hotelltomt har en mønehøyde på 21,3 m med avtrapping 18,5 m mot sør, mens nytt planforslag foreslår 24 m med 21 m mot sør. Eksisterende campingplass, som foreslås regulert som spesialområde camping, er i gjeldende plan regulert til formål "friområde – campingplass". Foreslåtte boliger ligger på

uregulert areal. Arealene som grenser inntil planen på vest- og sørsiden er regulert til friområder.

Det er flere reguleringsarbeider i området. Vegvesenet har nylig startet regulering av riksvei 41 for å utføre trafiksikkerhetstiltak som nytt kryss med forbedret kryssing for myke trafikkanter i Hamresandkrysset og gang/sykkelvei langs riksveien ut til Timenes. Et privat reguleringsarbeid for utvikling av senterområdet pågår. Kjevik lufthavn med atkomstveier er nylig regulert. De to sistnevnte planarbeider har ikke direkte innvirkning på planforslaget.

## **Tematisk vurdering**

### Konsekvensutredning

Plan- og bygningsetaten vurderer foreliggende planforslag til ikke å være konsekvensutredningspliktig i forhold til gjeldende forskrift, da det ikke overstiger oppfangskriteriene i § 2, jfr. vedlegg 1 og heller ikke kommer inn under § 3 etter vurdering av oppfangskriteriene i §4. Regionale og statlige myndigheter har heller ikke tatt opp spørsmålet om KU ved offentlig ettersyn.

### Senterstruktur

Planforslagets forslag om næringsvirksomhet i form av helsetjenester og bygdebutikk i nytt boligområde er i strid med kommuneplanens senterstruktur som sier at "offentlig og privat service, skoler, handel, kulturtilbud m. m lokaliseres i samsvar med etablert senterstruktur". I kommuneplanen er området på andre siden av Rv.41 rundt eksisterende butikker, bedehus, kiosk/gatekjøkken og bensinstasjon avsatt som områdesenter og kommuneplanen forutsetter at slike formål lokaliseres hit. Områdesenteret på Hamresanden trenger i dag vitalisering og har blant annet tomme butikklokaler vinterstid. Forslagsstiller har brukt som argument for boligbygging at dette kan styrke senterområdet. Hjemmel til å bygge konkurrerende virksomhet utenfor områdesenteret i en slik avstand at det ikke kan fungere som en del av senteret, vil føre til en ytterligere svekking av områdesenteret. Plan- og bygningsetaten mener senterområdet på Hamresanden ikke er større enn at all slik virksomhet må lokaliseres hit for at det skal være levedyktig.

### Grønnstruktur

Grønnstrukturutredningen avsetter store deler av campingområdene til 1. prioritets grøntområde. Foreslått boligareal er registrert som 1. prioritets landbruksområde. Planområdet utgjør sørenden av et areal som strekker seg langs store deler av Topdalen, som i kulturlandskapsklassifiseringen er vurdert som "høy verdi som kulturlandskap".

Foreslått boligområde er et tidligere jorde som i dag brukes til camping, men arealene er med enkle grep dyrkbare, og reguleringsplanen medfører derfor omdisponering av dyrket mark til byggegrunn.

Plan- og bygningsetatens vurderer at deler av planområdet og ny bebyggelse ligger innenfor strandsoneregnet. Nye boligblokker ligger fra 50 - 75 m fra stranden. Nytt hotell er på det nærmeste 140 m fra stranden. Selv om arealene i kommuneplanen er avsatt som eksisterende bebyggt område, gjelder nasjonal strandsonerpolitikk som en retningslinje. Både disse og kommuneplanens retningslinjer til friluftsområder og strandsonen blir utfordret av planforslaget.

Innenfor planområdet er det ingen kjente forekomster av biologisk mangfold. Rett utenfor planområdet er det større områder med biologisk mangfold av nasjonal verdi (elv, sjø, ytre del av Hamresanden). Dette gjelder naturtyper som strandeng, strandsump og deltaområde, viltområder for fugl og rødlistearter. Økt press på friområdene i form av bruk og eventuelt teltcamping vil medføre ytterligere press på naturdelen av Hamresanden

Forslagsstiller har utarbeidet en landskapsanalyse som konkluderer med at nytt hotell ikke blir spesielt eksponert for omgivelsene på grunn av store og sammenhengende områder med vegetasjon, og mener utvidelse av hotellvirksomhet ikke vil medføre vesentlige ulemper i landskapet. Analysen mener nye boliger vil innføre en ny struktur og bli tydelig i landskapet,

og at dette kan utgjøre et tyngdepunkt i positiv forstand i et område som fremtrer som ustrukturert med stor variasjon. Konsekvensene av byggeområdet er at området blir mer urbant og dagens kulturlandskap blir mindre synlig. Dersom senterområdet også vokser, vil kulturlandskapet som i dag starter i Hamresandbukta forflytte seg lenger nordover. Analysen peker videre på hvordan grønnstrukturen kan utvikles, både i planområdet og i friområdene på utsiden.

Kyststi er avsatt på kommuneplankartet og tekstdelen sier at kyststi skal innarbeides og sikres i løpende planarbeid. Denne går mellom foreslått boligbebyggelse og elva. Arealer er regulert til friområde i en gjeldende reguleringsplan, men det er eksisterende hytter og hus på arealet. Planforslaget legger opp til at i forbindelse med boligutbyggingen skal eksisterende kyststi oppgraderes slik at den blir universelt utformet. Begrunnelsen er å sikre boligene allmenn tilgjengelighet til strandsonen foran og gi en direkteatkomst til elva.

Både kommune og forslagsstiller ønsker å få oppgradert kommunale friområder. Forslagsstiller har pekt på aktuelle tiltak i planbeskrivelse og landskapsanalyse. Plan- og bygningsetaten mener det i forbindelse med hotellutbyggingen må sees på riving av bygning med tidligere møtelokale som i dag brukes av eksisterende hotellvirksomhet, og en generell opprustning mot et mer parkmessig preg.

### Ny bebyggelse - Estetikk

Plan- og bygningsetaten er enig med landskapsanalysens konklusjon at foreslått boligkonsept vil innføre en ny struktur og bli tydelig i landskapet, men er ikke enig i at dette blir et tyngdepunkt i positiv forstand. Topdalen med Moneheia og Kjevikeheia som vegger, vider seg ut og ender i et fjordlandskap som gjør at hovedlandskapsformen fremstår med en åpen karakter. Landbruks- og campingarealer med spedt bebyggelse gjør at elveslettene utgjør et sammenhengende kulturlandskap. Boligbebyggelsen er foreslått med blokker i 2-4 etasjer som er planlagt med en tydelig bebyggelsesstruktur som isolert sett vurderes som vellykket og harmonisk i forhold til seg selv med gode internavstander og planlagt samspill med intern grønnstruktur. I forhold til landskapet og omgivelsene mener plan- og bygningsetaten at bebyggelsen får en bymessig karakter og være et fremmedelement i forhold til landskapets hovedform, det sammenhengende kulturlandskapet og bebyggelsesstrukturen i området. Siden dette ansees som de fremtredende egenskapene og identiteten i området mener plan- og bygningsetaten at bruddet er uheldig.



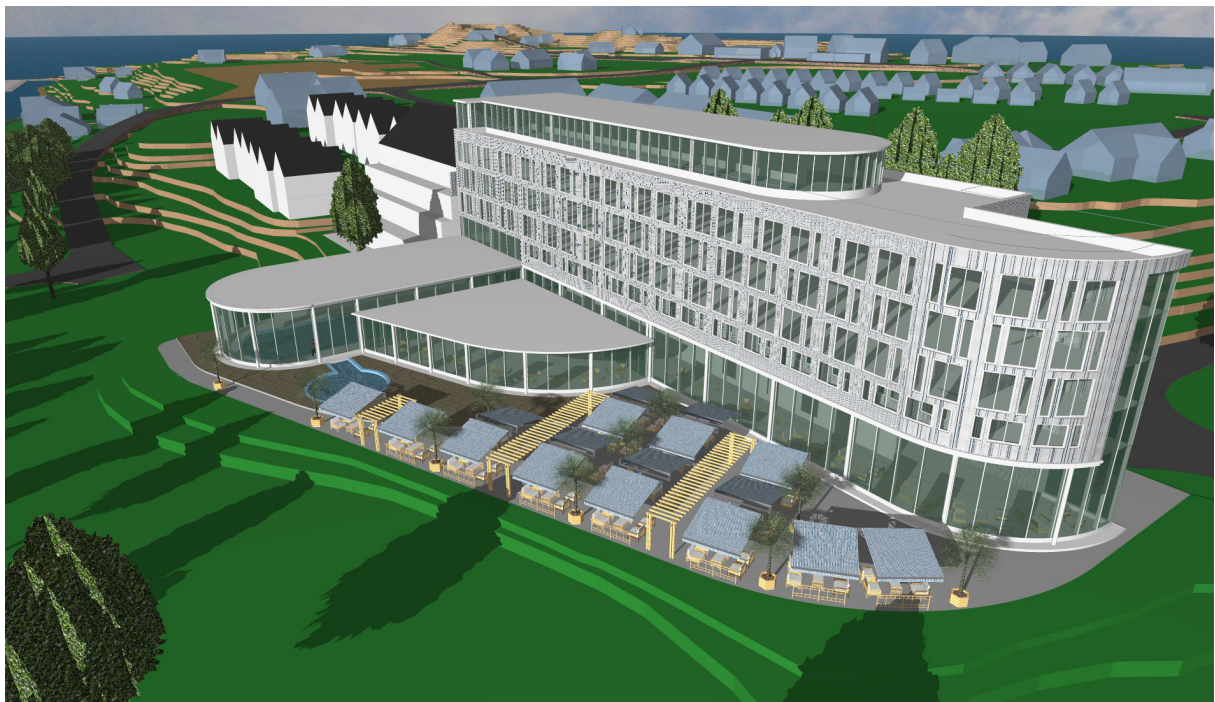
*Areal for foreslåtte boliger ligger midt i bildet. Bildet illustrerer landskapets karakter som flatt og åpent med innslag av kulturlandskap og spredt gårds- og småhusbebyggelse.*



*Foreslåtte boliger sett fra senterområdet på Hamresanden. Rv. 41 i forgrunnen.*

Nord i feltet med seniorboliger er det i planforslaget foreslått en tomt på ca. 2 mål for en enebolig (B1). Selv om plan- og bygningsetaten ikke kan anbefale seniorboliger som foreslått mener vi at dersom det først åpnes for boligbebyggelse i form av leiligheter, så bør området utnyttes best mulig av arealøkonomiseringshensyn. Foreslått eneboligtomt er en del av samme eiendom som seniorboligene er planlagt på og bør erstattes av leilighetsbebyggelse med samme struktur og formspråk som seniorboligene og inngå som en del av dette prosjektet. Det er lagt en turvei i forkant av seniorboligene, men denne stopper ved B1. Plan- og bygningsetaten mener denne må trekkes forbi B1 slik at den blir sammenhengende og koples på kommunal vei.

Plan- og bygningsetaten vurderer nytt hotell i 6 etg. og med langstrakt form for å utfordre landskapets hovedtrekk som fremstår som åpent, og at dette er et uheldig brudd. Hotellet danner sammen med eksisterende terrasseblokk og ferieleiligheter en sammenhengende bygningsmasse som fremstår som en barriere i landskapet som stenger siktelinjer og campingområdenes kontakt med stranden. De tre bygningsfraksjonene utgjør sammen med foreslåtte boliger fire ulike formspråk med ulike uttrykk, størrelser, takvinkler og møneretninger. Hotellet vil bli svært markant sett fra friområdet og stranden. Samlet sett mener plan- og bygningsetaten at foreslått bebyggelse ikke estetisk styrker Hamresandområdet, men bidrar til ytterligere kaos og uorden i et sårbart landskap. Uttrykket til eksisterende bebyggelses gjør at oppgaven for planlegger og arkitekt er svært utfordrende for å oppnå godt helhetlig resultat. Plan- og bygningsetaten har foreslått å rive eksisterende hotell (terrasseblokk) og integrere tomten i et nytt hotellprosjekt, men forslagsstiller sier dette ikke lar seg gjøre. Plan- og bygningsetaten anbefaling ved forrige behandling var at hotellbygget ble senket en etasje og avtrappet som i gjeldende reguleringsplan for området, og at det ble sett mer på tilpasningen til eksisterende bebyggelse.



