

REFERAT |KRS| By- og miljøutvalget (2015-2019) d. 01-03-2018

Mødedato Torsdag d. 01. marts 2018 kl. 09:00

Mødested Rådhuskvartalet møterom Gerda Ring og Anna Jensen

Indholdsfortegnelse

Møteprogram for by- og miljøutvalget 01.03.18.....	3
Protokoll fra by- og miljøutvalget 15.02.18.....	5
Vragesløyfen 84 - 1/168 - klage på avslag på dispensasjonssøknad for oppføring av bolig og garasje	7
Galgebergveien 14 - 152/1953 - søknad om dispensasjon for oppføring av tilbygg.....	16
Plan for videreutvikling av Bragdøya 2018-2022.....	28
Høringsuttalelse fra Kristiansand kommune til Sørlandet sykehus HF - Utviklingsplan 2035.....	31
Stenging av Kongens gate ifm arrangement.....	37
Kommunale parker/torvet/friområder/Markens - utleie til arrangement 2017/2018.....	41
Detaljregulering Brattestø/Skålevik - detaljregulering - offentlig ettersyn.....	45
Hampa (KMV) - fergeterminal - detaljregulering - fastsetting av revidert planprogram.....	63
Meldingssaker til by- og miljøutvalget 01.03.18.....	67
Høringsuttalelse - Planprogram for revidering av Regional plan for Kristiansandsregionen (ATP-pla	69

Punkt 41/18: Møteprogram for by- og miljøutvalget 01.03.18



Arkivsak-dok. 201800203-17
Saksbehandler Thore Granheim

Saksgang
By- og miljøutvalget

Møtedato
01.03.2018

Møteprogram for by- og miljøutvalget 01.03.18

9:00 Befaring avgang Kirkegata v/Kiwi
9:20 – 9:35 Vragesløyfen 84
9:55 – 10:10 Galgebergveien 14
10:15 Møtet begynner

SAKSKART	
41/18	Møteprogram for by- og miljøutvalget 01.03.18
42/18	Protokoll fra by- og miljøutvalget 15.02.18
43/18	Vragesløyfen 84 - 1/168 - klage på avslag på dispensasjonssøknad for oppføring av bolig og garasje
44/18	Galgebergveien 14 - 152/1953 - søknad om dispensasjon for oppføring av tilbygg
45/18	Plan for videreutvikling av Bragdøya 2018-2022
46/18	Høringsuttalelse fra Kristiansand kommune til Sørlandet sykehus HF - Utviklingsplan 2035
47/18	Stenging av Kongens gate ifm arrangement
48/18	Kommunale parker/torvet/friområder/Markens - utleie til arrangement 2017/2018
49/18	Detaljregulering Brattestø/Skålevik - detaljregulering - offentlig ettersyn
50/18	Hampa (KMV) - fergeterminal - detaljregulering - fastsetting av revidert planprogram
51/18	Meldingssaker til by- og miljøutvalget 01.03.18
52/18	Høringsuttalelse - Planprogram for revidering av Regional plan for Kristiansandsregionen (ATP-plan)

Stian Storbukås, FRP
Leder
(sign.)

Punkt 42/18: Protokoll fra by- og miljøutvalget 15.02.18

Bilag

Protokoll By- og miljøutvalget 15.02.18.PDF



Arkivsak-dok. 201800203-19
Saksbehandler Thore Granheim

Saksgang
By- og miljøutvalget

Møtedato
01.03.2018

Protokoll fra by- og miljøutvalget 15.02.18

Forslag til vedtak:

[By- og miljøutvalget godkjenner protokollen fra møte i by- og miljøutvalget 15.02.18.](#)

Thore Granheim
Utvalgssekretær

Punkt 43/18: Vragesløyfen 84 - 1/168 - klage på avslag på dispensasjonssøknad for oppføring av bolig og garasje

Bilag

Saksnr. 201709281.msg



Arkivsak-dok. 201709281-12
Saksbehandler Øyvind Fiskaa

Saksgang	Møtedato
By- og miljøutvalget	01.03.2018

Vragesløyfen 84 - 1/168 - klage på avslag på dispensasjonssøknad for oppføring av bolig og garasje

Sammendrag:

Det søkes om dispensasjon fra kommuneplan og byggeforbudet i 100- metersbeltet for oppføring av enebolig og garasje.

Eiendommen er uregulert, og omfattes av kommunedelplan, godkjent 22.6.2011. Formål: bebyggelse og anlegg.

I tillegg omfattes eiendommen av byggeforbudet i 100-metersbeltet i plan- og bygningsloven § 1-8.

På samme tomta ble det den 1.3.2006, sak 200601550-1, gitt avslag på søknad fra krav om reguleringsplan for oppføring av bolig på samme eiendom.

Forslag til vedtak

By- og miljøutvalget opprettholder plan- og bygningssjefens vedtak av 13.11.2017. Klagen har ikke tilført saken nye momenter av en slik grad at den må tas til følge.

Saken oversendes fylkesmannen i Aust- og Vest-Agder for endelig klagebehandling

Venke Moe
Plan- og bygningssjef

Bjørn Harald Andersen
Byggesaksleder

Trykte vedlegg

- Ingen

Utrykte vedlegg:

- Sakens øvrige dokumenter foreligger elektronisk
- Mail fra søker mottatt 7.2.2018, mottatt etter skrivefrist

SAKSFREMSTILLING



Oversiktskart – midt på bildet vises lokaliteten av boligen



Situasjonsplan



Kommuneplan

Søknaden:

Det søkes om dispensasjon fra kommuneplan og byggeforbudet i 100- metersbeltet for oppføring av enebolig og garasje.

Det ble den 1.3.2006, sak 200601550-1, gitt avslag på søknad fra krav om reguleringsplan for oppføring av bolig på samme eiendom.

Gjeldende plangrunnlag:

Eiendommen er uregulert, og omfattes av kommunedelplan, godkjent 22.6.2011. Formål: bebyggelse og anlegg.

I tillegg omfattes eiendommen av byggeforbudet i 100-metersbeltet i plan- og bygningsloven § 1-8.

Byggetomten:

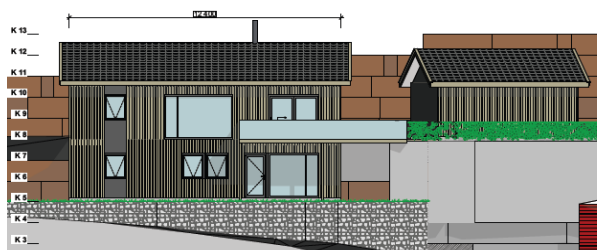
Eiendommen opplyses å ha et areal på 1253 m², og er fra før av bebygd med en bygning som er registrert som næringsbygg/ lager for fiskeri.

Estetiske krav:

Plan og bygningssjefen har lagt fasadetegninger og beskrivelse mottatt 10.7.2017, til grunn for sin vurdering av fasadeuttrykk og materialvalg.

Plan og bygnings sjefen mener at tilpasning mellom den nye bygningen og allerede eksisterende bebyggelse og landskap ikke er tilfredsstillende. I slike områder med kystbebyggelse vil en spesielt påpeke garasjen med en dominerende og høy mur.

For øvrig slutter plan- og bygnings sjefen seg til Byantikvarens vurdering om at ny bolig og garasje på en trang og bratt tomt på nedsiden av veien, tett på areal avsatt til næringsformål i kommuneplanen bryter bygge mønsteret.



Illustrasjon



Skråfoto



Illustrasjon

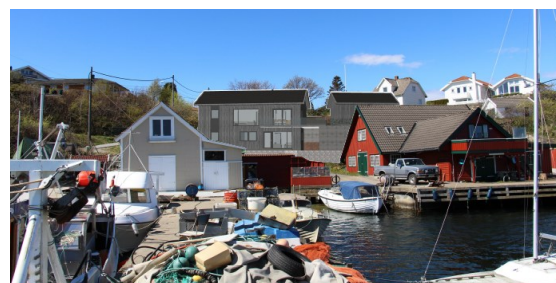


Foto med inntegnet bolig

Naturmangfoldloven

Kommunen har vurdert tiltaket i forhold til naturmangfoldlovens § 8 til 12, og vi kan, ut fra en samlet vurdering, ikke se at tiltaket vil komme i konflikt med denne.

Vi har vurdert tiltaket og mener kunnskapsgrunnlaget er tilstrekkelig og står i rimelig forhold til sakens karakter.

Det kan ikke sies å foreligge risiko for skade på naturmangfoldet, og det fremkommer ikke opplysninger av lokal art i artsdatabanken eller naturbasen, som tilsier at det er spesielle hensyn som må ivaretas.

Det er heller ikke forhold som tilsier at det bør gis avslag i forhold til føre-var-prinsippet, da tiltaket ikke vil påføre naturmiljøet eller naturmangfoldet alvorlig skade.

Tiltaket vil ikke føre til økt belastning på økosystemet, og § 11, kostnader ved eventuell miljøforringelse, skal bæres av tiltakshaver. § 12, miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder, blir også ivarettatt.

Bemerkninger fra nabo:

Nabo (Vragesløyfen 120) skriver følgende:

«Jeg har ikke noen sterke motforestillinger til tiltaket. Jeg vil bare at det vurderes mulighet for å senke takhøyden på bygningene. Dette bør ikke være så vanskelig.»

Tilsvar fra søker:

«Mønehøyden på tegningene som er sendt ut i nabovarsel var 7,682 meter. Kotehøyden var 5,2 meter. Takvinkelen var 27 grader.

Tiltakshaver har endret takvinkelen etter naboens ønske, til 24 grader. Dermed er mønehøyden redusert til 7,435 meter.

Dette gjør at tiltaket blir knapt synlig for naboene i bakkant, og utsikten blir minimalt berørt av tiltaket. Se vedlegg 4.»

Uttalelser/godkjenning fra annen myndighet:

Saken har vært forelagt Fylkesmannens miljøvernavdeling, Byantikvaren og Ingeniørvesenet.

Saken ble ikke oversendt Fylkeskommunen v/regionalavdelingen da deres interesser ivaretas av Byantikvaren.

Fylkesmannens miljøvernavdeling:

«Fylkesmannens miljøvernavdeling vurderer området til å være preget av tekniske inngrep og i stor grad privatisert. Området mellom omsøkte tiltak og sjøen er bebygget med sjøboder og brygger. Landskapsbilder viser etter vår vurdering at tiltaket vil ha begrenset påvirkning på opplevelsen av kystlandskapet. Kommunen må vurdere om utforming av enebolig og vindusflater som omsøkt er i tråd med hensynet til kulturmiljøet i området.»

Byantikvaren:

«Karakteristisk og tradisjonelt for denne del av Mæbbø er at boligbebyggelsen ligger på oppsiden av veien, med sjøbuer og naust på nedsiden, mot sjøen.

Å bygge ny bolig og garasje på en trang og bratt tomt på nedsiden av veien, tett på areal avsatt til næringsformål i kommuneplanen bryter dette mønsteret og kan ikke anbefales herfra.»

Ingeniørvesenet:

Ingeniørvesenet skriver følgende:

«Ingeniørvesenet ønsker primært at det ikke gis dispensasjon fra plankrav siden Vragesløyfen ikke har fortau på deler av veien. Dersom det gis dispensasjon ønsker vi at det stilles vilkår at det opparbeides fortau langs eiendommen, og at arealet blir overført kommunen vederlagsfritt.

VA: Påkoblingsmulighetene til kommunalt ledningsnett er begrenset i området. Det ligger en spillvann dykkerledning i veien, dersom du skal koble deg på denne ledningen må det gjøres der hvor ledningen starter, det er ca. 80 m oppe i veien, like ved tomt 1/285. I tillegg må du ha septiktank.

En annen mulighet kan være å koble seg på et privat felles anlegg som ligger i området, men da må det vises at det har nok kapasitet.

Overvann må håndteres på egen grunn, med en plan som viser hvordan det skal håndteres.

Vei: Avkjørsel er vist til privat vei.»

Parkvesenet:

«Området har pr dato ikke opparbeida lekeplasstilbud (både sand og kvartalslek) i samsvar med kommuneplanen. Det er regulert inn sandlek (o_GF2) på Vraget innenfor avstandskravet, men det er uvisst når denne kommer på plass. Det er også regulert inn kvartalslek i planen for Møbbø 1/6 (Lek 3) innenfor avstandskravet, der flere parter skal bidra til opparbeidelse. Lekeplassen er ikke fullfinansiert, og nøyaktig fremdrift er avhengig av takten på utbyggingene.

Det er en lite trafiksikker atkomst til kvartalslek, og dette er heller ikke regulert inn. Atkomsten til sandlek er vist på fortau langs sjø, og forutsetter at en passer på mindre barn. Parkvesenet mener en videre utbygging i området bør gå gjennom reguleringsplan. Gjennom reguleringsplan kan få en helhetlig og økonomisk gjennomførbar plan for trygg atkomst til lek 3, og en kan sikre resterende finansieringsbehov for bygging av dette tilbudet.

Kyststien passerer på vei like ved. Allmenn bruk er sikra gjennom byggesak på denne tomte (1/135).»

Plan- og bygnings sjefens samlede vurdering:

Tiltaket er i strid med plankravet i kommuneplanen og med byggeforbudet i 100- metersbeltet i pbl § 1-8.

Generelt:

Plan- og bygningslovens § 19-2 gir kommunen mulighet til å gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Søknader om dispensasjon må begrunnes. Naboer skal varsles og regionale og statlige myndigheter hvis saksområde blir direkte berørt, skal få mulighet til å uttale seg før det gis dispensasjon fra planer og plankrav. Denne foreleggningen er viktig for å sikre at nasjonale og viktige regionale interesser blir ivaretatt. Kommunen bør ikke dispensere fra planer, lovens bestemmelser om planer når en direkte berørt etat eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.

Kommunens adgang til å gi dispensasjon er avgrenset. Det kreves at hensynene bak den bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må det foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene. Det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon. Det innebærer at det normalt ikke vil være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke. Det skal legges særlig vekt på konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet. Statlige og regionale rammer og mål skal tillegges særlig vekt. Dersom hensynene

bak bestemmelsen det dispenseres fra blir vesentlig tilsidesatt, skal det **ikke** foretas en ytterligere samlet vurdering av om fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.

Hensynet bak plankrav:

Hensynene bak plankravet er blant annet det offentliges behov for å kunne styre utformingen av ny bebyggelse herunder plassering av tiltak med hensyn på bevaring av landbruksarealer, terreng og vegetasjon samt hensynet til kulturminner, friluftsliv, uteoppholdsarealer, barn- og unges interesser, universell utforming, ulemper for naboer og estetisk utforming. Viktig er også evt. støybelastninger, veivedlikehold, tilstrekkelig areal for snøbrøyting, tilstrekkelig avsatt parkeringsarealer, trafiksikkerhet, brannsikkerhet og sikring av rom, utsikt og lys til den enkelte eiendom.

Hensynet bak pbl § 1-8 «Forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag»:

Stortinget har gitt 100-metersbeltet langs sjøen en særskilt beskyttelse. Det er et nasjonalt mål at dette området skal bevares som natur- og friluftsområde tilgjengelig for alle, jf. St.meld. nr. 26 (2006-2007). Regjeringen ønsker en strengere og mer langsiktig strandsoneforvaltning. I 100-metersbeltet skal det derfor tas særlig hensyn til naturmiljø, landskap, friluftsliv og andre allmenne interesser.

Søknad om dispensasjon:

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-1 er det søkt om dispensasjon fra kommuneplanens plankrav, samt tiltaksforbudet i pbl § 1-8. Som begrunnelse vises det til vedlagte søknad om dispensasjon der det anføres:

Området er byggeområde i kommuneplanens arealdel med formål bebyggelse og anlegg. Dette er i samsvar med omsøkt tiltak. Hensynet bak bestemmelsene det dispenseres fra eller låvens formål blir ikke tilsidesatt eller vesentlig tilsidesatt ved å innvilge dispensasjon for dette tiltaket. Tiltaket er plassert mellom annen bebyggelse, og det er bebyggelse sideveis og bakenfor.