Illustrasjon av nytt hotell



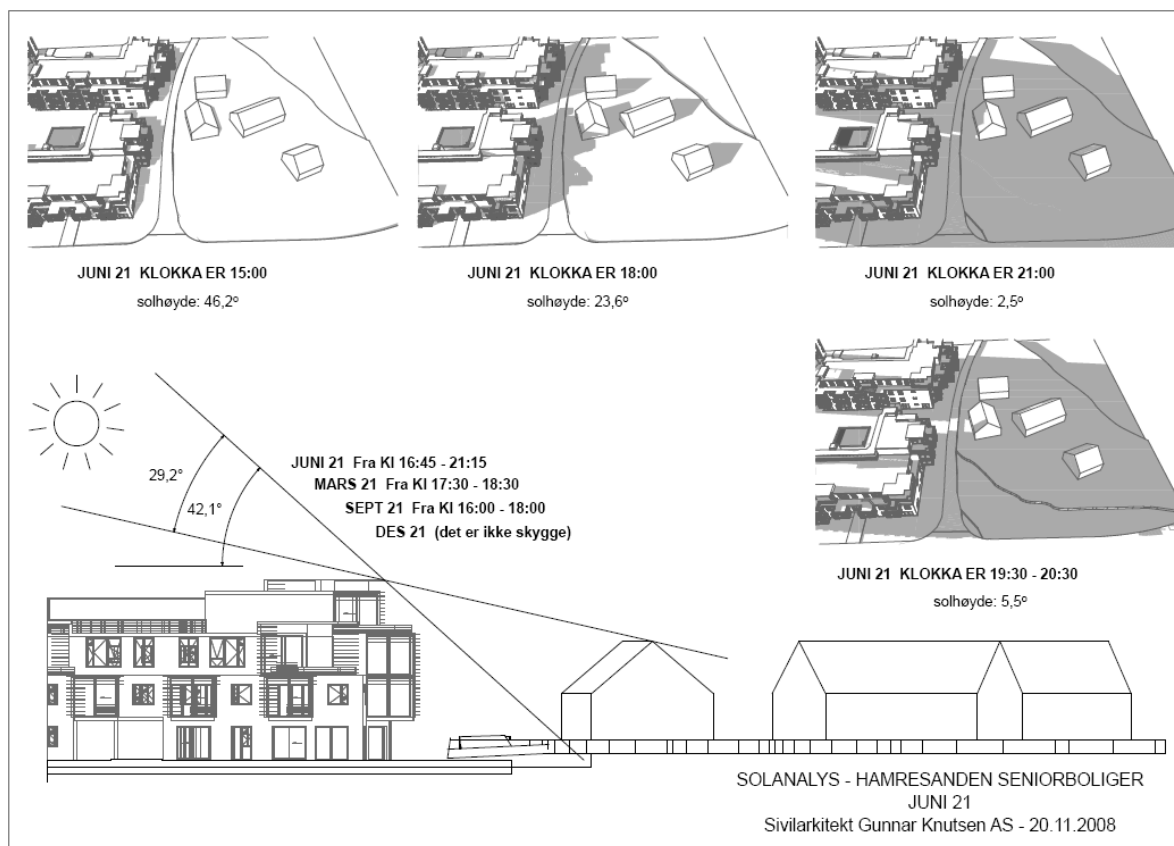
Bildet viser nytt hotell til høyre. Til venstre ses eksisterende apartementshotell og ferieleiligheter. Bildet illustrerer hvordan nytt hotell flytter grensen for bebyggelse ut mot friområdene, og de ulike uttrykkene på bebyggelsen.

### Sol/skygge

Sol/skygge-analysene viser at hotellet tar ca en time av kveldssola fra nærmeste bolig i B2 vår, sommer og høst. Ny boligbebyggelse tar kveldssola fra de nærmest bolig fra kl. 16.30/17.30 på ettermiddagen og resten av kvelden vår, sommer og høst. Det er kommet protester i høringsrunden på solforhold både fra naboer til hotellet og naboer til boligene, men utbygger har ikke vært villig til å gjøre endringer i planen på dette punktet. Plan- og bygningsetaten viser til at tidligere forslag om tett/lav-bebyggelse, som alternativ til blokkbebyggelse, vil bedre ulempene for nærmeste nabo. Det foreslås at blokkene nærmest den mest berørte boligen reduseres i størrelse og høyde.



Bildet viser dagens situasjon sett fra vest. Nabohus er frittliggende gode solforhold og utsikt.



Illustrasjonen viser solforhold midtsommers for samme hus etter utbygging.

### Miljøvern - støy

Forslagsstiller har en intensjon om å utforme boligene som lavenergiboliger/passivhus og ha en miljøprofil på nytt hotell. De har brukt mye tid på å studere ulike byggeprosjekter og har intensjon om en klar miljøprofil.

Planområdet er støyutsatt fra riksvei og flyplass, og ligger innenfor gul støysone. Retningslinjene for behandling av støy i arealplanlegging sier at dette er en vurderingssone hvor kommunen bør vises varsomhet med å tillate etablering av nye boliger, sykehus, pleieinstitusjoner etc. Bygging til slike formål bør i utgangspunktet bare tillates dersom man gjennom avbøtende tiltak tilfredsstillende gjeldende grenseverdier (uteareal samt innendørs). Kommunen står likevel fritt til å avvise etablering av nye bygninger med støyfølsomme bruksformål. Støyanalysen fastslår at det må velges spesielle fasadeløsninger for å få tilfredsstillende innendørs støyforhold og skjermingstiltak må utføres for utearealer og balkonger innglasses for å skape utendørs soner får tilfredsstillende støyforhold. Det er ikke mulig å skjerme alt utearealet for flystøy. Plan- og bygningsetaten mener det er betenkelig at det tillates så mange boliger i et så støyutsatt område.

### Kulturminner

Kulturminnevernplanen angir eksisterende bolig på B1 som bevaringsverdig og byantikvaren mener den bør bevares. Forslagsstiller ønsker å flytte huset og ta vare på dette som et allmennyttig forsamlingslokale på ny tomt, og bygge en ny enebolig der huset står i dag. Byantikvaren kan godta denne løsningen.

Fylkesarkeologiens registrering avdekket automatisk fredede kulturminner på to områder: På arealet som forslås til boliger og på campingarealet. Riksantikvaren har etter en lengre prosess frigitt kulturminnet på boligarealet etter søknad om dispensasjon fra kulturminneloven. Det er som vilkår satt krav om arkeologisk utgraving før anleggsarbeid igangsettes. På campingarealet er kulturminnet vedtatt bevart og planen utformet deretter.

### Universell utforming

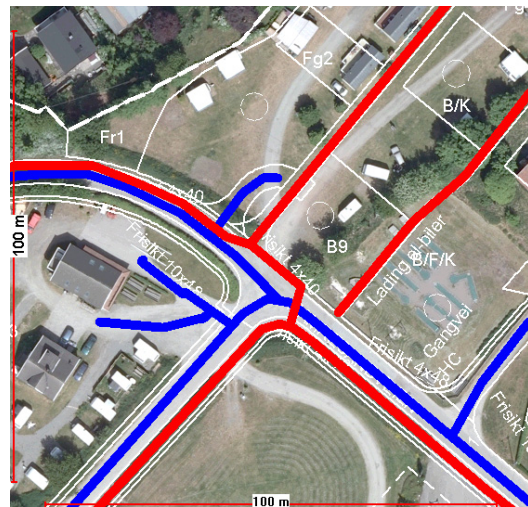
All bebyggelse, lekeplasser, uteoppholdsareal og stigningsforhold på veier planlegges etter prinsippene om universell utforming og er sikret i planbestemmelsene.

### Transport, trafiksikkerhet og infrastruktur

Atkomsten til området skjer via et belastet og vanskelig kryss med riksveien. Krysset betjener også senterområdet. Kryssing av riksveien for myke trafikkanter er ikke trafiksikkert tilrettelagt og forbundet med fare. Vegvesenet har startet regulering av riksveien for å utføre trafiksikkerhetstiltak (nytt kryss og g/s-veg). Plan- og bygningsetaten og ingeniørvesenets vurdering er at situasjonen i Hamresandkrysset er så prekær at det ikke kan tillates nye boliger eller hotell før nytt kryss står ferdig. Ved 1. gangsbehandling ble det foreslått at planen hadde rekkefølgebestemmelser til nytt kryss med RV 41 Topdalsveien med undergang under Topdalsveien. Dette ble ikke vedtatt av byutviklingsstyret. Vegvesenet har reist innsigelse mot planforslaget på grunn av mangel på rekkefølgebestemmelser til krysset rettet mot hotelletableringen og har faglig anbefalt rekkefølgebestemmelser rettet mot boligene. Som en følge av dette har forslagstiller tatt inn rekkefølgebestemmelser til nytt kryss knyttet mot hotellet, og innsigelsen er trukket. Plan- og bygningsetaten mener trafiksikkerhetssituasjonen er så vanskelig at det er påkrevd med oppgradering av krysset også før boliger tas i bruk, og tar spørsmålet derfor opp på nytt. Utbygger har argumentert med at boligene representerer liten biltrafikk og at opparbeiding av krysset ikke er nødvendig. Plan- og bygningsetaten mener hensynet til myke trafikkanter er tungtveiende i denne sammenheng. Det kommer 125 nye boliger i et området som i dag har i underkant av 20 boliger. Disse har behov for trygg skolevei og trygg kryssing til daglige gjøremål som butikk o.l. som finnes på senterområdet på motsatt side av riksveien. Plan- og bygningsetaten mener det ikke er planmessig forsvarlig å ta i bruk boliger før trafiksikkerheten i krysset er bedret.

Nytt hotell plasseres oppå eksisterende vei og planforslaget legger opp til ny hovedatkomst til stranden med ny vei lagt på baksiden av nytt hotell. Eksisterende Hamresandvei stenges foran dagens hotell. Eksisterende offentlige p-plasser ligger på den smaleste delen av friområdet og eksisterende hotell og leiligheter har parkering på forsiden. Dette ansees som lite fremtidsrettede løsninger, og planen legger derfor opp til at veistubben som blir liggende igjen endres til gang- og sykkelvei (kjøring til eksisterende boliger og HC-tilpasset strand skal fremdeles tillates), offentlige p-plasser flyttes til flatene sør for campingplassen og hotellets p-plasser relokaliseres på oversiden. På denne måten kan de mest verdifulle arealene tas i bruk som friområde. Flytting av parkering har også en trafikal hensikt, da omlegging av hovedveien kun vil skape et logisk veisystem med god trafikk- og parkeringsavvikning på travle dager når også parkeringen legges om i tråd med omlegging veisystemet. Dette er derfor knyttet som en rekkefølge til utbyggingen.

Hovedomleggingen av veisystemet endrer kjøremønsteret for biler, men ikke gangaksene for myke trafikanter som sannsynligvis vil bruke den samme veien som i dag. Nye boliger med tilhørende trafikk og myke trafikanter medfører i tillegg et betydelig trafikalt tilskudd til den endrede trafikksituasjonen. Det sentrale krysset mellom Monehaven og Hamresandveien blir punktet hvor all trafikk (biler og myke trafikanter) skal gjennom. Biler og myke trafikanter skiller her lag og fotgjengere må krysse veien. Samtidig skal krysset betjene utkjørsel fra parkeringskjeller fra nye boliger, inn/utkjøring til resepsjonen for campingområdet som ligger på motsatt side av ny vei i forhold til resten av campingplassen, og noe biltrafikk ned gamleveien til Hamresanden. Plan- og bygningsetaten har bedt forslagsstiller om å lage en alternativ løsning hvor blant annet flytting av innkjørsel til p-kjeller for boligene vurderes. Forslagsstiller har laget et alternativ, som kun inneholdt mindre justeringer der p-kjeller-innkjørsel var beholdt, men dette medførte ikke bedre løsninger. Plan- og bygningsetaten viser til trafikkmønsteret under og mener krysset ikke er godt løst. Veiomlegging og nye boliger med utkjøring er årsaken til dette.



*Bildene viser situasjonen i dag og en illustrasjon av fremtidige trafikkstrømmer der blått er biler og rødt er fotgjengere. Figuren illustrerer et potensielt konfliktpunkt i krysset.*

### Risiko- og sårbarhetsanalyse

Grunnundersøkelser på området hvor det foreslås nye boliger viser at det ikke er fare for utglidning. Planområdet vurderes ikke som flomutsatt av utbygger, men både plan- og bygningsetaten og NVE har påpekt dette og bestemmelser om høyde på 1. etg av hotellet er fastsatt for å ta høyde for en 200-års flom i kombinasjon med springflo. Forbindelse til skole, busstopp og forretninger er forbundet med fare knyttet til kryssing av Rv. 41.

### Barn og unges interesser

Hamresandområdet er mye i bruk av barn- og unge og deres interesser må tillegges stor vekt. En eksisterende barnehage (Hamretun) blir direkte berørt av den foreslåtte veiomleggingen, men denne barnehagen er forutsatt flyttet til Lauvåsen på lengre sikt. Forbindelse til skole, busstopp og forretninger er forbundet med fare knyttet til kryssing av Rv. 41. Administrasjonen foreslår derfor rekkefølgebestemmelser til nytt kryss. Planen har

krav til lekeplasser og forutsetter en oppgradering av Hamresanden som vil være positivt for barn- og unge. Sandlekeplass er lagt inn i boligområdet. Boligbyggingen utløser krav til kvartalslekeplass etter gjeldende vedtekter, og dette skal i tråd med vanlig praksis legges innenfor utbyggingsområdet. I dette tilfellet har det av planfaglige grunner blitt lagt i friområdet utenfor planområdet da dette vurderes som mer kvalitetsfylte omgivelser for lekeplassen.

#### Skole- og barnehagesituasjon

Skolekapasiteten er for tiden god på grunnskolenivå i Tveit forutsatt at nye elever fra Lauvåsen i en overgangsperiode går på Hånes.

#### Økonomiske konsekvenser for kommunen

Forslaget er en privat utbygging hvor en legger til grunn standard utbyggingspolitikk som medfører at utbyggerne må ta alle investeringer uten kommunal deltagelse. Opprusting av friområdet omfatter tiltak som både kommunen og hotell/campingvirksomheten har nytte av og kommunen må besørge tiltak som går ut over de tiltak som ikke ligger til utbyggingen.

#### Utbyggingspolitikk

Det er igangsatt drøftelser som enn utbyggingsavtale i henhold til standard utbyggingspolitikk. Avtalen vil måtte håndtere planens rekkefølgekrav, spesielt knyttet til tiltak utenfor planområdet (for eksempel kyststi).

### **INNSPILL TIL PLANARBEIDET**

#### **Offentlig ettersyn og endringer som følge av innspill**

Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 16.01.09 – 16.02.09. Det kom inn 22 merknader. Merknadene er fra offentlige etater, velforening og naboer på sjøsiden av Hamresandveien. Offentlig ettersyn har vist at det i Tveit er delte meninger om utbyggingen. Samtlige beboere/grunneiere på sjøsiden av riksveien, med unntak av en hytteeier og utbygger selv, har protestert mot utbyggingen. De har skrevet felles brev og de fleste har også skrevet egne brev i tillegg. Det er til dels sterke protester i saken. Følgende er hovedpunktene i uttalelsene:

- Fylkeskommunen og fylkesmannen har ikke reist innsigelse til planen, men fraråder utbyggingen, i hovedsak på grunn av næring-, turisme- og friluftsjnteressene, men også på bakgrunn av støybelastningen.
- Vegvesenet har reist innsigelse mot at ikke hotelletableringen har hatt rekkefølgekrav om nytt kryss med Rv. 41 og har gitt faglig råd om at boligene også får et slikt krav.
- Velforeningen har først gått i mot boliger, men deretter støttet bygging av seniorboliger, og det har blitt levert underskriftsliste fra nær 1000 beboere i Tveit som støtter boligetableringen.
- Hamre familiecamping, som er en konkurrent til campingvirksomheten, påpeker i sitt høringsinnspill at det er uheldig å ta i bruk området til boliger og at man heller bør satse på friluftsliv, rekreasjon og turisme.
- Naboene mener:
  - Er kritiske til at byutviklingsstyret har gått i mot så tydelige faglige anbefalinger fra plan- og bygningsetaten.
  - Hamresanden har unik beliggenhet og må utvikles innen friluftsliv og turisme. Det er ikke riktig å legge til rette for boliger. Utbyggingen vil legge press på friluftsområdene.
  - Friområder blir i dag brukt til camping og dette vil forverres hvis campingarealer tas i bruk til bolig.
  - Boligbebyggelsen er bymessig, utgjøre et fremmedelement og det reageres på dimensjoner/størrelser, høyder og utforming.
  - Hotell og boliger er for høye og tar sol fra eksisterende bolighus
  - Hotell vil danne en barriere i landskapet og privatisere friområdet.
  - Det burde vært foretatt en konsekvensutredning.
  - Mener det blir store trafikale konsekvenser, spesielt sommerstid. Naboer er kritiske til omlegging av veien.
- NVE, Avinor, Riksantikvaren, Rådet for funksjonshemmede har alle gitt innspill som har ført til justeringer i planen.

Sammendrag av hver enkelt uttalelse med plan- og bygningsetatens vurdering følger som vedlegg og det vises til dette.

Etter offentlig ettersyn er det kun foretatt mindre justeringer av planforslaget. Dette dreier seg i hovedsak om rekkefølgebestemmelser til oppgradering av kryss med Rv. 41 etter innsigelse fra vegvesenet, krav til vurdering av bygningsutforming etter krav fra Avinor, og vernebestemmelser til kulturminner og krav om arkeologisk utgravning etter behandling hos riksantikvaren. Det har også vært gjort plantekniske justeringer. Utbygger har ikke vært villige til å gjøre større endringer i planforslaget som følge av protestene.

### **Samarbeidsgruppa for bydelen**

Planforslaget har blitt diskutert i samarbeidsgruppa en rekke ganger der representanter fra ulike enheter og sektorer har vært representert. En del av samarbeidsgruppas mindre merknader er imøtekommet i planforslaget. Samarbeidsgruppas hovedansvar er synliggjort gjennom plan- og bygningsetatens saksfremstillinger gjennom planprosessen. Samarbeidsgruppa mener rekkefølgekravet til nytt kryss også må settes til boligene. Parkvesenet mener nye boliger er feil arealdisponering i et sentralt friområde/campingområde. Høringsuttalelsene har ikke gitt innspill som gir grunnlag for å endre denne vurderingen. Parkvesenet viser til deres notat og skisse som fulgte forrige behandling av saken.

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

Forslagsstiller har utarbeidet et gjennomarbeidet boligområde med en klar konseptidé og miljøprofil. Plan- og bygningsetaten mener området har mange forutsetninger for å bli et godt boområde med gode utsikts- og solforhold, men har en klar bekymring knyttet til støybelastningen. Hamresanden er et unikt friområde i nasjonal sammenheng og har lange tradisjoner for turisme. Forutsetningene for å videreutvikle Hamresanden i kombinasjonen friluftsliv og turisme er de beste med umiddelbar nærhet til kommunens største strender, friluftsområder av nasjonal verdi og kort vei til flyplass og hovedveinett. Attraktive boligområder er under utvikling mange steder, men det er få steder i kommunen som egner seg så godt for turisme som Hamresanden, og som kan bidra til å oppfylle kommuneplanens satsingsområder "vekst og verdikapning" og "landsdelsenter og regional utvikling". I høysesongen bruker campingplassen deler av friområdet til teltovernatting. Omdisponering av eksisterende campingområde til boligbygging vil svekke turist- og reiselivsnæringen og legge ytterligere press på friområdene, blant annet som teltovernattingsareal. Området har en alternativ bruk som campingområde eller som friområde. Boligformål vurderes å være en kortsiktig og lite bærekraftig arealbruk i et område som har de beste forutsetninger for å lykkes innen kombinasjonen reiseliv og friluftsliv.

Plan- og bygningsetaten mener at leiligheter er en etterspurt boligtype i Tveit og at det er viktig med et differensiert boligtilbud i alle bydeler slik kommuneplanen forutsetter. Ideen med et boligkonsept for seniorer har helt klart noe for seg og vil isolert sett være et positivt tilskudd til bydelen. En reguleringsplan ikke kan sikre at boligene skal selges til eldre. Dersom det åpnes for boliger, kan ikke kommunen styre hvilke aldersgrupper disse selges til. Det burde vært foretatt lokaliseringsvurderinger for leilighetsbebyggelse der hele bydelen ble vurdert samlet for kommet frem til egnede lokaliseringer som ikke går på bekostning av andre viktige interesser.

Kommunen eier selv en større del av området hvor boliger er planlagt. Kommunale eiendommer burde i dette området, sett fra et planfaglig synspunkt, vært brukt som utgangspunkt for å øke friområdene på Hamresanden.

Nytt hotell er et positivt element i området som styrker turismenæringen og som kan skape positive synergieffekter med bruken av friområdet. Strendene og friområdet er avgjørende for hotellets attraktivitet, og friområdets brukere kan benytte hotellets servicetilbud. Det er viktig at dette skjer som en styrking av friområdet, og ikke en privatisering fra hotellets side. Plan- og bygningsetaten er bekymret for utviklingen vi har sett der eksisterende hotellkompleks har blitt seksjonert og solgt ut som leiligheter. Hotell er i utgangspunktet en ønsket utvikling med satsing på tilreisende turister i kombinasjon med rekreasjonsområde for

Kristiansands befolkning. Gjeldende reguleringsplan fra 1991 har lagt til rette for akkurat en slik utvikling. Resultatet har derimot blitt annerledes og resultert i at behovet for hotell med ordinære hotellrom nå går utover gjeldende reguleringsplan og tar i bruk kommunaleide veiarealer som byggetomt. Grensen for bebygd område flyttes og tomten vil grense direkte inntil de kommunaleide friarealene. Ny plan har inne bestemmelser som forhindrer seksjonering av nytt hotell. Hotelllets lokalisering er likevel årsaken til at plan- og bygningsetaten i tidligere saker ikke har anbefalt hotellet på det foreslåtte stedet, men at andre tomter og/eller løsninger burde vært valgt.

Innholdet i protester fra naboene retter seg mot mange av hovedproblemstillingene i planen og disse var redegjort for og vurdert av plan- og bygningsetaten ved 1. gangsbehandling i saksfremstillingen til byutviklingsstyret. Plan- og bygningsetaten foreslo også endringer i form av alternativer med lavere hotell og med tett/lav boligbebyggelse for å få til en bebyggelse som formålmessig var i tråd med tidligere vedtak og som volum og uttrykksmessig underordner seg landskapet og omgivelsene, og gav bedre solforhold for naboer. Plan- og bygningsetaten mente også at arealene mot riksveien burde vært en del av planen for å vurdere arealbruk i en planmessig helhetsvurdering der hotell og campingområdet sees i sammenheng med senterområdet. Hovedinnholdet i høringsprotestene var således kjent og vurdert av byutviklingsstyret ved vedtak om utleggelse til offentlig ettersyn, og plan- og bygningsetaten finner derfor ikke, med bakgrunn i innholdet i høringsuttalelsene, grunnlag for å endre sitt forslag til vedtak i saken.

Plan- og bygningsetaten vil foreslå noen endringer av planforslaget og disse er redegjort for i den tematiske gjennomgangen tidligere i saksfremstillingen. Hovedproblemstillingen som gjelder arealbruk og tidligere foreslåtte endringer forslås ikke endret siden dette er avgjort i tidligere behandlinger.

Planforslaget medfører en stor utbygging i et helt unikt rekreasjonsområde som er et av kommunens og landsdelens viktigste. Østsiden av byen er kommunens vekstområde med store boligetableringer som f.eks Lauvåsen og Benestad. Gigantutbygginger som f.eks Vesvann/Hamrevann er til vurdering i det regionale plansamarbeidet. Boligveksten medfører behov for å styrke tiltangen på rekreasjonsområder av høy verdi. Dette tilsier behov for en motsatt utvikling enn det planforslaget for Hamresanden legger opp til. Samlet sett kan ikke plan- og bygningsetaten stå for arealdisponeringene i planforslaget.

Plan- og bygningsetaten vil i tråd med tidligere vedtak foreslå at planen vedtas men kan ikke faglig anbefale planforslaget.

Eirik Martens Svensen, 29.01.10.

# **Punkt 39/10: Detaljregulering Hellinga barnehage. Sluttbehandling.**

## **Bilag**

Saksprotokoll

sak33 hør debatten

Hellinga barnehage\_plankart 260110

Hellinga friområde og barnehage\_utomhusplanbeskrivelse 270110

Hellinga friområde og barnehage\_utomhusplan 270110

ROS-ANALYSE

Planbeskrivelse Hellinga\_ 260110

Hellingabestemmelser\_260110

Samfunnsmedisin\_offettersyn

Situasjonskart\_Hellinga

Oversiktskart



Dato: 26.01.10  
Saksnr.: 200904595-29  
Arkivkode O: PLAN:  
Saksbehandler: Anne Mari Aasaaren

**Saksgang**  
Byutviklingsstyret  
Bystyret

**Møtedato**  
11.02.2010  
17.02.2010

## Forslag til reguleringsplan for Hellinga barnehage. Sluttbehandling.

### Sammendrag

Planen stadfester dagens bruk av området med barnehage med fem avdelinger og friområde. Planen avklarer avgrensning mellom barnehagens uteområde og friområdet med planlagt kvartalslek, og forbedret parkeringssituasjon med definert avkjørsel, korttids- og ansatteplasser og gangvei som erstatter den som ble stengt i 2006 da barnehagen satt opp brakke og utvidet uteområdet sitt.

Planområdet er på 4680 m<sup>2</sup> og omfatter formålene område for barnehage, kjørevei, gangvei, sykkel- og gangvei, parkeringsplass, annen veigrunn, anlegg for lek, frisikt og kommunalteknisk virksomhet. Utnyttingsgraden er satt til %BYA=30 %. Bruttoareal for eksisterende bygg er 503 m<sup>2</sup>, og planlagt tilbygg er på to etasjer og har 611 m<sup>2</sup> bruttoareal, tilsammen 1114 m<sup>2</sup>. I tillegg kommer en utelekebod og avfallsbod med sykkelparkering under tak.

Planområdet ligger på Tinnheia, 1,5 km nordvest for sentrum. Sør for Hellinga barnehage er det en delvis gjengrodd ballplass, og derfra går det en turvei nordover i retning skolene Solholmen og Grim. Den eksisterende barnehagebygningen ble bygd i 1994, og huser i dag tre avdelinger mens to småbarnsavdelinger holder til i brakka.

I gjeldende kommuneplan er planområdet avsatt som bebygd område. Sentrale problemstillinger har vært erstatning for turvei gjennom barnehageområdet, sikring av fjellskrent, parkeringskapasitet, trafiksikker henting og bringing av ungene, ny kvartalslek og støyskjerming av barnehagen og kvartalslek.

Barnehagens uteareal blir oppgradert i tråd med utomhusplanen for Hellinga friområde og barnehage, og terrengarbeidet for nordre del av kvartalsleken og lekeapparat på areal regulert til barnehageformål tas i forbindelse med barnehageprosjektet. Søndre del av kvartalslek koordineres mellom Statens vegvesen, Kristiansand Eiendom og parkvesenet i forbindelse med framtidig veiprojektet for Tinnheiveiens forlengelse. Da skal veien heves, terrenget arronderes med akebakke og ballbanen oppgraderes.

## Forslag til vedtak:

Bystyret vedtar detaljregulering for Hellinga barnehage sist datert 26.01.10, med bestemmelser sist datert 26.01.10.