Plankravet og forbud mot bygging i 100 metersbeltet er nylig frafalt for tilsvarende tiltak med GNR.1, BNR. 831, 854 og 855. dette skaper presedens for omsøkte tomt.

Fordelene er store. Kristiansand Kommune er positiv til fortetning av eksisterende boligområder, og mener at det er positivt og samfunnsnyttig med fortetning.

Det er ingen statlige og regionale rammer og mål for arealet det søkes på. Arealet foran omsøkt bolig har formål i kommuneplanen næringsbebyggelse. Vi kan ikke se at det omsøkte tiltaket kommer i konflikt med dette.

Biologisk mangfold: Prinsippene i naturmangfoldslovens § 8-12 er lagt til grunn. Tiltaket berører ikke kartlagte lokaliteter.

Dersom dispensasjon gis vil det heller ikke kunne hindre almen ferdsel slik denne kan foregå i dag.

VA situasjonen, kommunal infrastruktur vil ikke få en særlig større belastning og lekeplassareal er ivaretatt i umiddelbar nærhet. Eksisterende bolig ligger i 100 metersbeltet fra sjøen. Det ligger også sjøboder mellom boligen og sjøen så vi mener at det ligger til rette for å gi dispensasjon fra dette.

FORDELER OG ULEMPER

Fordelene for tiltakshaver er selvsagt uomtvistelige ved at de får utnyttet sin eiendom og bygget bolig som tilfredsstillende dagens standard og krav.

En dispensasjon vil ikke være til skade for allmennheten eller for helse, miljø og sikkerhet i området.

Boligen vil løfte inntrykket av eiendommen betraktelig.

Det kan dermed slutes at fordelene for både tiltakshaver og allmennheten vil være adskillig større enn de samfunnsmessige ulempene tiltaket kan tenkes å gi.

UTFORMING

I handlingsprogrammet til Gjeldende kommuneplan for Kristiansand er det vedtatt bindende retningslinjer for estetikk. Nye bygninger kreves tilpasset til eksisterende tomte og bebyggelsesstruktur slik at denne videreføres med hensyn til volum, fasader, takform og materialbruk. Nye bygninger bør gis en utforming med god arkitektonisk kvalitet i form, materialer og utførelse, jfr. Også plan- og bygningsloven § 3-1. 29-1 og 29-2

Vi mener at utformingen av boligen er godt tilpasset eksisterende bebyggelse i området.

ANDRE OPPLYSNINGER

Veien til bolig er privat og tiltakshaver har veirett til eiendommen sin.

Veien er en del av den planlagte kyststien. Man har et strekk av veien før boligen med fri sjøutsikt og et langt stykke også etter boligen med sjøutsikt, så vi kan ikke se at denne kvaliteten vil bli vesentlig forringet ved å tillate tiltaket.

Plan- og bygningssjefens vurdering:

Eiendommen er uregulert. Området er i kommuneplanen avsatt til bebyggelse og anlegg med hensynssone kulturmiljø.

Eiendommen ligger i 100-metersbeltet fra sjøen. For 100-metersbeltet til sjøen er det nasjonalt gitt sterke føringer med hensyn på bevaring og forbud mot tiltak. Det skal tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

Det følger av pbl § 19-2 annet ledd at det ikke kan gis dispensasjon dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det må fremgå av vedtakets begrunnelse at kommunen har vurdert og tatt stilling til disse vilkårene, jf. forvaltningslovens krav til begrunnelse.

En fortetting i dette området bør styres etter reguleringsplan og bør omfatte en større del av eksisterende boligområde.

En boligfortetting som er vedtatt gjennom dispensasjon er en uheldig utvikling. Det generelle plankravet i kommuneplanen skal gi kommunen bedre mulighet til å styre arealdisponeringen. En reguleringsplan sikrer medvirkning og samordnet arealbruk, samt at tiltaket kan vurderes i et helhetlig perspektiv der ulike samfunnsinteresser vil bli vurdert. En dispensasjon vil også kunne medvirke til uheldig presedensvirkning for senere tilsvarende saker, samt gi økt utbyggingspress. Flekkerøy er et område med stort press på arealer. Ved en eventuell tilsidesetting av plankrav kan dette gi en uheldig utvikling for senere planlegging av området.

Det er i kommuneplan stilt krav om at før byggesaker innenfor bevaringsområdet behandles i kommunen, skal det innhentes uttalelse fra kulturminnemyndighetene etter kulturminneloven. I retningslinjer i kommuneplan for Kristiansand heter det at innenfor områder med angitt hensynssone kulturmiljø og for nyere tids kulturminner skal kulturmiljø og kulturlandskapsverdier vektlegges.

- Alle søknadspliktige tiltak skal forelegges antikvariske myndigheter til uttalelse før sluttbehandling.

Omsøkte fortetting vil medvirke til endring av tettstedets særpreg, kulturhistoriske elementer og landskapstrekk.

Plan- og bygnings sjefen vil dessuten påpeke at den omsøkte boligen og spesielt garasjen har fått en tilpasning på tomte som er uheldig. Det er et brudd på byggeskikken med slike høye murer og det er ønskelig på slike steder at bygningene i større grad tilpasset terrenget og ikke motsatt.

Hensynet bak plankravet er i stor grad å kunne ivareta naboers og andre berørte parter interesser på en tilfredsstillende måte. Dette kan best gjøres dersom større områder blir vurdert under ett. På denne måten kan berørte parter ivareta sine interesser i forhold til forventet fortetting i et område slik at alle forhold legges til rette for den bebyggelsen som vil komme. Ved utarbeidelse av en plan vil det også bli ivaretatt infrastruktur som grøntområder, vei, renovasjon, skole, arealer til parkering og lignende. Slike forhold kan ikke på samme måte bli ivaretatt ved innvilgelse av dispensasjon da eventuell fortetting på naboeiendommer ikke fremkommer.

Det har liten hensikt å «frimerke regulere» kun denne tomten. Et annet viktig hensyn som plankravet skal ivareta er hva som kan bygges og hvor, men et større område er den beste løsningen for å se ting i større sammenheng. Da vil det også bli avklart hvorvidt det er behov for arealer avsatt til andre formål.

Sett i forhold til at dette område består av kystbebyggelse og med en enkelte grøntlunger er det ikke ønskelig med fortetting. I område er det også andre steder med muligheter for fortetting og en dispensasjon i denne saken vil skape uheldig presedens.

Konklusjon:

Plan- og bygnings sjefen viser til ovennevnte vurdering samt vurdering av estetikk og konkluderer med at hensynene bak bestemmelsen og lovens formål blir vesentlig tilsidesatt.

Vilkårene for å kunne gi den omsøkte dispensasjonen etter plan- og bygningslovens § 19-2 foreligger ikke, og det er dermed ikke grunnlag for å vurdere fordeler og ulemper ved tiltaket.

Forutsetningene for å kunne gi den omsøkte dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2, jfr. § 19-3 foreligger ikke.

Det vises sakens vurdering og uttalelser i saken.

Vedtak av 13.11.2017:

«Plan- bygg- og oppmålingsetaten ved byggesaksavdelingen behandler søknaden etter delegasjon gitt plan- og bygnings sjefen i vedtak av 10.06.2016.

Søknad om dispensasjon avslås i medhold av plan- og bygningsloven (pbl) §§ 19-2, 11-6 «rettsvirkning av kommuneplanens arealdel» og pbl § 1-8. jfr. sakens vurdering.

Etter en samlet vurdering blir hensynet bak plankravet vesentlig tilsidesatt. Vilkårene for å gi den omsøkte dispensasjon etter pbl § 19-2 foreligger ikke.»

Klagebehandling

Klage på vedtak av 13.11.2017 er mottatt den 01.12.2017.

I klagen anføres følgende:

Det vises i saksbehandlingen til en søknad i 2006 som fikk avslag på samme eiendom. Den omtalte søknaden var i strid med arealformålet i kommuneplanen og er således ikke sammenlignbar eller skal ha innvirkning på behandling av denne søknaden.