Ragnar Evensen  
Teknisk direktør

Gunnar Stavrum  
Plan- og bygningsjef

### Trykte vedlegg

1. Oversiktskart
2. Situasjonsskart
3. Forslag til detaljregulering for Hellinga barnehage, sist datert 26.01.10.
4. Forslag til reguleringsbestemmelser for Hellinga barnehage, sist datert 26.01.10.
5. Planbeskrivelse, sist datert 26.01.10
6. ROS-analyse
7. Hellinga friområde og barnehage. Utomhusplan sist datert 270110
8. Hellinga friområde og barnehage. Utomhusplanbeskrivelse sist datert 270110
9. Merknad fra kommuneoverlegen/miljørettet helsevern

### BAKGRUNN FOR SAKEN

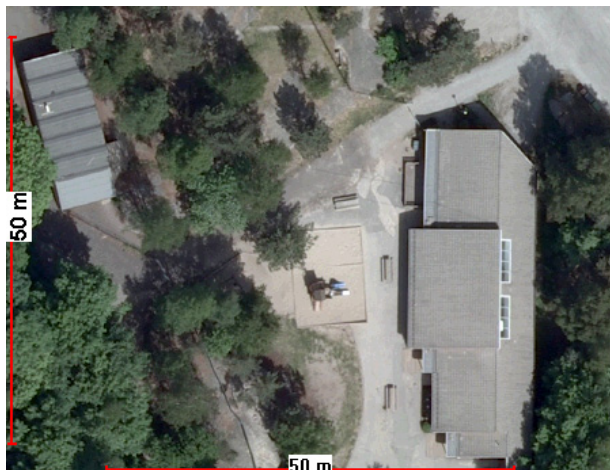
Planforslaget fremmes av Amtedal & Hansen arkitektkontor AS på vegne av tiltakshaver Kristiansand eiendom. I 2006 ble det satt opp en brakke for to avdelinger, og barnehagens uteareal ble samtidig utvidet. Kommunen ønsker nå å regulere hele arealet til barnehageformål i samsvar med dagens bruk med ordnede trafikale forhold.

### Tidligere saksgang

Planområdet er utvidet sørover mot Gamle Flekkerøyvei for å ta med hele området for kvartalslek, og siktsonen for gangveien som så vidt går inn på gnr. 151/1121 i Kolsbergveien 14 er også tatt med. Det første har vært på begrenset høring, og det andre ble tatt med i saken til offentlig ettersyn.

### Planens innhold

Planforslaget innebærer en omregulering av deler av reguleringsplan for Møllevannsheia II, 23.11.1953. Planområdet er på 13,8 daa og omfatter formålene område for barnehage 4,7 daa, kjørevei, gangvei, sykkel- og gangvei, parkeringsplass, annen veigrunn, anlegg for lek, frisikt og kommunalteknisk virksomhet. Utnyttingsgraden er satt til %BYA=30 %. Bruttoareal for eksisterende bygg er 503 m<sup>2</sup>, og planlagt tilbygg er på to etasjer og får 611 m<sup>2</sup> bruttoareal, til sammen 1114 m<sup>2</sup>.



### Dagens situasjon

Planområdet ligger på Tinnheia, 3 km nordvest for sentrum. I vest grenser det mot en skrent, og i øst og sør mot Gamle Flekkerøyvei. Sør for barnehagen er det en delvis gjengrodd ballplass med en trykkøkingsstasjon for vann inntil ballplassen i vest. Langs Hellinga går en turvei videre nordover i retning mot Solholmen og Grim skoler. Turveien mistet sin naturlige trase videre mot Gamle Flekkerøyvei da barnehagens område ble inngjerdet, og brakka ble satt opp høsten 2006. Den eksisterende

barnehagebygningen ble bygd i 1994. Den har tre avdelinger, mens to småbarnsavdelinger, en av dem tilhørende Grim barnehage, holder i dag til i brakka.

## VURDERING AV PLANFORSLAGET

### Planstatus

#### Kommuneplan

I gjeldende kommuneplan er planområdet avsatt som bebygd område, og planforslaget er i tråd med arealbruk og bestemmelser i kommuneplanen.

Reguleringsforslaget forholder seg til kommuneplanens fire satsingsområder som følger:

- Landsdelssenter og regional utvikling: Bidrar ikke spesielt til dette satsingsområdet.
- Vekst og verdiskapning: Bidrar ikke spesielt til dette satsingsområdet.
- Levekår og livskvalitet: Bidrar positivt ved at barn og ansatte i Hellinga barnehage får ett bygg, og oppgradering av uteareaet samt og kvartalslekeplass.
- Bærekraftig utvikling: Bidrar ikke spesielt til dette satsingsområdet.

#### Reguleringsstatus

Gjeldende reguleringsplan for området er reguleringsplan for Møllevannsheia, plannr. 40 stadfestet 23.11.1953 og reguleringsplan for Rv. 456 Kolsdalen – Hannevika, plannr.1087, vedtatt 20.06.07. Planens avgrensning er lagt inntil den planen. En del av lekeplassen i Møllevannplanen reguleres nå til barnehageformål.

### Tematisk vurdering

#### Grønnstruktur

Grønnstrukturutredningen – Hellinga barnehage ligger i et grøntområde med førsteprioritet. Utomhusplanen for Hellinga friområde og barnehage viser oppgradering av barnehagens uteområde med tilpassing til småbarna og de større barna med varierte lekeapparater og bearbeiding av terrenget inntil de bratte kollene så ungene kan skli og klatre uten at det raser stein. Den viser også ny gangvei, kvartalslek med sirkelformet torg med apparater mest beregnet for ungdom, men for også for yngre blant annet med femseter huske, oppgradert ballbane med mulig skøyteis og aking i skråningen om vinteren. Arrondering av terrenget skjer i forbindelse med ny kryssløsning mellom E39 og Tinnheiveien tidligst i 2012 avhengig av bevilgende myndighet. Skrenten langs friområdet skal sikres, og da er det mulig å tynne skogen og bruke nedre del til lek. Barnehagen benytter dagens friområde, og ønsker også å bruke det framover.



Friluftssinteresser – Det er et friområde like øst for planområdet til undervisning og tur.

Biologisk mangfold – Ingen registreringer innenfor planområdet.

Miljøvern - Det er utarbeidet støyutredning for planområdet, datert 17.08.09. Uten skjerming vil barnehagens uteareal ha fra 45 dB til 65 dB, østre fasade på dagens bygg fra 58 - 67 dB, og planlagt tilbygg 62 dB. Med en 2 meter høy støyskjerm plassert mellom barnehagen og g/s-veien vil det fortsatt være 62 dB på tilbyggets fasade, 66 – 67 dB på eksisterende østre fasade og over 55 dB på utearealet sør for barnehagen.

Søndre del av kvartalsleken med ballbane vil være i mørkegul sone med 60 – 65 dB og rød sone med 65 – 70 dB, mens planlagt akebakke kommer i rød og mørkerød sone med over 70 dB.

Dette støykartet har lagt inn de nye verdiene for heving av Gamle Flekkerøyvei i svingen langs ballbanen og i nytt Tinnheiveikryss.

Støyskjermen er forlenget nordover forbi barnehagens administrasjonsinngang, og sørover med knekk inn som følger avgrensningen av barnehagens uteareal slik at både barnehagens fasade og uteareal skjermes mot støy.

Barnehagebygget skal ha vannbåren varme, og entreprenøren som velges skal forholde seg til kommunens normaler og krav.

Kulturminner - Ingen merknader angående kulturminner fra fylkeskommunen.

Estetikk - Forslag til bestemmelser har med at det skal være god estetisk kvalitet på barnehagens nybygg og utearealer, samt på materialer og utforming av kvartalsleken.

### Sol – skygge

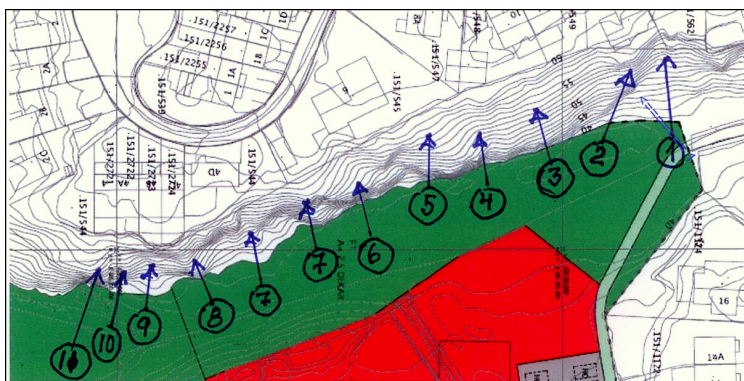


Det er gjort en vurdering av sol/skygge i forhold til barnehagetilbygget. Det er rundt 60 meter mellom tilbygget og naboene. Bildet viser skygge fra eksisterende bygg og høydedrag i øst. Naboen som har

kommet med merknad har leiligheten under verandaen.

Universell utforming - Bestemmelsene krever at bebyggelse og utearealer skal utformes etter prinsippene om universell utforming. Det er satt av en HC-parkeringsplass. Gangveien, T4, mellom Hellinga og Kolsbergveien skal ha stigning 1 : 20 å være universelt utformet atkomst til kvartalsleken fra Tinnheiveien og Kolsbergveien.

Transport og infrastruktur - Arealet som er foreslått til parkeringsplass brukes i dag til parkering for ansatte, levering og henting av unger. Med tilbygg får barnehagen en småbarnsavdeling og fire for større barn, med til sammen 82 barn og fra 18 - 22 ansatte. P-plassen får til sammen seks bil p-plasser, 10 sykkel p-plasser og ti korttidsplasser for bil. Omkringliggende boligområde er fra 1950-tallet, og det er underdekning av p-plasser på egen eiendom. Det er i dag mange biler parkert i Kolsbergveien. En underdekning av p-plasser for de ansatte kan forsterke dagens parkeringsproblem, og skape trafikkfarlige situasjoner ved henting/bringning av unge. Konsulenten har vurdert korttidsparkering med separert inn- og utkjøring, men arealet er ikke stort nok. Innsnevring av innkjøringen til barnehagens p-plass til 7 meter, jf bestemmelsenes §2 vil gi en mer oversiktlig inn- og utkjøring.



Risiko- og sårbarhetsanalyse - Fjellskjæringen langs planområdets vestre side skal sikres, jf ROS-analyse. Dette er ivare tatt i bestemmelsenes § 5 slik at sikringen utføres i henhold til geolograpport fra Agder Bergkonsulent datert 24.11.09 før det gis brukstillatelse. Kontroll og vedlikehold av sikringsarbeidet skal utføres av

ingeniørvesenet i henhold til notat nr 3 fra Agder Bergkonsulent datert 08.12.09.

Barn og unges interesser - Barnehagens brakke ble satt opp i 2006 og skal erstattes av tilbygg, og utearealet som ble utvidet i 2006 skal rustes opp i henhold til utomhusplan. Gangveien som i 2006 ble en del av barnehagens utområde blir erstattet av en universelt tilpasset gangvei mellom Hellinga og Kolsbergveien. Dagens ballplass blir en del av ny kvartalslek sammen med arealet utenfor barnehagegjerdet. Det er laget utomhusplan for arealet rundt barnehagen og for friområdet.



Økonomiske konsekvenser for kommunen - Utvidelse av barnehagen er del av Handlingsprogram for 2009 – 2012. Sikring av skrenten langs friområdet og gjennomføring av kvartalslek i henhold til utomhusplanen for Hellinga friområde og barnehage inngår ikke i beregningen som ligger til grunn i handlingsprogrammet. Sikring av skrånningen er påkrevet, og Ingeniørvesenet fremmer sak om rassikring i første tertial. Vedlikehold/kontroll av rassikringen skal utføres av ingeniørvesenet i henhold til notat nr 3 datert 08.12.09. Søndre del av kvartalslek med ballbane og akebakke skal gjennomføres i forbindelse med prosjektet for rv. 456 Kolsdalen – Hannevika, og må koordineres mellom Kristiansand eiendom, parkvesenet og Statens vegvesen. Opparbeiding av nordre del av kvartalsleken er kommunens ansvar, og grusing av turveien ned til ballplassen. Parkvesenet tar ansvar for å få på plass innholdet i torget/sirkelen så fort det kommer bevilgning.

## INNSPILL TIL PLANARBEIDET

**Offentlig ettersyn** - Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 6.10.09 - 20.11.09. Det kom inn fem merknader. Under følger sammendrag av hver uttalelse og plan- og bygningsetatens vurdering

### Fylkesmannen i Vest-Agder v/ Miljøvernavdelingen, brev datert 26.10.09

- Innsigelse fra samfunnsavdelingen til manglende vurdering av steinskred og grunnforhold i planområdet og ufullstendig dokumentasjon av fareområder i plankart og bestemmelser. Gir faglig råd om å forlenge støyskjermen sørover og nordover.

### Plan- og bygningsetatens kommentar

Innsigelsen er trukket under forutsetning av at reguleringsbestemmelsenes §5 revideres slik at det ikke gis brukstillatelse i O1 før sikring av fjellskrent langs F1 er utført med sakkyndig bistand i henhold til rapport datert 24.12.09 undertegnet av ingeniørgeolog Egil Tveide, og at vedlikehold/kontroll av sikring i henhold til pbl. § 89 gjennomføres som anbefalt i notat datert 08.12.09 og undertegnet av ingeniørgeolog Egil Tveide. Bestemmelsene er revidert, vedlikehold/kontroll av sikring er tatt med under økonomiske konsekvenser for kommunen og støyskjerm forlenget.

### Vest-Agder fylkeskommune v/ Regionalavdelingen, brev datert 26.10.09

- Ingen

### Statens Vegvesen, brev datert 13.11.09

- Søndre del av planområdet må tilpasses planlagt omlegging av gamle Flekkerøyvei slik at planområdet følger nordre side på regulert omlegging av g/s-vei, eventuelt 1,5 meter fra g/s-veien, jf foreslått bredde på trafikkområde for annen veigrunn.

### Plan- og bygningsetatens kommentar

- Tas til etterretning. Planavgrensningen er lagt inntil reguleringsplanen for rv. 456 Kolsdalen – Hannevika.