Estetiske krav:

Muren det påpekes i avslaget er en mur som i stor grad blir liggende bak bygning og således nesten ikke blir synlig. Det er i dag en bratt fjellside her og muren er en hjelp til å utnytte arealene bedre. Tiltakshaver kan trekke muren litt mot vest og forme den etter fjellsiden slik at den ikke er dominerende men fremstår lavere enn på tegning. Garasje kan også trekkes litt mot Vest. Da kan mur avsluttes litt lavere og det blir en skråning på toppen av muren. Maks Høyde mur kan settes til 1,5 meter. Det er normalt høyde i nye reguleringsplaner. Bygningen for øvrig er tilpasset omkringliggende boliger og fremstår med samme bygningsform som bolig i Vragesløyfen 123, som ligger 40 m fra denne boligen.

Plassering:

Byantikvar og saksbehandler påpeker at de ikke kan anbefale å bygge bolig så tett på næringsareal og at dette bryter med karakter og tradisjon for dette området. Flekkerøy er full av områder hvor boliger ligger tett på både sjøboder og næringsarealer. Viser for eksempel til både Holta og Hustofta, over fjorden, hvor nylig regulerte boliger ligger tett på arealer avsatt til næring i kommuneplan. Stikk i strid med hva Byantikvar uttaler i sin tilbakemelding i saken. Det er jo dette som er normalen på Flekkerøy! Fiskere har bosatt seg i nærheten av båt og yrke for å gjøre livet og arbeidet lettere. Jan Kjell er fisker og har fiskebåten liggende på arealet som er avsatt til næring. Når da han søker om å få bygge bolig på areal avsatt til bolig på sin egen eiendom, så skal det ikke tale mot han at han er en blant få som ivaretar kulturarven med sjørettet næring, mens det meste rundt er privatisert. Da må kommunen heller si at ikke de ønsker sjørettet næring på andre steder enn på Geiderøya. Grensen mellom næring og bolig er en grense. Det er ikke avsatt buffersone imellom som ikke kan bebygges. Ligger boligen i areal avsatt til bolig så ligger den i areal avsatt til bolig.

Plankrav:

Saksbehandler skriver at «En fortetting i området bør styres etter reguleringsplan og bør omfatte en større del av eksisterende boligområde»
Tiltakshaver ønsket opprinnelig å være en del av reguleringsplanen VRAGET, men dette ble avslått. Det er gitt dispensasjon fra plankrav i seneste tid på Vragesløyfen 83 og 85 og Vragesløyfen 49 og 51, så at administrasjonen hevder at det ikke er ønskelig med fortetting fremstår underlig i og med at det nylig er gitt tillatelse til fortetting i området. Det hevdes også at en «frimerkereregulering» ikke er ønskelig. Da hevder de altså at de ønsker regulering men ikke fortetting. Hva er poenget med en reguleringsplan dersom man ikke ønsker en fortetting? Mens man altså godkjenner fortetting hos andre, uten reguleringskrav.

Ingeniørvesen:

Ingeniørvesen har åpnet for dispensasjon dersom det opparbeides fortau langs eiendommen, og at arealet overføres kommunen vederlagsfritt. Dette har tiltakshaver akseptert pr mail til saksbehandler og utfører dersom saken godkjennes. Trafikksikkerheten for både barn og voksne blir betraktelig forbedret ved dette tiltaket. Fordelene ved en dispensasjon blir da langt større enn ulempene for allmennheten.

Konklusjon:

Tiltakshaver og Ansvarlig Søker kan ikke se hvordan denne søknaden om dispensasjon kan avslås. Dispensasjonen gir langt flere fordeler enn ulemper både for allmennheten, tiltakshaver og kommunen. Sykkelsti vil bli bygget ved en uoversiktlig sving. Dispensasjoner fra plankrav og 100-metersbeltet til fortetting er gitt i nærområdet og søknaden er uten naboinnsigelser på fortetting. Området vil bli vesentlig mye penere enn det fremstår i dag, hvor det er en skråning med masse gamle rester av fiskeriutstyr. Det opplyses også at ingen naboer har merknader til fortetting eller utforming av hus og tomt. At en dispensasjon fra plankrav gir større fordeler for både allmennheten og tiltakshaver er uomtvistelig.

Forutsetning i vedtak vedrørende høyde på mur og opparbeidelse og overdragelse av sykkelsti i tråd med kommunens normer aksepteres.

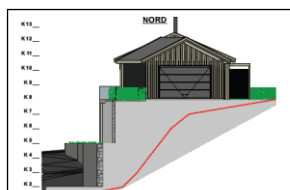
Plan- og bygningssejens vurdering:

Klagen er innkommet til rett tid.

I klagen vises det til at tidligere søknad ble avslått fordi den var i strid med arealformålet.

I forhold til gjeldende kommuneplan så den omsøkte boligen plassert i bygge- og anleggsområde, der det fremdeles er plankrav. En stor del av tomta er ellers bebygget med driftsbygning for fiske fangst merket blått på kommuneplankartet som er vist på side 2. Når det gjelder den oppgitte tomtestørrelsen er det viktig å poengtere at tomta delvis er bebygget.

Søknaden er avslått på grunn av plankrav og estetikk. For øvrig vises det til sakens begrunnelse for avslaget og uttalelse fra Byantikvaren, Ingeniørvesenet og Parkvesenet som alle er negative til å gi dispensasjon. Uttalelsene er gjengitt i sin helhet.



Terrengprofil med garasje

Dersom By- og miljøutvalget tar klagen til følge så foreslås at det tas inn vilkår som best mulig ivaretar de momenter som er tatt opp i innkomne uttalelser. Det bør i tillegg stilles krav til endringer mht. terrengtilpasning, forstøtningsmurer og utforming. Klager har selv foreslått endringer av garasjens plassering.

Punkt 44/18: Galgebergveien 14 - 152/1953 - søknad om dispensasjon for oppføring av tilbygg

Bilag

1. Søknad om dispensasjon.pdf
2. Utvidet søknad om dispensasjon og arealberegning.pdf
3. Situasjonkart.pdf
4. Kart med arealfordeling.pdf
5. Fasadeskisse.pdf
6. Merknad fra nabo.pdf
7. Kommentar til merknad fra nabo.pdf



Arkivsak-dok. 201715280-8
Saksbehandler Håkon André Arnesen

Saksgang
By- og miljøutvalget

Møtedato
01.03.2018

Galgebergveien 14 - 152/1953 - søknad om dispensasjon for oppføring av tilbygg

Sammendrag:

Saken gjelder søknad om dispensasjon for rivning av garasje og oppføring av tilbygg til bolig i Galgebergveien 14. Tilbygget skal i sin helhet bli egen boenhet med ett BRA på 137m², og plasseres ut mot Galgebergveien. Det er søkt dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelser § 3, plassering, § 4, takvinkel og § 5, utnyttelse. Det er videre søkt dispensasjon fra plan- og bygningslovens § 1-8, Forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag, og fra bestemmelse til kommuneplanens arealdel § 11c), krav om avsatt plass for en garasjeplass pr. boenhet. Det foreligger en nabomerknad til søknaden

Plan og bygningssjefen vurderer at hensynet bak reguleringsplanens bestemmelser §§ 3 og 5, samt bestemmelser til kommuneplanens arealdel § 11c) blir vesentlig tilsidesatt. Det etableres ny sterk presedens for å fravike vist plassering i plankartet og angitt maksimal utnyttelse uten at hensynet bak bestemmelsene er ivaretatt. Nytt tilbyggs plassering gir den nye boenhet dårlige uteoppholdsarealer, manglende mulighet for garasjer og vurderes å være til ulempe for nabo. Omsøkt dispensasjon tilsidesetter videre den overordnede bestemmelsen om at det skal avsettes tilstrekkelig areal for en garasjeplass pr. boenhet på eiendommen. Man danner med dette en sterk presedens i og utenfor planområdet for å fravike kommuneplanens bestemmelsers krav om at det skal avsettes areal for en garasje per boenheter.