### Kommunelegen v/miljøretta helsevern, brev datert 18.11.09

- Viser til tidligere uttalelse, se planbeskrivelsens oppsummering fra melding om oppstart. Rygging kan lett føre til ulykker på tradisjonelle p-plasser og bringing/henting faller sammen med kjøring til /fra jobb i Kolsbergveien/Gamle Flekkerøyvei. Ber om at det

vektlegges å lage trafiksikker løsning for bringing/henting av unger.

Plan- og bygningsetatens kommentar

- For å få til en slik løsning måtte tilbygget blitt planlagt i sørenden av eksisterende bygg, eller sørget for nok areal ved å ekspropriere deler av eiendommene Kolsbergveien 14, 14 A og 16. I følge rapport fra Multiconsult i 2007 er det 3-4 meter løsmasser over fjell sør for barnehagebygget som vil kreve omfattende masseutskiftning for å kunne bebygges, mens en utvidelse av bygget i nordvest vil gi de enkleste og beste fundamenteringsforholdene. I tillegg er plassering av fellesfunksjoner i overgangen mellom tilbygg og eksisterende bygg gunstig. Det er mulig å gå ut på gangareal fra bilene så ungene slipper å krysse parkeringsplassen.

Delshad Mohammaspour, Kolsbergveien 16, brev datert 09.11.09

- Det hevdes at tilbygget i to etasjer vil ødelegge lysforhold og utsikt foran leiligheten hans i underetasjen. Fjellet like ved tar halvparten av lyset. Han ønsker skriftlig bekreftelse på at lysforhold og utsikt foran huset ikke blir påvirket av tilbygget.

Plan- og bygningsetatens kommentar

- Det er laget illustrasjon som viser at tilbygget ikke vil kaste skygge over leiligheten. Terrenget utenfor eksisterende bygg er på cote 41, og maks mønehøyde er satt til 8,5 meter. Hagen foran leiligheten ligger på cote 45, og avstanden til tilbygget vil bli rundt 60 meter.

**Samarbeidsgruppa for bydelen** - Planforslaget ble diskutert i samarbeidsgruppa 09.12.09. Merknadene fra samarbeidsgruppa er stort sett imøtekommet i planforslaget, bortsett fra anmodningen fra kommunelegen v/miljørettet helsevern om å ikke anlegge en tradisjonell p-plass der bilene må rygge ut av plassene etter bringing/henting av unger.

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

Hovedgrepet er utvidelse av Hellinga barnehage med regulering av større uteareal, Korttids- og ansattparkering og etablering av kvartalslek ut fra utomhusplanen for Hellinga friområde og barnehage. Skrenten langs planområdet i vest sikres.

Flere alternativ for plassering av tilbygg har vært vurdert. Hovedalternativet er i sørenden av eksisterende bygg, men grunnforholdene der er dårlig og sørenden av barnehagebygget siger noe. Med tilbygget i nordenden av bygget blir fellesfunksjonene liggende i midten, og det vurderes som en god løsning for barnehagen.

Det er laget utomhusplan for barnehagens uteareal og tilgrensende friområde med ny kvartalslek gir en oppgradering av barnehagens uteområde etter utvidelsen i 2006 tilpasset både småbarn og de større barna. Området rundt barnehagen mangler kvartalslekeplass, og det vurderes som positivt at planforslaget med utomhusplan legger grunnlaget for å få på plass en slik. Plan- og bygningsetaten fremhever viktigheten av at barnehagens uteområde oppgraderes i henhold til utomhusplanen.

Kristiansand eiendom fulgte tidligere at det skulle være fire p-plasser pr. avdeling ut fra erfaringstall. Dette planforslaget har 10 korttidsplasser og 6 for ansatte, til sammen seksten parkeringsplasser. Planforslaget har fire plasser for lite i forhold til tidligere erfaringstall. Det er gunstig for klimaet med kollektivkjøring, og bra for folkehelsen at flest mulig går eller sykler til jobb. Få parkeringsplasser til de ansatte vurderes imidlertid å fungere bedre der det er alternative muligheter for å parkere. Sett i sammenheng med at det er dårlig parkeringsdekning i det omkringliggende boligområdet vurderer plan- og bygningsetaten det som positivt at antall parkeringsplasser for de ansatte er økt med to, fra fire til seks.

Hente- og bringeløsning med enveiskjøring er mest trafikksikkert, men barnehagen med tilbygg rommer fem avdelinger, og tomtas utforming og størrelse gir ikke plass til det. Barnehagens uteareal blir oppgradert i tråd med godkjent utomhusplan. Det har kommet merknad angående planlagt tilbygg og solforhold hos nabo i underetasjen i Kolsbergveien 16. Huset ligger flere meter høyere enn barnehagen og rundt seksti meter unna. Det vurderes at det fortsatt vil være høydedragene i sørvest og øst og utkraget veranda som vil ha noe å si for naboenes solforhold.

Plan- og bygningsetaten vurderer det som positivt å få til et samlet barnehagebygg for barnehagens unger og ansatte, oppgradering av barnehagens uteområde som ble utvidet i 2006 ved å flytte gjerdet og friområde med ny kvartalslek.

Saksbehandler Anne Mari Aasaaren  
Dato 27.01.10

# **Punkt 40/10: Forslag til reguleringsplan for Voie kirkegård, sluttbehandling**

## **Bilag**

Saksprotokoll

RegPlan RevB\_22.02.10

Regbestemmelser Rev etter vedtak 220210

Samlevei med rundkjøring

Gang- sykkelvei

Samlevei tverrprofil

Utredning gang- sykkelvei

Utredning samlevei S2

RegPlan\_Voie-Rev20.01.10

Utredning veialternativ

Utomhusplan Voie kirkegård

Regbestemmelser VOIE

saksprotokoll, planprogram

saksprotokoll høring

Konsekvensutredning og planbeskrivelse Voie kirkegård



Dato: 20.01.10  
Saksnr.: 200606451-53  
Arkivkode O: PLAN: 1048  
Saksbehandler: Hanne Katinka Hofgaard

### **Saksgang**

Byutviklingsstyret  
Bystyret

### **Møtedato**

11.02.2010  
17.02.2010

## **Forslag til reguleringsplan og utomhusplan for Voie kirkegård, plan nr 1048, sluttbehandling**

### **Sammendrag**

Byutviklingsstyret vedtok den 18.12.08 å legge forslag til konsekvensutredning og reguleringsplan for Voie kirkegård med bestemmelser ut til høring. Grunnlaget for plantiltaket er kommunens ansvar for å skaffe tilstrekkelig arealer til kirkegård, samt regulere til formålet.

Planområdet strekker seg fra Voie Ringvei og inn til Kabeldalen og består i tillegg til eksisterende kirke av skogsområde med myrer og koller. Planen rommer eksisterende kirke, spesialområde grav- urnelund og tilhørende parkering og trafikkareal. Videre er det regulert inn buffersone mot eksisterende LNF- område som spesialområde parkbelte. De to tjernene er nå regulert til spesialområde naturvernområde, i tillegg til at de mest brukte friluftsområdene bevares som dette.

I gjeldende kommuneplan er planområdet avsatt til LNF-område med spesielle naturvern- og friluftsinnteresser med særlig høy verdi. Forslag til fremtidig kirkegårdsstruktur ble imidlertid vedtatt som eget vedtakspunkt og følger kommuneplanen som vedlegg.

De sentrale problemstillingene i saken har vært hvorvidt vei skulle reguleres inn for å kunne betjene fremtidig utbyggingsområde på Kroodden, hvorvidt deler av Første Blandtjønn kunne gjenfylles for å gi plass til rundkjøring, hvorvidt eksisterende natur- og friluftsverdier blir tilstrekkelig ivaretatt, og hvorvidt nærmiljøtilbudet for barns lek i området blir tilstrekkelig ivaretatt i planforslaget.

### **- Teknisk direktørs vurdering og prioritering.**

Teknisk direktør har lagt vekt på å imøtekomme høringsinnspillene og innsigelsene til planen, med utgangspunkt i tillempeing av planen på disse felt. Teknisk direktør ønsker imidlertid ikke å begrense muligheten for realisering av forskjellige alternativ for veiutløsning av en utbygging på Kroodden nå. Som konsekvensutredningen har vist, er det teknisk mulig å få frem en veilenke i området langs fremtidig kirkegård. Jamfør utredningen vil dette også få terrengmessige konsekvenser for kirkegården. Teknisk direktør foreslår følgelig at områder som kan bli berørt av veifremføring i sin helhet tas ut av planområdet inntil vegavklaring for Kroodden foreligger. Dette gjelder PB1, G1 (deler), G7 og G8, se vedlagt utredet veitrase for samlevei.

Høringsinnspillene viser at det er en reell konflikt mellom evt ny vei til Kroodden og kirkegårdsformål. Utbyggere på Kroodden ønsker veien regulert inn, mens kirke og nabolag ikke ønsker veitrase her. Fra kirkehold oppfattes veien å ikke være forenlig med kirkegårdsfunksjonene. De mener veien vil legge beslag på areal som ellers kan benyttes til å få til en mer estetisk og effektiv parkeringsløsning for kirke og kirkegård, noe som det er lagt vekt på i fremlagt planforslag. En gang- og sykkelveiforbindelse er integrert i fremlagt plan, og kan om det blir aktuelt bygges videre på.

Innsigelsene fra Fylkesmann og Fylkeskommune til planforslaget er foreslått imøtekommet ved at 1. Blandtjønn som leveområde for småsalamander ikke berøres, men bevares som naturvernområde i vassdrag med tilsluttende friluftsområde. Konsekvens er at område for mulig rundkjøring er tatt ut, og veifremføring lagt inn i skrenten i bakkant.

Innsigelse til planforslaget i forhold til manglende sikring av barns eksisterende interesser for tilgang til, og lek i område er imøtekommet gjennom en kombinasjon av omregulering fra grav/urnelund til friluftsområde for FL2 og rekkefølgebestemmelser om etablering av lavvo utenfor planområdet, og samlingsplass i FL2.

Utomhusplanen viser en spennende kirkegårdsstruktur som Teknisk direktør anbefaler som underlag for videre detaljering og utbygging av området. Som konsekvens av forslag om begrensnig av planområdet, må driftsbygning og kistegravfeltet i øst avvntes. Teknisk direktør forutsetter imidlertid at avtale om grunnarbeider kan imøtekommes for disse områdene. Det foreslås derfor å ta ut områdene som kan bli berørt av en evt vei nå, og at det senere vurderes å legge disse tilbake til kirkegårdsformål.

#### Forslag til vedtak:

1. Bystyret vedtar reguleringsplan for Voie kirkegård, plan nr. 1048 sist datert 21.01.10, med bestemmelser sist datert 21.01.10 og utomhusplan sist datert 21.01.10, med følgende endring: PB1, G7, G8 og del av G1; mellom P1 og G7 og mellom G7 og G8 tas ut.
2. Plankart og bestemmelser rettes opp i henhold til vedtak.

Ragnar Evensen  
Teknisk direktør

Gunnar Stavrum  
Plan- og bygningsjef

#### Trykte vedlegg

1. Forslag til reguleringsplan for Voie kirkegård, pl nr 1048, sist datert 21.01.10.
2. Forslag til reguleringsbestemmelsene for Voie kirkegård, sist datert 21.01.10
3. Forslag til utomhusplan for Voie kirkegård, sist datert 21.01.10
4. Saksprotokoller fra tidligere politiske vedtak i saken.
5. Reguleringsplan og konsekvensutredning, datert 2008
6. Deler av utredning veialternativ Kroodden

## **BAKGRUNN FOR SAKEN**

Byutviklingsstyret vedtok den 18.12.08 å legge forslag til konsekvensutredning og reguleringsplan for Voie kirkegård med bestemmelser ut til høring. Asplan Viak as har stått for reguleringsplanleggingen på vegne av Kirkelig fellesråd. Parkvesenet har stått som bestiller og koordinator for arbeidet. Grunnlaget for plantiltaket er kommunens ansvar for å skaffe tilstrekkelig arealer til kirkegård, samt regulere til formålet. Ny Kirkegård i området er i tråd med kommuneplanens forslag til kirkegårdsstruktur som ble vedtatt som en del av vedtak av kommuneplanen 21.09.05. Det er avsatt ca 20 millioner på kirkebudsjettet i 2010 for å realisere første fase av kirkegårdsanlegg og kirkepåbygg.

Denne sak presenterer konklusjonene fra høringen av utredning og revidert planforslag fremlagt for sluttbehandling.

### **Tidligere saksgang**

Sak 296/06 gjaldt gjennomgang av høringsinnspill til det foreslåtte planprogrammet i anledning endelig fastsettelse av program for konsekvensutredningen på møte datert 14.09.06.

Siste sak, 359/08 gjaldt gjennomgang av konsekvensutredning og reguleringsplanforslag for utleggelse på høring på Byutviklingsstyrets møte 18.12.08. Det ble i denne saken med utgangspunkt i KU, konkludert med at en evt videreføring av vegvurderinger skulle legges til regulering for Kroodden. Dette begrunnet i at veien ville få vesentlig ulemper for kirkegårdens funksjoner jamfør støy og terrenginngrep (fyllinger). Arealene som lå inne til dette formålet, fra parkeringsplass opp langs skråning i nordøst, ble da vedtatt tatt ut av planområdet.

### **Planens innhold**

Planområdet er på ca. 112 daa. Reguleringsplanen er nå revidert slik at innsigelsene i forbindelse med lekeareal og utfylling av 1. Blandtjønn nå er imøtekommet. Kryss og vei er flyttet vekk fra tjernet og redusert i omfang, slik at reguleringsplanen nå imøtekommer kirken og kirkegårdens behov i tillegg til gang og sykkelvei videre mot en mulig fremtidig forbindelse i øst. Endringen gir en bedre løsning for parkeringsplass til kirke, kirkegård og lysløypenettet.