Forslag til vedtak

[By- og miljøutvalget avslår søknad om dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelser §§ 3 og 5 og bestemmelser til kommuneplanens arealdel § 11c\).](#)

[Begrunnelse fremgår av saksfremstilling. Hensynet bak bestemmelsene blir vesentlig tilsidesatt, jf. pbl §§ 12-4 og 19-2.](#)

Venke Moe
Plan- og bygningssjef

Håkon André Arnesen
Saksbehandler

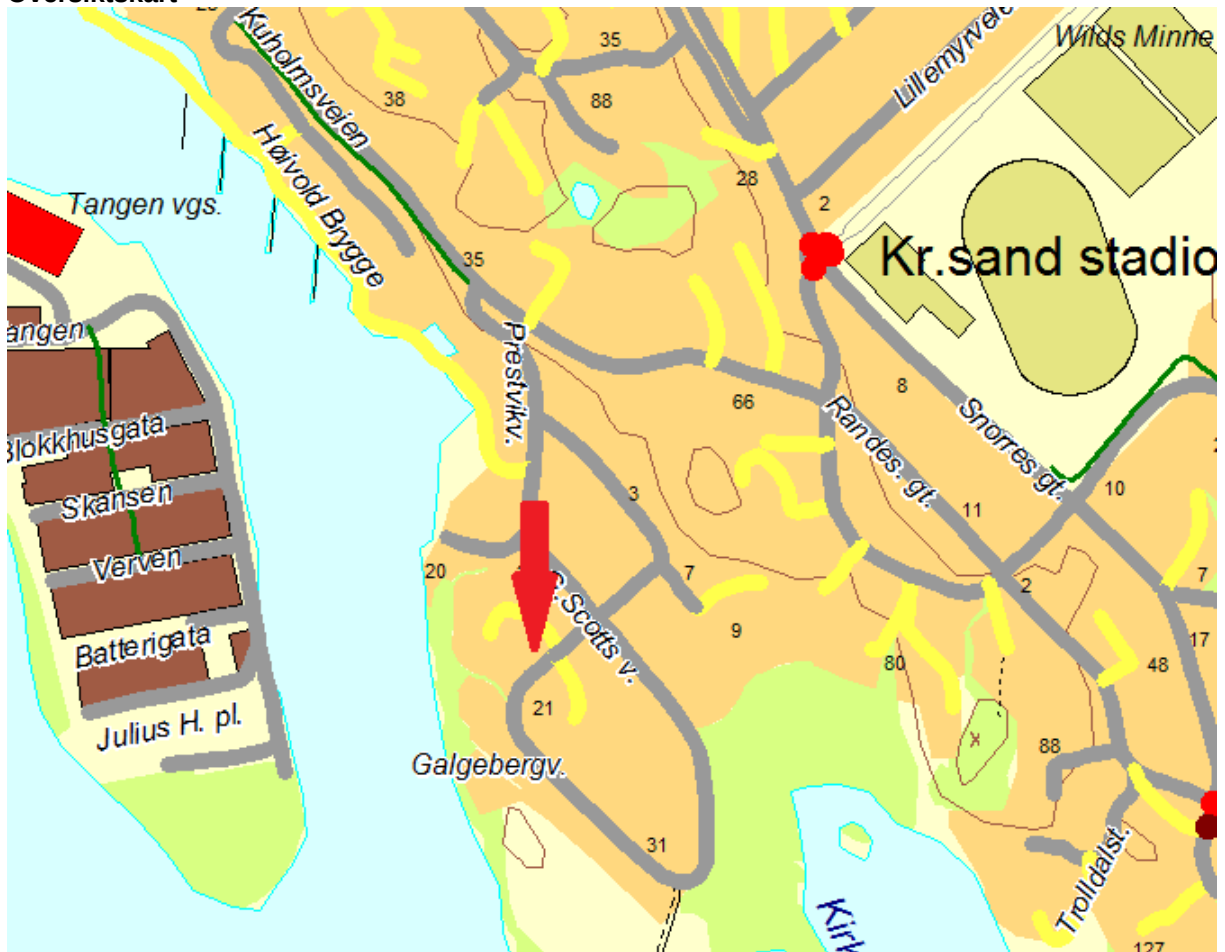
Trykte vedlegg

- 1 Søknad om dispensasjon
- 2 Utvidet søknad om dispensasjon og arealberegning
- 3 Situasjonskart
- 4 Kart med arealfordeling
- 5 Fasadeskisse
- 6 Merknad fra nabo
- 7 Kommentar til merknad fra nabo

Utrykte vedlegg: Sakens øvrige dokumenter foreligger elektronisk

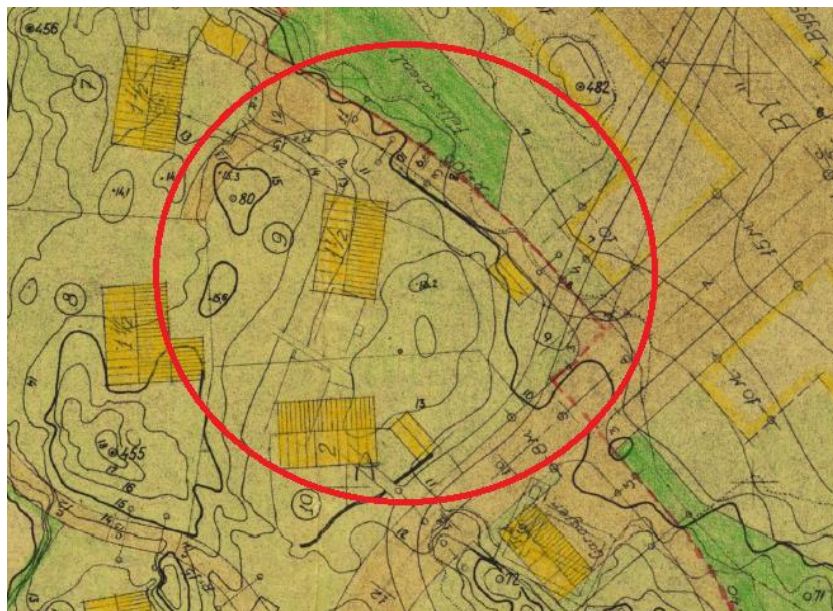
SAKSFREMSTILLING

Oversiktskart



Gjeldende plangrunnlag

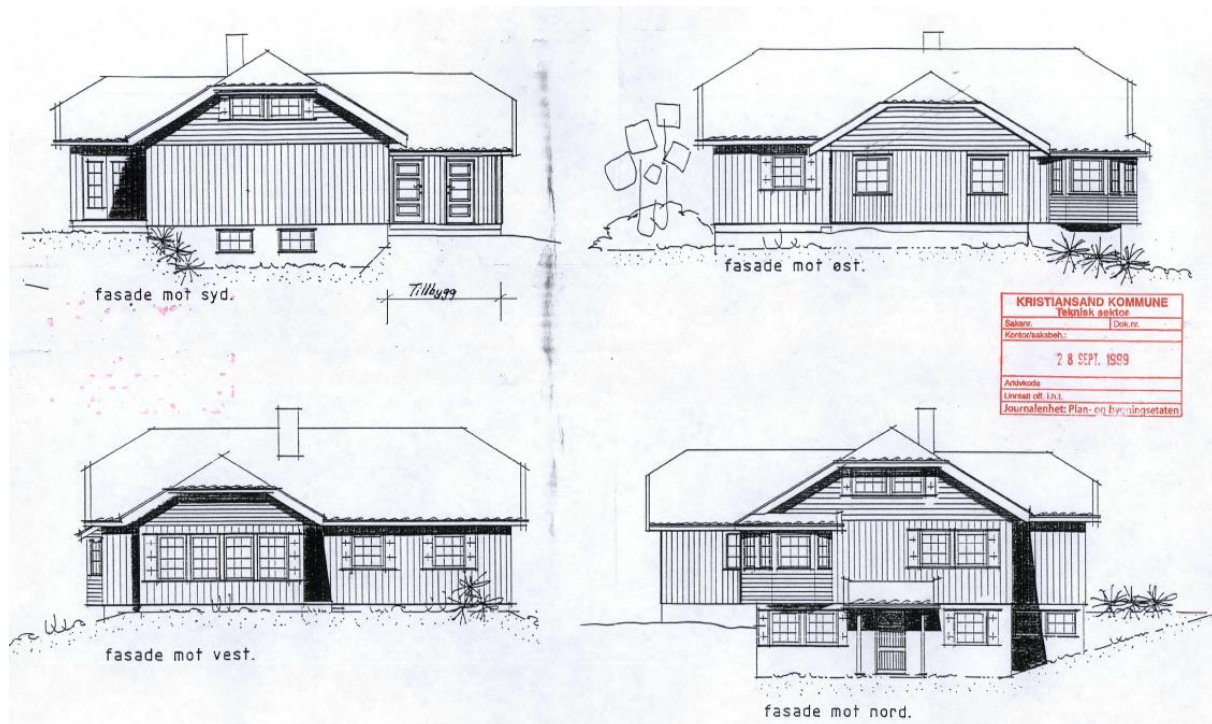
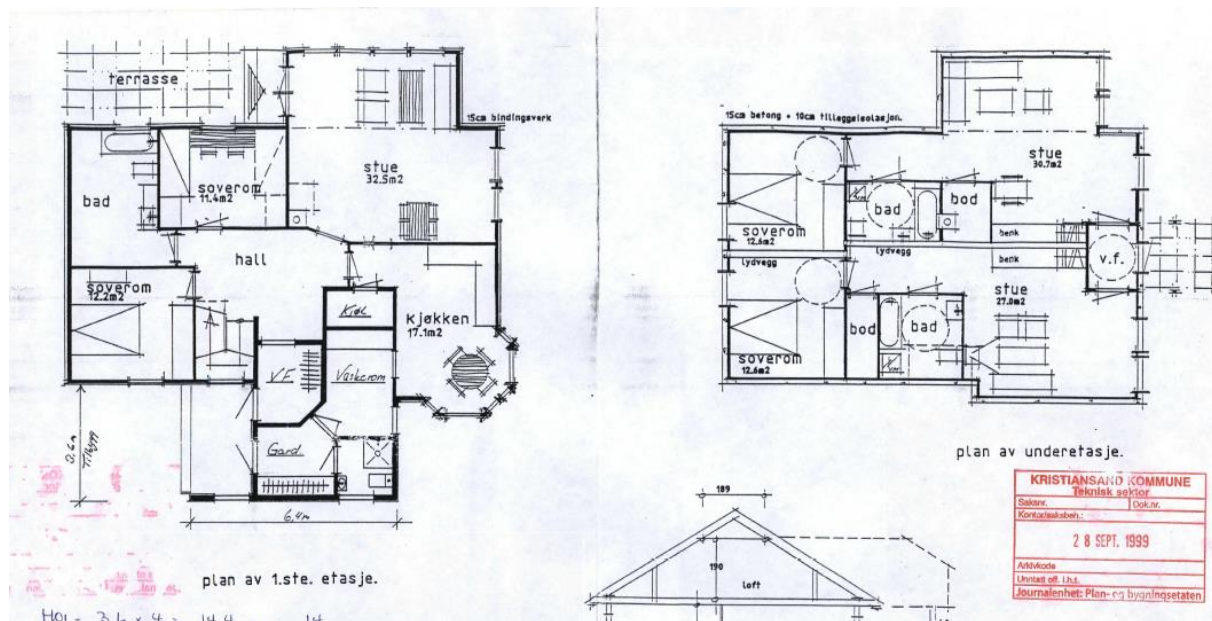
Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Galgebergtangen, plan nr. 58. Stadfestet 29. oktober 1954. Formål Villabebyggelse.

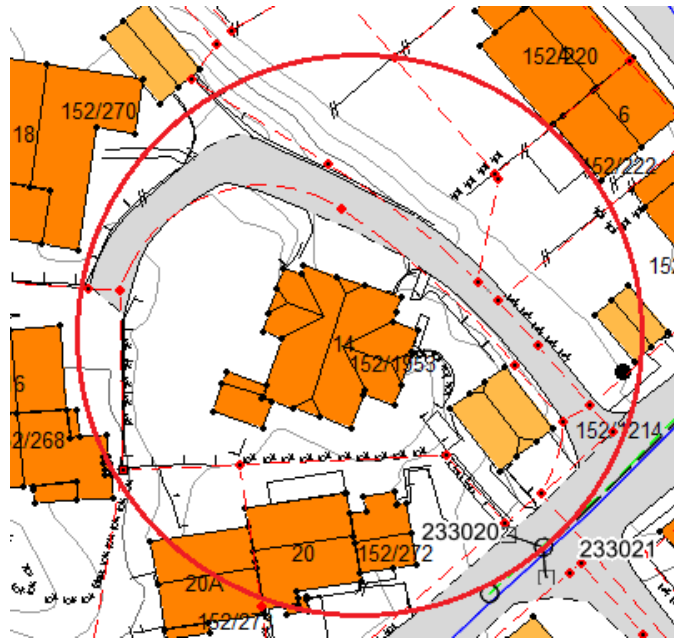


Eksisterende forhold

Eiendommen har et areal på 952m² og har i dag tre boenheter med en hovedenhet og to mindre enheter på henholdsvis 49m² og 52m² i boligens underetasje. Boligen er godkjent i 1991, med et mindre tilbygg mot sør/vest godkjent i 1999. Det er videre oppført en dobbel garasje på eiendommen, denne er godkjent i 1992. BYA for eksisterende bolig er i søknad oppgitt til 155m², BRA er oppgitt til 290m².

Eiendommen fremstår i dag som naturtomt med parkering i garasje med avkjørsel til Galgebergveien. Parkering for leilighetene i underetasjen er sikret med parkering på terreng langs privat vei inn til Galgebergveien 16 og 18. Gangadkomst til hovedenheten på hovedplan er på gangvei fra Galgebergveien mellom garasje og eiendomsgranse mot Galgebergveien 20.





Søknaden

Søknad om dispensasjon ble mottatt 30.11.2017, med tilleggsdokumenter mottatt 19.01.2018 og 24.01.2018. Det søkes dispensasjon for oppføring av tilbygg med selvstendig boenhet i forlengelse av eksisterende bolig mot Galgebergveien. Tilbygget erstatter eksisterende doble garasje på eiendommen. Det er i søknad oppgitt at man vil flytte en av de tre boenhetene ut i tilbygget slik at boligen fortsatt vil ha tre boenheter etter at tiltaket er gjennomført.

Det er iht. plan- og bygningslovens § 19-1 søk dispensasjon fra:

- Reguleringsbestemmelsenes § 3, plassering
- Reguleringsbestemmelsenes § 4, takvinkel
- Reguleringsbestemmelsenes § 5, utnyttelse
- Plan- og bygningslovens § 1-8, forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag
- Bestemmelser til kommuneplanens arealdel § 11c), krav om avsatt plass for en garasje plass pr. boenhet





Naturmangfoldloven

Naturmangfoldlovens (NML) sentrale prinsipper – kunnskapsgrunnlaget og miljørettslige prinsipper – skal legges til grunn ved myndighetsutøving etter naturmangfoldloven og annen lovgivning, herunder plan- og bygningsloven.

Plan- og bygningsseksjonen har gjennomgått naturbase og artsdatabankens artskart i forhold til naturmangfoldloven og ikke funnet registreringer. På bakgrunn av at det ikke er funnet registreringer, at eiendommen er regulert og at tiltaket ligger innenfor et etablert boligområde som har vært bebygd i lang tid finner plan- og bygningsseksjonen at tiltaket ikke vil være i konflikt med naturmangfoldloven.

Uttalelser/samtykke/tillatelse fra annen myndighet

Søknaden har vært forelagt ingeniørvesenet for uttalelse/godkjenning. Vi kan ikke se at ytterligere sektor myndigheters saksområde blir direkte berørt av dispensasjonssøknaden.

Ingeniørvesenets uttalelse:

Viser til innsendt dispensasjonssøknad der det søkes om å etablere ny boenhet.