Planen rommer i tillegg til offentlig formål; eksisterende kirke, spesialområde grav- urnelund og tilhørende parkering og trafikkareal. Videre er det regulert inn buffersone mot eksisterende LNF område som spesialområde parkbelte. De to tjernene er nå regulert til spesialområde naturvernområde, i tillegg til at de mest brukte friluftsområdene bevares som dette.

Det er lagt opp til 8 delområder med kirkegård, G1 – G8, hvorav G1 omfatter første etappe. Her legges det opp til i hovedsak kirkegraver og et seremoniområde, samt byggeområde for driftsbygning. G2 utgjør siste etappe for utbygging. G3 – G8 skal i hovedsak opparbeides for urnegraver. Det er lagt vekt på å få til et "skogskirkegårdspreget" der urnefeltene i G3 til G8 skal integreres i eksisterende terreng og vegetasjon.

Området mellom eksisterende bebyggelse og 1. Blandtjønn er endret til friluftsområde i tråd med innspill i høringsfasen. I tillegg er kollen i FI2 (tidligere G5) lagt inn med som friluftsområde med tilgang fra Kabeldalen.

Området rundt 2. Blandtjønn er i dag mye benyttet for turer og lek og er opprettholdt regulert til spesialområde friluftsområde som tidligere.

Kryss, vei og parkeringsplass er omarbeidet etter høringsinnspill og gir nå ca 100 plasser.

Prosjektet skal detaljeres etter utarbeidet utomhusplan. Skisse til slik plan fulgte reguleringsplanforslaget på høring.

### **Dagens situasjon**

Planområdet ligger i Ytre Vågsbygd, ved Voie kirke. Planområdet avgrenses av Voie ringvei mot nord, boligbebyggelsen i Mesanveien mot øst og Fullriggerveien og lysløype mot vest.

Mot sør strekker planområdet seg ned til Kabeldalen. Området består av naturareal med stier og gangveier (lysløype). Fra Mesanveien er det en forholdsvis bratt skråning, mens resten av området består av to tjern, mindre koller og langsgående daldrag med myrer og bekkeleie.

## VURDERING AV PLANFORSLAGET

### Planstatus

er grundig gått igjennom i tidligere behandling og nevnes mer stikkordsmessig her Rikspolitiske retningslinjer med betydning for reguleringsplanen

Møvik fort inngår i Landsverneplanen for Forsvaret. Dette området ligger helt opp mot det foreslåtte kirkegårdsområdet i sørøst og sør. Noen kulturminner knyttet til kystartilleribatteriet finnes også innenfor grensen til planområdet. Stillingen er foreslått lagt inn i buffersone, parkbelte og berøres derfor i liten grad.

### Kommuneplan

I gjeldende kommuneplan er planområdet avsatt til LNF-område med spesielle naturvern- og friluftsinnteresser med særlig høy verdi. Planforslaget er ikke i tråd med dette.

Forslag til fremtidig kirkegårdsstruktur ble imidlertid vedtatt som eget vedtakspunkt (3) og følger kommuneplanen som vedlegg. Planforslaget er en direkte oppfølging av dette vedtakspunktet.

Manglende konsekvens mellom disse, og motstridende føringer ble drøftet som del av konsekvensutredningen, og anses som avklart der. I forslag til ny kommuneplan ligger gravplassen inne i plankartet.

Reguleringsforslaget forholder seg til kommuneplanens fire satsningsområder som følger: *Landsdelssenter og regional utvikling*: Kommunen får en kirkegård med en spesiell identitet, selv om konsekvensen også er at et viktig friluftsområde blir mindre.

*Vekst og verdiskapning*: ikke spesielt relevant, med unntak av at Kristiansand har konkret mangel på gravfelt i nær fremtid, noe som kan føre til unødig usikkerhet, som vil avhjelpes via tiltaket.

*Levekår og livskvalitet*: En kirkegård av denne type kan sies å være et tilhørighetskapende tiltak som kan bevirke til økt toleranse og bli en ny møteplass i bydelen. Da bydelen ikke har kirkegård fra før, har det betydning at kirkegården blir et lett tilgjengelig sted som alle har tilgang til og en viktig arena for refleksjon, minner og sorgbearbeiding. I medvirkningsprosessen har nærliggende skoler og barnehager vært opptatt av at dette stedet kan bli en viktig arena for kommunikasjon rundt enkelte tema i læringssammenheng.

*Bærekraftig utvikling*: Planen legger både opp til å være arealeffektiv med høy andel av urnegraver, samtidig som kirkegården fremdeles skal kunne benyttes som turområde, der også estetikk og landskapspleie vil tillegges vekt.

Planen innebærer endring av lite tilgjengelige myrbiotoper til tilgjengelige gravplassområder. Et attraktivt friluftsområde blir tilsvarende redusert; et myrområde drenert og fylt opp, og en del skogstrær fjernet.

### Reguleringsstatus

Reguleringsplanen innebærer endring av flere gjeldende reguleringsplaner, spesielt i randsonen til planen. Se ellers gjennomgang i konsekvensutredningen.

Endringer som resultat av påbegynt regulering av Kroodden vil kunne få stor influens i forhold til denne planen, spesielt i forhold til trafikk og veispørsmål. Planarbeidet på Kroodden var tidligere stilt i bero grunnet dårlig kapasitet på Vågsbygdveien. Det er både sterke utbyggingsinteresser og friluftsinnteresser knyttet til området Kroodden. Området har tidligere vært anslått å kunne romme maksimalt ca 1000 boliger. Det var oppstartsmøte for planarbeidet på Kroodden 18.06.08 der det ble konkludert med behov for konsekvensanalyse.

### Andre føringer:

I tillegg til reguleringsplaner gir også lov og forskrift om kirker, kirkegårder, kremasjon og gravferd føringer for planforslaget.

## **Tematisk vurdering**

### Konsekvensutredning/ Planprogram

Plan- og bygningsetaten vurderer foreliggende planforslag med konsekvensutredning til å være i samsvar med vedtatt planprogram. Konsekvensutredningen er gjennomgått i saksutredningen før saken ble lagt ut på høring, og her nevnes utelukkende de punktene det har vært uenighet om.

Konfliktene ligger i hovedsak i at nære friluftsområder til eksisterende bebyggelse ikke blir tilgjengelige på samme måte som tidligere ved etablering av kirkegård.

Det er videre konfliktfylt "naboskap" mellom evt framtidig vei og kirkegårdsetablering. Fremtidig vei mot Kroodden vil komme i konflikt med en rasjonell og effektiv parkeringsplass for kirken, slik reguleringsplanen nå legger opp til. Evt rundkjøring ved Voie Ringvei vil komme i konflikt med biologisk mangfold ved delvis gjenfylling av 1. Blandtjønn. Dette kom det innsigelse fra Fylkesmannen på. Skal innsigelser unngås, vil veianlegget føre til vesentlige terrenginngrep i skråningene langs kirke/kirkegård. Konsekvensutredningen viser imidlertid at veianlegg er fysisk mulig å etablere i alle veiklasser.

Biologisk mangfold vil bli berørt ved at myrområder dreneres og fylles i, og skogstrær av eik og furu fjernes fra større felt.

Grunnvannsforhold vil endres: Drenssystem bør etableres for å hindre høyt grunnvann ved stort grunnvannstilsig og dimensjoneres for opptak av sigevann. Grunnvannsnivå bør registreres over tid for å velge rett drenssystem for overvann samt bestemme fyllingsnivå for gravfeltene. Det ligger detaljerte råd i KU/planbeskrivelse om hvordan man kan sørge for minimalisering og kontroll med næringssalter og mikroorganismer til vassdrag som må følges ved videre detaljering.

Etableringen av 2200 kistegraver og 1500 urnegraver vil gi mindre press på andre kirkegårder. En skogskirkegård vil kunne få besøksverdi utover bruk til seremonier, og således inngå i eksisterende grønnstruktur på en aktiv måte.

Grønnstruktur påvirkes da natur endres til kirkegård.

Friluftsinnteresser blir berørt ved at kirkegårdsloven vil regulere bruken av området og redusere områdets verdi til fri turaktivitet og leke/oppholdsområde for barn og unge. Strandsonene til de to tjønnene kan få større ferdsel som følge av tiltak, noe som vil gi press på det biologiske mangfoldet for verdifylt plante og dyreliv. Biologisk mangfold er spesielt rikt i tilknytning til tjønnene. Planen er derfor revidert for å i større grad ta hensyn til disse interessene.

Naturvern er ikke ansett å være et konfliktfylt tema, selv om naturlig terreng og vegetasjon vil bli fjernet ved ny vegfremføring, i område for driftsbygning, ved utvidelse av parkeringsplass og i kistegravområdet G1.

Landbruksinteresser påvirkes i liten grad av tiltaket.

Støy ansees ikke å være et tema i forhold til kirkegårdsetableringen, eller den veiløsningen som reguleringsplanen nå legger opp til.

Forurensning. Nedbrytning fra kistegraver og tilførsel av stabile masser utenfra, kan gi økt næringstilførsel i sigevannet spesielt i forhold til fosfor/nitrogen. Ved detaljplanlegging forutsettes det at det sørges for at drensvannet får lengst mulig oppholdstid i grunnen, slik at næringsstoffer bindes og omsettes og ikke fører til forurensning for omgivelsene.

Kulturminner

Møvik fort inngår i Landsverneplanen for Forsvaret. Kulturminner fra krigen i form av en eksisterende artilleristilling ivaretas i planen. Sti via kirkegården vil lede forbi denne ut til tyskerveien/Kabeldalen.

### Estetikk

Kirkegården skal anlegges som skogskirkegård og vil derfor integreres i eksisterende og omsluttende landskap på en god måte. De fleste eksisterende kollene skal ivaretas og bli viktige element rent estetisk også i forhold til innsyn fra naboer i Mesanveien. Veifremføring til området og en parallell langstrakt parkeringsplass, vil fort kunne skjemme området og inngangen til gravplassen dersom denne blir for langstrakt og ensformig. Det er ved revisjonen lagt vekt på å få til en god tilpasning og satt krav til vegetasjonsbruk for ytterligere å "dele opp" parkeringsplassen. KU's veiutredning med ny vei i skråningen utforbi planområdet, viste fyllinger og skjæringer som opplevd fra kirkegården ville kunne bli estetisk skjemmende elementer. Størrelse og utforming av driftsbygning vil også ha stor betydning, da den ligger i inngangsparti til kirkegården. Byggelinje er ved revisjonen trukket noe tilbake fra inngangspartiet. Det er viktig å fokusere på at inngangsparti til kirke og kirkegård skal få en verdig ramme, noe som følges opp i oppfølgende utomhusplan.

### Universell utforming

Kirken er i dag ikke universelt tilgjengelig, grunnet stigningen i eksisterende inngangsvei. Ny plan gir mulighet for universell tilgjengelighet via parkeringsplassen til kirke og til det meste av kirkegårdsområdet. Rådet for funksjonshemmede forutsettes tatt med ved videre detaljering av utomhusplanen. Det ligger mange råd i KU/planbeskrivelse om universell utforming som underlag for videre detaljering av planen. Planforslaget har ikke lagt opp til universell tilgang inn i området fra sør (Tyskerveien/Kroodden), da dette gir store terrenginnrep.

### Transport og infrastruktur

Dette er drøftet i KU og gjentas ikke her. Det er imidlertid viktig at planforslaget, ved utforming av overganger og kryssløsninger, ikke fører til at det oppstår trafikkfare mellom boligområder, skole, barnehage på den ene siden og kirke, kirkegård og lysløype/stier i marka, på den andre. De revisjoner som er foretatt i planen har hatt dette som fokus. Det er nå lagt opp til fortau langs 1. Blandtjønn frem til turvei. Gang og sykkelvei er videre lagt langs parkeringsplass og østover, med mulighet for påbygning videre mot Kroodden. Rundkjøringsmuligheten ved Voie Ringvei er tatt ut og erstattet av T- kryss for å imøtekomme innsigelse fra fylkesveien. Dette gir fullgod løsning for kirkegårdens behov.

### Risiko- og sårbarhetsanalyse

Plantiltaket anses å ikke føre til økt fare, men sikringsbehov av eksisterende skrenter/stup må vurderes spesielt både ved sprenging av nytt veianlegg mot Pb1 i bakkant av Nordre Blandtjønn, og ved utarbeidelse av detaljplan for kirkegården.

### Barn og unges interesser

Det er spesielt barnas friluftsinnteresser i "500-meters beltet fra boligene" som blir berørt, både i forhold til organisert og uorganisert lek og turmuligheter. Her er leirplass, lavvo, gapahuk, bålpluss, hengekøye og et rikt omfang av stier i tillegg til to tjern og lysløype. Det er følgelig av ekstra betydning at regulert kirkegård ikke oppfattes å bli en barriere i forhold til tilgang til marka. Det er i planen lagt vekt på forbedret tilgjengelighet, at kirkegården skal ha et åpent preg, at viktige stiforbindelser ivaretas også gjennom kirkegårdsområdet og at de fleste kollenes fremdeles skal kunne bestå som tilgjengelig rørt natur. Det er også foreslått et bufferområde langs kirkegården, samt at de mest brukte områdene ved tjernene reguleres til friluftsområde. Innenfor friluftsområde FL2 skal det anlegges samlingsplass som erstatning for dagens lavvo som må flyttes. Ny lavvo ansees ikke problematisk å finne plass til i området direkte utenfor kirkegården, da det er god dialog med grunneiere om dette. Det bør stilles rekkefølgekrav til opparbeidelse av samlingsplass, da dette har vært et ønske fra barnehager og skoler i medvirkningsprosessen. De mener dette vil bli et spesielt samlingssted, med fokus på et pedagogisk innhold, og at det ikke vil føre til konflikt med seremonier på kirkegården.