Vi oppfatter søknaden slik at garasjen i sin helhet ønskes benyttet til beboelse. Vi ber om at det ikke gis dispensasjon fra kommunelansens bestemmelse som angir at det skal vises plass til en garasje for hver boenhet.

Stikkvei inn til Galgebergveien 14-16 er privat. Ingeniørvesenet har ingen merknader til byggeavstand mot privat vei men vi fortsetter at privatrettslige forhold er ivarettatt.

Vist biloppstillingsplass mot kommunal vei for 2 biler gir ikke endret bruk av avkjørsel.

Merknader/protester

Det foreligger merknad til omsøkte dispensasjon fra Galgebergveien 20.

Det vises i merknad til at omsøkt tiltak vil innebære at de får et ruvende bygg på 137 kvadratmeter over 2 etasjer tett på sin bolig. De mener det planlagte tilbygget vesentlig vil redusere lysforholdene, stenge for fritt utsyn mot nord/øst, og medføre ulemper i form av mye innsyn. Etter deres vurdering vil fjerning av garasjen også medføre parkeringsproblemer.

De mener fordelene med den omsøkte dispensasjonen begrenser seg til tiltakshavers egeninteresser, og at formålet med dispensasjonen kun er av økonomisk art. Og at dette er et hensyn som ikke kan tillegges særlig vekt ved vurdering av om dispensasjon skal gis.

Det er videre anført at dispensasjoner som er gitt andre tiltak i området ikke kan tillegges betydning ved vurdering av denne søknaden. De skriver at det kan ikke være slik at dispensasjoner gitt til andre tiltak i området, skal tilsi at kommunen skal gi dispensasjon til andre tiltak av likebehandlingshensyn.

Det er vist i merknaden til uttalelse fra Sivilombudsmannen (SOM-2015-3269) og til forarbeidene til dispensasjonsbestemmelsen i Ot.prp.nr /2007-2008). Utdrag fra disse er gjengitt i merknad.

Tilsvaret til merknader/protester

Ansvarlig søker har vedlagt søknaden kommentar til mottatt merknad. Det vises her til at tilbygget slik dette er vist vil erstatte eksisterende garasje på eiendommen og at økningen i areal således ikke tilsvarer hele tilbygget. De viser videre til at Galgebergveien ligger høyere i terrenget og at tilbygget ligger mot nord/øst i forhold til naboeiendommen og at de av naturlige årsaker vanskelig kan se at dette vil påvirke sol-/lysforholdene for nr. 20. De understreker at innsyn er normalt i tett bebygde områder, de skriver videre at de ikke opplever at ønsket tiltak utfordrer det som må regnes som normalt når det gjelder innsyn i ett nabolag.

De minner i sin kommentar om at PBL ikke forholder seg til en tiltakshavers bakenforliggende motiver, og at en eventuell økonomisk gevinst således ikke påvirker muligheten for en godkjenning. Det vises til at de i sin søknad viser til flere fordeler ved det omsøkte, også av samfunnsmessig karakter. Det vises til at prinsippet om likebehandling er et ulovfestet prinsipp, som krevet en vesentlig grad av likhet for å komme til anvendelse. De mener at det i dette tilfellet er skapt presedens m.t.p. at planen ikke anses som ufravikelig og at dispensasjonsvurderingen anses som et passende verktøy for tiltak i området.

Dispensasjoner:

Tiltaket er i strid med reguleringsplan, kommunedelplan og plan- og bygningsloven og er avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse.

Generelt:

Plan- og bygningslovens § 19-2 gir kommunen mulighet til å gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Søknader om dispensasjon må begrunnes, og naboer skal varsles. Regionale og statlige myndigheter skal få mulighet til å uttale seg før det gis dispensasjon fra planer, plankrav og forbudet i § 1-8 om forbud mot tiltak langs sjø og vassdrag hvis deres saksområde blir direkte berørt. Dette er viktig for å sikre at nasjonale og viktige regionale interesser blir ivaretatt. Kommunen bør ikke dispensere fra planer, lovens bestemmelser om planer og forbudet i § 1-8 når en direkte berørt etat eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden, jf. § 19-2, fjerde ledd.

Kommunens mulighet til å gi dispensasjon er begrenset. Hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra må ikke bli vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved tiltaket vurderes opp mot ulempene. Det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon. Det innebærer at det normalt ikke vil være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke.

Avvik fra arealplaner reiser særlige spørsmål. De ulike planene er som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Planene omhandler dessuten konkrete forhold. Det skal ikke være en kurant sak å fravike gjeldende plan.

Dispensasjoner må heller ikke undergrave planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag. Ut fra hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen, er det viktig at endringer i planer av betydning ikke skjer ved dispensasjoner, men behandles etter reglene om kommuneplanlegging og reguleringsplaner. Dette er likevel ikke til hinder for at det f.eks. dispenseres fra eldre planer som ikke er fullt utbygget, og der reguleringsbestemmelsene er til hinder eller direkte motvirker en hensiktsmessig utvikling av de gjenstående eiendommene.

Søknad om dispensasjon:

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-1 er det søkt om dispensasjon fra:

- Reguleringsbestemmelsenes § 3, plassering

- Reguleringsbestemmelsenes § 4, takvinkel
- Reguleringsbestemmelsenes § 5, utnyttelse
- Plan- og bygningslovens § 1-8, forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag
- Bestemmelser til kommuneplanens arealdel § 11c), krav om avsatt plass for en garasje plass pr. boenhet

Begrunnelse for søknad om dispensasjon:

Ansvarlig søker har vedlagt søknader om dispensasjon som eget brev. Søknad om dispensasjon fra §11c) i bestemmelser til kommuneplanens arealdel er innsend i egen forsendelse pr. e-post etter at søknaden var mottatt. Det er bedt om at disse dokumentene skjermes.

Det vises i søknaden til at tomten er av en størrelse som fint bærer et slikt tiltak, og at dette vil føye seg pent inn i det som har blitt strukturen i området. Det vises til at eiendommen er sentrumsnær og at reguleringsplanen er av eldre dato. De mener det foreligger flere avvik fra planen som danner presedens og grunnlag for å påberope seg likebehandling. Når det gjelder vist plassering i plankartet mener de at det er rimelig å forutsette at behovene man ville ivareta i planen nå må antas å være endret, og at vist sjablongavtrykk i plankartene ikke nødvendigvis hadde som intensjon å låse utviklingen til det som er vist. Når det gjelder takvinkel vise det til at denne er en videreføring av takvinkelen på boligen. De kan ikke se at det er forhold som tilsier at dispensasjon fra plan- og bygningslovens § 1-8 ikke kan gis. Det er videre anført at det foreligger helsemessige grunner som tilsier at omsøkte dispensasjoner er spesielt og således bør gis.

Søknad om dispensasjon fra § 11c) i bestemmelser til kommuneplanens arealdel er begrunnet med følgende:

«Det bes med dette om at det også dispenseres fra kommuneplanens §11 c) vedr avsatt areal til garasje. Vi påpeker at dette er et sentrumsnært område, og at det anses naturlig at man her også har en rimelig andel boenheter uten garasje. Videre fremtidig fortetting av sentrumsnære områder som dette er forventet, da det vil være i tråd med nasjonale forventninger, miljøhensyn, boligpolitiske intensjoner/etc. Det er da rimelig å forutsette at krav om egne garasjer i enda større grad vil frafalles. Det påpekes også at tiltakseiendommen har svært gode forhold for parkering, jfr. situasjonsplan. Det er vist 2 plasser per enhet, mens det i det i dette området (mellomsone) kun er krav om 1 parkeringsplass + ¼ gjesteparkingsplass per enhet. Vi mener at kommunen her kan dispensere fra krav om avsatt areal til garasje uten at dette tilsidesetter bakenforliggende hensyn.»

Det konkluderes med at tiltakshavers planer bærer preg av å være hensiktsmessige, og at det bør kunne dispenseres uten fare for uønsket presedensskapende effekt eller konflikt med hensyn bak plan. Det bes om at kommunen ser til prinsippet om likebehandling, i lys av andre liknende saker i området. De minner om at kommunens anledning til å stille vilkår eller kreve relevante avbøtende tiltak som vurderes ønskelig for å kunne fatte et positivt vedtak.