## Økonomiske konsekvenser for kommunen

Kommunens utgifter er begrenset til eksisterende lysløype. Midler til anlegget ellers går over kirkebudsjettet. Det er avsatt 20 millioner i 2010 for igangsettelse av anlegg.

## **INNSPILL TIL PLANARBEIDET**

### **Offentlig ettersyn**

Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 16.01-27.02, og forlenget etter forespørsel til 3.03.09. Det kom inn 11 merknader. Under følger sammendrag av hver uttalelse og plan- og bygningsetatens vurdering samlet i forhold til innspillstema;

**Kirkesjefen, Kristiansand kirkelige fellesråd**, Den norske kirke har sendt inn vedtak, den 18.12.08: "Kristiansand kirkelige fellesråd gir sin tilslutning til forslag til reguleringsplan for Voie kirkegård. Kommunen bes vurdere behov/muligheter for flere parkeringsplasser."

**Voie og Vågsbygd menighetsmøte** 21.01. vedtok følgende: Menighetsmøte i Voie menighet ber kommunen tilrettelegge for minimum 100 parkeringsplasser ved Voie kirke/kirkegård. Med denne tilføyelsen gir menighetsmøtet sin tilslutning til forslag til reguleringsplan for Voie kirkegård. Menighetsmøtet vil også uttale at en konsekvens av den nye kirkegården er at det i framtida ikke anlegges kjørevei langs kirkegården til Kroodden. Derfor trenger ikke veien langs parkeringsplassen ha to felt.

**Agder og Telemark bispedømmeråd**, Den norske kirke, er i sin uttalelse 25.02 i hovedtrekk positive til planen. De har følgende innvendinger; at det opparbeides tilstrekkelig antall parkeringsplasser og at krysset oppgraderes slik at det ikke skapes trafikkfarlige situasjoner og opphopning. At dersom driftsbygningen plasseres nærmere kirken enn 60 meter, må dette godkjennes av biskopen. Allmennbelysning av gangveier er ikke vanlig eller ønskelig på kirkegården. Dette vil også bryte med intensjonen om å bevare naturgitte kvaliteter. Dersom det ansees nødvendig med noe lys, anbefales tidsregulert markeringslys av begrensede områder, men at det ikke er opplyst på sen kveld/nattetid. Bispedømmerådet er skeptiske til gjennomkjøringsvei til Kroodden, da denne vil føre til uønsket forstyrrelse fra gjennomgangstrafikk. De ber til slutt om at senere utvidelser av gravfeltet sikres i planen.

**Kirkegårdskonsulenten**, kultur og kirke departementet, har i brev av 20.02 gitt råd om at belysning begrenses til atkomst, parkering og kirkebakke. Han påpeker at bispedømmerådet skal være egen part i saken.

### ***Plan og bygningsetatens kommentar***

Kirkens interesseparter er opptatt av at det ikke må anlegges kjørevei til Kroodden langs kirkegården, samt at det må legges til rette for flere parkeringsplasser. Hva som er "tilstrekkelig antall" parkeringsplasser er et spørsmål. Konsulenten har beregnet mellom 60 og 70 parkeringsplasser pr begravelse som er en vanlig standard. Det er ikke dokumentert at det her vil bli et behov for flere seremonier på en gang. Dersom reguleringsbredde for mulig vei mot Kroodden skulle vært opprettholdt, ville det bare vært mulig å få til en ensidig parkeringsplass, dersom større skjæringer skulle unngås. Parkeringsplassen er derfor revidert til tosidig parkeringsplass med rom for en grønn buffer mellom parkering og kirke, samt bæreinnkjøring til kirkens nybygg. Dette gir en mye mer effektiv parkeringsløsning enn tidligere med tosidig parkering og ca 100 plasser. Plan og bygningsetaten mener ny løsning gir bedre forhold for gående, en bedre tilpasning til eksisterende daldrag og til skråningen opp mot kirken. Plan og bygningsetaten vil likevel anbefale at siste del inn mot kirkegården ikke anlegges for de første etapper, men opparbeides som del av inngangsparti, inntil evt. behov skulle oppstå. Dette fordi oppgitt behov som planen nå imøtekommer, synes noe høyt i forhold til erfaringstall, og fordi dette vil gi et funksjonelt og estetisk bedre inngangsparti.

Ut fra kirkens interesser er det derfor valgt å ikke legge opp til vegforbindelse mot Kroodden utforbi parkeringsplassen. Dette har gitt kortere parkeringsplass, men flere plasser enn forrige planforslag. Gjennomkjøringsvei vil i tillegg gi uønsket forstyrrelse både for inngangspartiene, men også for hele grav og urnelundområdet, spesielt for G1. Plan og

bygningsetaten har derfor valgt å tilpasse reguleringsplanen for planens hovedhensikt, slik at vei til Krodden nå ikke inngår i planforslag.

Synspunkter angående begrensning av bruk av lys, er detaljer som videreføres til videre detaljering av utomhusplanen. Parkeringsplass og universell tilgjengelig gangvei til kirken må imidlertid få ny belysning.

Plan og bygningsetaten mener det er viktig å opprettholde forskjellige krav til kistegraver og urnegraver, slik at ikke urnegravområdene siden kan omdefineres uten at dette må drøftes i plansammenheng. Det er viktig at det settes krav om effektiv arealbruk for nye kirkegårder, og urnegraver er mye mer arealbesparende enn kistegraver.

**Miljøvernavdelingen, Fylkesmannen** i Vest-Agder reiser i brev av 4.02 innsigelse til planen av hensyn til leveområde for småsalamandere i NV1. Tjernet med kantsone må i sin helhet reguleres til spesialområde – naturvernområde i vassdrag. Fylkesmannen gir videre faglige råd om å legge erstatningsareal for barn og unge (jf. Samlingsplass i G5) utenfor selve grav- og urnelunden, samt ta inn krav til universell utforming; stigningsforhold, ledelinjer osv i reguleringsbestemmelsene (p 1.3). Ellers er miljøvernavdelingen generelt skeptisk til at områder med spesielle natur- og friluftsverdier reguleres til kirkegård, spesielt der disse ligger nært mot bebyggelse og er mye benyttet. Avdelingen mener samlingsplassen i G5 ikke er en fullgod erstatning for eksisterende leirplass med lavvo og bål plass som må fjernes fra området G6/G7.

**Regionalavdelingen i Vest-Agder fylkeskommune** gir i brev av 10.02 innsigelse til planforslaget i forhold til manglende sikring av barns interesser for tilgang til, og lek i område 1, 2 og 4 (temakart friluftsliv barn og unge), i nytt plankart og bestemmelser, eller sikres på annen måte som eksempelvis erstatningsareal utenfor planområdet. Regionalavdelingen peker imidlertid på at intensjonen er god, men ikke tilstrekkelig fulgt opp i reguleringsplanen. Området FL1 sikrer for eksempel ikke mulighet for samlingssted for barnehagene. Det gis råd om at samlingssted reguleres som friområde, sekundært at bruken fremgår i bestemmelsene til friluftsområdet. De finner ikke skjermet område for sørgende forenelig med samlingssted for barn og unge. De peker videre på at de viktigste landskapselementene; kollene med eksisterende terreng og vegetasjon bør vises i reguleringsplanen. Det gis derfor et sterkt faglig råd om at de viktigste grøntdragene innenfor området gis et annet formål enn spesialområde grav og urnelund. De minner om at tidspunkt for å etablere erstatningsområder knyttes opp til planen som rekkefølgebestemmelser.

#### ***Plan og Bygningsetatens kommentar;***

Plan og bygningsetaten har vært opptatt av tversnittet mellom eksisterende terreng, veg og tjern. Valget av reguleringsformål; annet vegformål, veg, spesialområde naturvernområde i vassdrag og friområdet, var betinget av at det ikke var ansett mulig å få frem vei og kryss, uten mer eller mindre vesentlige fyllinger i tjernet. Det var derfor en forutsetning at tjernet måtte reetableres og settes i stand. Plan og bygningsetaten har etter megling valgt å imøtekomme innsigelsene, slik at vei og kryss nå er flyttet vekk fra tjernet. Veistandard er redusert til A1 og gang og sykkelvei til fortau på denne strekningen. Likevel vil revidert plan føre til skjæring i skråningen på opp til 4 meter over ca 40 meter. Skjæringen vil imidlertid ligge i eksisterende skrent og ikke endre landskapsbildet vesentlig. Se vedlag snitt.

Avveining mellom kirkegårdsinteresser og friluftinteresser har vært en viktig del av planprosessen så langt. Dette var grundig diskutert i forbindelse med konsekvensutredningen og plan og bygningsetaten oppfatter at det foreligger et prinsipielt valg om å integrere kirkegård i området. Etaten oppfatter også at høringsprosessen har gitt stor oppslutning om at denne kirkegården skal være en skogskirkegård, nettopp fordi den skal kunne integreres i et friluftsområde. Område G5 var derfor foreslått integrert som en del av et gjennomgående stinett, der både eksisterende stier og landskap ivaretas. Arbeidsgruppen som har fulgt planarbeidet bestående av skolene, barnehagene og barn og unges representant, har vært opptatt av at det tette naboskapet som oppstår i G5; nå FL2 ikke behøver å bli et konfliktområde, men kan bli en ressurs og et annerledes sted enn i dag. De er derfor innstilt på de pedagogiske utfordringer og hensynstagen som ligger i dette

møtet. Plan og bygningsetaten har imidlertid etter møtet med innsigelsesmyndighet valgt å endre reguleringsformålet for denne kollen fra kirkegård til friluftsmål, slik at den inngår i grønnstrukturen inn mot kirkegården. Når det gjelder lavvo og bål plass som fjernes fra området G6, G7 i reguleringsplanen, er Plan og bygningsetaten enig i at det må stilles krav til erstatning av dette og har lagt inn et rekkefølgekrav i bestemmelsene for å ivareta at ny etablering sikres. Områdene som ligger nær opp til lysløype og boligområdene nordvest og vest for planområdet, vil være best egnet. Skjærgårdsavtalen sikrer formell myndighet, slik at lavvo og bål plasser kan etableres her. Det er også en kultur i området som tilsier at tillatelse fra grunneier ikke vil være vanskelig å få. Også sikring av eksisterende gapahuk/bål plass i F11 er lagt inn i bestemmelsene.

Det er diskutert med innsigelsesmyndighet, hvorvidt hele område G2 skulle inngå i friluftsområde, men konsekvensen av dette er at utvidelsespotensialet som ligger i urnegravfeltet G2, mistes. Området vil inngå i siste etappe for utbyggingen, og vil uansett ligge uberørt i mange år. Det var også gitt sterkt råd om annet formål enn grav og urnelund for kollene som ønskes bevart. Etter nærmere diskusjon med konsulenter, kirkemyndighet og Parkvesen har Plan og bygningsetaten kommet til at reguleringsplanen da blir lite fleksibel, og at reguleringsbestemmelser, utomhusplanen og medvirkningsprosessen i forbindelse med denne, gir tilstrekkelig vern av det uttrykket man ønsker å oppnå.

Når det gjelder krav til universell utforming; stigningsforhold, ledelinjer osv, er dette nå lagt inn i reguleringsbestemmelsene (p 1.3).

**Ytre Vågsbygd Nærmiljøutvalg** har følgende innspill 27.02: De setter spørsmål ved håndtering av 1. Blandtjønn i forhold til ønske om både å lage et attraktiv inngangsparti til kirkegård, lysløype og turområder med tiltak som opprydding og tilrettelegging av stier og sitteplasser, kontra evt negative konsekvenser for biologisk mangfold. Nærmiljøutvalget mener veiutvidelsen vil medføre hastighetsøkning og er bekymret for kryssingen av veien. Utvalget forventer at det kommer en grundig beskrivelse av hvordan de gående/syklende skal ivaretas i forhold til den økte trafikkmengden og økning av bilfarten ved krysset mot Voie Ringvei. De gjentar kravet om at det ikke må komme bilvei forbi kirkegården ned mot Kroodden. I Reguleringsplanen er det tegnet inn flere stier fra kirkegården mot "tyskerveien" som går ut til Møvigknatten. Nå som den militære aktiviteten i området er avsluttet, er vei/stinetett i området flittig benyttet, også som en gjennomgangsvei ned til Kroodden. Nærmiljøutvalget mener at det hadde vært naturlig å utbedre et par av stiene slik at man kunne bruke dem som stier for syklende og funksjonshemmede. Dette vil samtidig fungere som en skolevei for den allerede eksisterende bebyggelse på Kroodden.

#### **Plan og bygningsetatens kommentar;**

Hva gjelder 1.Blandtjønn, er dette kommentert tidligere, og konkludert med at det biologiske mangfoldet her skal prioriteres fremfor andre tiltak.

Nærmiljøutvalget ønsker ikke bilveiforbindelse til Kroodden langs kirkegården. Innspillene i denne saken viser klart at det er motstående interesser mellom kirkegårdsetableringen og nærmiljøet på den ene siden og Krooddenutbyggingen på den andre, hva gjelder veispørsmålet. Plan og bygningsetaten har derfor konkludert med at reguleringsplanforslaget bør ivareta kirkegårdens interesser i første rekke og tilpasses for å gi best mulig løsninger for denne både med tanke på sikkerhet, tilgjengelighet og estetiske interesser. KU til planen har gitt tilstrekkelig avklaring av hvilke mulige veistandarder det er mulig å etablere, og hvilke ulemper de forskjellige alternativene vil føre til for kirkegården. Plan og bygningsetaten mener derfor med utgangspunkt i høringsinnspillene samlet, og innsigelsene spesielt, at det er riktig å la kirkegårdsplanen bli prioritert slutført uten innlagt vei til Kroodden. Dette oppfattes å være en naturlig konklusjon ut fra planens hovedformål og reguleringsprosessen så langt.

Det er tre stidrag som går på langs gjennom området, alle med tilgang til Tyskerveien. Det er nå ettersjekket hvorvidt universell standard er mulig å oppnå på disse, men det gir for store inngrep i forhold til overgang mellom kirkegård og buffersoner ned til Gangdalen. Jamfør tilstøtende stigningsforhold synes ikke Plan og bygningsetaten det er naturlig å kreve

universell tilgjengelighet på disse stiene. Det ligger bedre til rette for dette øst og vest for planområdet ved fremtidige behov.

**Kristiansand eiendom** har den 2.03 følgende merknader til planforslaget:

De ber om at mulig bussforbindelse sikres gjennom denne planen. De ber videre om at det avsettes areal for en mulig fremtidig veiforbindelse mot Kroodden i denne regulerings-saken, evt med rekkefølgekrav til detaljering/dimensjonering og støyhåndtering. Dersom behovet for veiforbindelse bortfaller/reduseres, kan områdene tilbakeføres til friområde/friluftsområde/parkbelte. De gjør videre oppmerksom på at gnr 7 bnr 404 er klausulert med skjærgårdsavtale og båndlagt for bruk til friluftsliv. Kommunen er følgelig avhengig av samtykke fra Miljøverndepartementet for å igangsette tiltak (kirkegårdsfunksjon) her. Videre ber de om at nødvendigheten av spesialområde parkbelte vurderes på nytt, da dette vil hindre utøvelse av privat eiendomsrett.

#### **Plan og bygningsetatens kommentar;**

Veifremføring og planområde er tidligere diskutert som en del av konsekvensutredningen. Det har ikke i konsekvensutredningen vært mulig å få frem en veifremføring som ikke vil være negativ vurdert ut fra kirkegårdens interesser. Imidlertid har KU vist at det er teknisk mulig å etablere forskjellige veistandarder gjennom området nordøst for planen. Da kirkegårdsformål oppfattes som et prioritert satsningsområde i kommuneplanen, som det ikke finnes lokale alternativ til, ser ikke Plan og bygningsetaten at høringsinnspillene gir nye argumenter til saken, og foreslår følgelig å opprettholde konklusjonen om at regulering av områder som ikke har en nødvendig eller positiv funksjon i forhold til kirkegårdens interesser, bør utgå av planen. Evt videreføring av reguleringssspørsmål knyttet til betjening av Kroodden, må da tas opp i den planprosessen en her skal inn i.

Miljøverndepartementet har vært kontaktet i anledning skjærgårdsavtalen, slik at konflikten knyttet til denne nå ansees avklart. Det er et mindre areal som blir berørt, samtidig som arealene blir mer tilgjengelig ved at det etableres turparkering og stier ut i friluftsområdet.

Bufferonen foreslått regulert til parkbelte, består i hovedsak av skrenter mot tilliggende areal, som vil fremstå som "vegger" inn i området. Plan og bygningsetaten mener det er riktig at tiltak her blir regulert strengt da sonen vil fange opp overgangen mellom kirkegård og friluftsområde både fysisk og visuelt. Det foreslås derfor ingen endring av dette.

**Torleif Repstad**, prosjektleder for reguleringsplan for Kroodden, gjennomgår status og peker på div. problemstillinger i forbindelse med pågående planarbeide for Kroodden, i sitt brev av 24.03. Han mener at videreføringen av veivurderingene utført i KU for Voie kirkegård bør legges inn i reguleringsplanen og ikke tas ut slik det så langt er konkludert. Angående bakgrunn for behov for vei og gjennomgående gang-sykkelvei mellom Voieområdet og Kroodden, nevnes plan for ny båthavn m 400 båter ved Tankanlegget med båttopplagsplass i Holskogen, behov for bussforbindelse, behov for tilgang skoler, barnehager, grendehus og forretninger i Voiebyen. Repstad påpeker at de har mål om å få frem illustrasjonsplan for utbygging med ca 8/900 boliger og opprustning av Kanonmuseet i september 09 og at de derfor ber om at kirkegårdsreguleringsplanen legges på vent i påvente av å kunne finne optimale løsninger for begge parter.

#### **Plan og bygningsetatens kommentar**

Plan og bygningsetaten oppfatter at prioriteringen mellom disse to prosjektene er avveiet i forbindelse med behandlingen av konsekvensutredningen og planforslaget. Reguleringen av Kroodden er i en KU fase og har mange utfordringer som skal utredes og drøftes før planen kan videreføres. Kirkegårdsplanen har et annet fremdriftsbehov og har vært igjennom en avklaringsprosess der høringsinnspillene er vurdert opp mot hverandre. De forskjellige temaene er belyst i saken og ulemper/fordeler vurdert. Forslag om veianlegg via Voie Ringvei over deler av 1. Blandtjønn ble mødt med innsigelse. Det er imidlertid lagt inn mulighet for gang- og sykkelvei videre mot Kroodden i planforslaget. Høringsinnspillet gir ingen nye innspill, og Plan og bygningsetatens konklusjon er at etablering av kirkegård er prioritert i planområde, og at denne vil være en premissgiver for utviklingen videre.

**Kommuneoverlegen**, Miljørettet helsevern ser, jamfør notat av 12.01 positivt på foreliggende planer.

**Rådet for funksjonshemmede** påpeker i brev av 11.01.09 og 12.02.09 krav om universell utforming i plan og gjennomføring.

**Statens vegvesen** har i brev av 20.02 ingen merknader til planforslaget, men påpeker at dersom veg blir aktuell ventes valg av veitype/vegalternativ, og løsning for tilknytning til riksveg 457 avklart ved utarbeiding av reguleringsplan for Kroodden.

### **Samarbeidsgruppa for bydelen**

Planforslaget ble sist diskutert i samarbeidsgruppa i anledning gjennomgang av høringsinnspillene. Endringene i etterkant av dette er i hovedsak diskutert med Parkvesenet, Ingeniørvesenet og BUR, i tillegg til Kirkesjefen, og det er ikke ansett nødvendig med nytt fremlegg av saken for gruppen.

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

Plan og bygningsetaten viser til saksutredningen og mener høringsinnspillene i all hovedsak støtter opp om foreslått kirkegård i området.

Det er enighet om hovedgrep med en naturbasert kirkegård. Faglige råd om terrengbevaring, lyssetting og universell tilgjengelighet er imøtekommet gjennom spesifisering og ved mindre endringer i reguleringsplan, bestemmelser og utomhusplan.

Innsigelsene til planen er imøtekommet gjennom endring i plankart og bestemmelser. Innsigelsene var direkte knyttet til biologisk mangfold med leveområde for småsalamander i 1. Blandtjønn og til barns lekemiljø. Plan og bygningsetaten mener reguleringsplan, bestemmelser og utomhusplan nå legger et godt grunnlag for videreføring av detaljplanlegging og anlegg.

Høringsinnspillene underbygger at det er en reell konflikt mellom evt ny vei til Kroodden og kirkegårdsformål. Fra kirkehold oppfattes veien å ikke være forenlig med kirkegårdsfunksjonene, i tillegg til å ta areal som ellers kan benyttes til å få til en mer estetisk og effektiv parkeringsløsning for kirke og kirkegård. Innspillene gir ingen nye momenter i forhold til tidligere drøftelser hva gjelder koordinering av planer, samt av i hvilken plan veispørsmål bør håndteres. Uenigheten rundt dette befestes imidlertid ved innspillene, og Plan og Bygningsetaten har derfor funnet det riktig ut fra reguleringsplanens intensjon og fremdriftsbehov, samt eksisterende biologiske verdier i 1. Blandtjønn, å tilpasse planforslaget slik at dette gir optimale forhold for kirkegården, og tatt veifremføringen til Kroodden, med unntak av gang og sykkelvei, ut av planen. Det er imidlertid lagt opp til god tilgjengelighet til kirke, kirkegård og friluftsområde med tilstrekkelig kapasitet på vei, fortau/gang- og sykkelvei og økt parkering.

Hva som er riktig antall parkeringsplasser å opparbeide må imidlertid vurderes i forhold til erfaring og fremtidige eventuelle behov, og det anbefales å bygge ut i etapper tilpasset kirkegårdens utbyggingstakt, slik at regulert parkeringsområde sørøst for kryssende gang og sykkelvei først inngår som en del av inngangspartiet.

Høringsinnspillene er gjennomgått med forslagsstiller, som er innstilt på å få saken fremlagt for endelig behandling snarest, ut fra et presserende behov for gravfelt.

Planforslaget foreslås følgelig opprettholdt i all hovedsak som tidligere fremlagt. Det er foretatt mindre tilpasninger og spesifiseringer for at planens intensjon som skogskirkegård skal ivaretas best mulig, samt at barnas rettigheter i området er sikret i plan og bestemmelser.

Det er holdt et felles møte med innsigelsesparten for å drøfte hvorvidt foreslåtte endringer er akseptable eller hvorvidt innsigelsene opprettholdes. Det er gitt tilbakemelding om at foretatte endringer er tilstrekkelige for at planen kan vedtas.

Saken er deretter diskutert med Teknisk direktør som likevel ønsker å holde fast på muligheten for å integrere vei til Kroodden og at denne reguleringsplanen ikke skal låse for pågående utredninger/planer i forbindelse med mulige trafikforbindelser knyttet til Krooddenutbyggingen.

Et alternativ til fremlagte plan, er da å ytterligere begrense planområdet, slik at hele skråningen mellom Mesanveien og flatene i kirkegårdsområdet som kan bli berørt utgår av planforslaget. Dette innebærer at hele parkbeltet PB1 utgår, samt deler av grav og urnelunden; hele G7, G8 og deler av G1. Utredet trase for samlevei, jamfør vedlegg, legges da til grunn for arealer som tas ut.

Hanne Katinka Hofgaard  
1.02.10

## **Punkt 41/10: Meldingssaker til møte i byutviklingsstyret 11.02.10**

### **Bilag**

forslag til reg.bestemmelser

forslag til ME av reg.plan

Gjeldende plan

dltmp61.DOC

200808440 Sitplan.pdf

Adresseliste - Parter som har gitt høringsuttalelse til forslag til endring av Kommunedelplan for sentrale deler av Vågsbygd og som derfor mottar melding om vedtak

Lumberområdet - endring av Kommunedelplan for sentrale deler av Vågsbygd - melding om vedtak

Mindre endring av reguleringsplan for Vige plan nr 121, vedtatt 7. mars 1962. Vedtak.

Delingstillatelse

Adresseliste

Gjeldende reg.bestemmelser

Saksprotokoll



Dato: 26.01.10  
Saksnr.: 201000024-4  
Arkivkode E: 033  
Saksbehandler: Grete Skoland Kaspersen

**Saksgang**  
Byutviklingsstyret

**Møtedato**  
11.02.2010

## Meldingssaker til møte i byutviklingsstyret 11.02.10

- 26/10 Lumberområdet – endring av kommunedelplan for sentrale deler av Vågsbygd – melding om vedtak. Plan- og utredningsstabens skriv 12.01.10. Trykt vedlegg.
- 17/10 Tykkelimoen 3, 5, 7, 9, 11, 13, 31 og 37 og Gangdalsveien 6, 8, og 8a - delingsitllatelse. Plan- og bygningssjefens skriv 18.01.10. Trykt vedlegg.
- 18/10 GNR. 61 BNR. 47 og 156, Dvergsnesveien 51 – plan- og bygningssjefens avslag på søknad om dispensasjon fra reguleringsplan for oppføring av fradeling av to boligtomter. Fylkesmannens skriv 13.01.10. Fylkesmannens stadfester kommunens vedtak.
- 19/10 Mindre endring av reguleringsplan for Vige, plan nr. 121, vedtatt 7. mars 1962. Vedtak. Plan- og bygningssjefens skriv 11.01.10. Trykt vedlegg.
- 20/10 Fosseveien 151 – klage på jordlovsvedtak. Plan- og bygningssjefens skriv 22.10.10. Trykt vedlegg.
- 21/10 GNR. 4 BNR. 117, Kilura 5 . plan- og bygningssjefens avslag på søknad om dispensasjon fra plankrav for oppføring av bolig. Fylkesmannens skriv 25.01.10. Fylkesmannen stadfester kommunens vedtak.
- 22/10 Melding om oppstart av reguleringsarbeid for område K/I-12 i Sørlandsparken. Rambølls skriv 26.01.2010.

23/10 Varsel om igangsetting av reguleringsarbeid for Agder Allé 4 m.fl.  
Miljøvernenhetens skriv 27.01.10.

Forslag til vedtak:

Byutviklingsstyret tar meldingssakene til orientering.

Grete Skoland Kaspersen  
Utvalgssekretær

## **Punkt 42/10: Referatsaker til møte i byutviklingsstyret 11.02.10**

### **Bilag**

Referatsaker



Dato: 26.01.10  
Saksnr.: 201000026-4  
Arkivkode E: 033  
Saksbehandler: Grete Skoland Kaspersen

**Saksgang**  
Byutviklingsstyret

**Møtedato**  
11.02.2010

Referatsaker til møte i byutviklingsstyret 11.02.10

Forslag til vedtak:

Byutviklingsstyret tar referatsakene til orientering.

Grete Skoland Kaspersen  
Utvalgssekretær