Det vises til de to dispensasjonssøknadene i sin helhet.

Hensyn:

Hensynet bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra:

Hensynet bak bestemmelsene om plassering (§ 3) og maks. grunnflate (§ 5) er blant annet det offentliges behov for å kunne styre utformingen av ny bebyggelse herunder plassering av tiltak med hensyn på blant annet bokvalitet, uteoppholdsarealer, estetisk utforming, ulemper for naboer, bevaring av terreng og vegetasjon. Viktig er også evt. støybelastninger, veivedlikehold, tilstrekkelig areal for snøbrøyting, tilstrekkelig avsatt parkeringsarealer, trafiksikkerhet, brannsikkerhet og sikring av rom, utsikt og lys til den enkelte eiendom.

Hensynet bak takvinkel (§ 4) er blant annet behovet å sikre lys og luft mellom bygg samt det offentliges behov for å kunne styre utformingen av ny bebyggelse blant annet med hensyn på å sikre en helhetlig utbygging av området.

Hensynet bak pbl§ 1-8 «Forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag». Stortinget har gitt 100-metersbeltet langs sjøen en særskilt beskyttelse. Det er et nasjonalt mål at dette området skal bevares som natur- og friluftsområde tilgjengelig for alle, jf. St.meld. nr. 26 (2006-2007). Regjeringen ønsker en

strengere og mer langsiktig strandsoneforvaltning. I 100-metersbeltet skal det derfor tas særlig hensyn til naturmiljø, landskap, friluftsliv og andre allmenne interesser.

Hensynet bak krav om garasje gitt i kommuneplanens §11c). Hensynet bak kravet om at det skal settes av plass til en garasje pr. boenhet er for å sikre at det er avsatt tilstrekkelig areal for parkering og for oppføring av fremtidig garasje. Kravet er blant annet satt for at ikke en fremtidig garasje skal kunne gå på bekostning av uteoppholdsarealet på eiendommen, og for å sikre at det fysisk et plass til å plassere en garasje på eiendommen uten at dette kommer i konflikt med lov, forskrift og bestemmelser.

Plan og bygningssjefens vurdering:

Området er utbygget etter reguleringsplanen for Galgebergtangene, stadfestet 29. oktober 1954. Utbyggingen av området følger i stor grad planens tomtedeling og plassering av boliger. Det er i perioden etter at planen ble stadfestet gjort syv mindre reguleringsendringer som har åpnet for flere boliger, tomtedeling og endring av formål på enkelte eiendommer og veiareal. Det er videre gitt dispensasjoner innenfor planområdet, disse er i all hovedsak gitt i løpet av de siste årene og omfatter garasjer, avvik fra bestemmelsens § 3, 4 og 5 og avvik fra regulerte eiendomsgrenser. Deler av planen er erstattet av nyere plan. Selv om planen er over 60 år er den fortsatt et viktig styringsverktøy for utviklingen av området. Det er derfor viktig at man ser på hensynene bak planens bestemmelser og at man ivareta gode kvaliteter innenfor planområdet, ivaretar overordnede bestemmelser, lover og forskrifter ved behandling av dispensasjonssøknader innenfor planområdet.

Omsøkt dispensasjoner er for å erstatte eksisterende garasje med et tilbygg som skal fungere som selvstendig boenhet på eiendommen. Eiendommen har i dag tre boenheter med en hovedenhet og to mindre enheter på henholdsvis 49m² og 52m². Man har i søknaden beskrevet at man ønsker å erstatte en av de eksisterende mindre enhetene med en ny enhet i nytt tilbygg og at enheten som fjernes i underetasjen inngår i eksisterende hovedenhet. Man har videre i søknaden vist og beskrevet at man ikke ønsker å avsette plass for fremtidig garasje for boenhetene på eiendommen, men at parkering løses på terreng. Nytt tilbygg er vist 1,5 meter fra naboeiendom, det foreligger her samtykke fra nabo.

For at den omsøkte dispensasjonen skal kunne innvilges må det dispensere fra reguleringsbestemmelsenes §§ 3, 4 og 5, videre må det innvilges dispensasjon fra plan- og bygningslovens § 1-8, forbud om tiltak langs sjø og vassdrag og fra bestemmelsene til kommuneplanens arealdel § 11c), krav om at det skal være avsatt areal for en garasje plass på boenhet. Man må videre vurdere eiendommens kvaliteter i seg selv og i forhold til omgivelsene når det gjelder plassering og uteoppholdsareal for den enkelte boenhet på eiendommen.

Reguleringsbestemmelsenes § 3 og § 5 er to bestemmelser som må vurderes samlet da disse griper inn i hverandre. § 3 angir at bygningene skal plasseres i forhold til veier, tomtegrenser og friarealer som vist på plan, mens § 5 angir at våningshusets grunnflate kan være inntil 14% av tomtens nettoareal, dog ikke større enn 150m². Bestemmelsenes §§ 3 og 5 er således styrende for plassering og størrelse på bolig. Det er i søknad oppgitt at eksisterende boligen har ett bebygd areal på 155m², hvor hagestue på 15m² som tilbygg til boligen ikke er godkjent. Ser man bort i fra tiltak som ikke er godkjent ligger eksisterende bolig innenfor utnyttelsen angitt i bestemmelsene når det gjelder maks areal, men overskrider den angitte utnyttelsen i %. Det søkes nå om å øke det bebygde arealet på eiendommen med 110m², slik at boligen får et samlet bebygd areal på 265m², og en utnyttelse på 28%. Dette vil si en overskridelse i areal på 115m², og en overskridelse i utnyttelse på 100%.

Plan- og bygningssjefen har sett på dispensasjoner gitt i planområdet de siste årene. Det er i Galgebergveien 22 gitt dispensasjon for rivning av enebolig og oppføring av bolig med to boenheter. Ny bolig er godkjent med ett bebygd areal på 157m². Det er videre i Galgebergveien 21 godkjent rivning og oppføring av nye bolig med to boenheter. Ny bolig har her et bebygd areal 244m² som i all hovedsak er tilsvarende tidligere oppført bolig på eiendommen. Det vurderes at den omsøkte dispensasjonen fra §§ 3 og 5 tilsidesetter den praksisen som er ført ved behandling av tidligere gitte dispensasjoner. Man nær dobler det bebygde arealet for boligen på eiendommen.

Vist plassering i plankartet er ment å skulle tilrettelegge for en åpen villabebyggelse med tilstrekkelig lys og luft mellom boligene der man får gode uteoppholdsarealer på alle sider av boligene. Den omsøkte dispensasjonen legger opp til at man plasserer tilbygget inntil 1,5 meter fra nabogrensen.

Lovgiver har i plan- og bygningslovens § 29-4 tatt en konkret vurdering i forhold til avstand til nabogrense når denne er angitt til minimum 4 meter. Dette avstandskravet er satt for å ivareta brannkrav, men også for å sikre at man får tilstrekkelig avstand mellom boliger for å sikre lys og luft. Reguleringsplanen for Galgeberggtangen er utarbeidet etter «Lov om bygningsvesenet, av 1924» det var også her angitt at minste avstand til nabogrense skal være min. 4 meter. Det må således legges til grunn at dette var utgangspunktet for tanken om plassering på eiendommene.

Nabo i Galgebergveien 20 har innsendt merknader til den omsøkte dispensasjonen da de mener plasseringen sammen med det økte bygningsvolumet vil ha en negativ påvirkning på deres eiendom. De mener hensynet bak bestemmelsene blir vesentlig tilsidesatt, og at ulempene er vesentlig større enn fordelene. I dette området er bestemmelsenes §§3 og 5 viktig for ivaretagelse av en sammenhengende harmoni i bebyggelsen, og for å sikre en helhetlig utbygging av området. Nye bygninger og tilbygg skal tilpasses eksisterende tomte- og bebyggelsesstruktur slik at husene får en god form og materialbehandling, samt at bygninger i samme byggeflukt eller husgruppe får en enhetlig og harmonisk utførelse. Nabo må med utgangspunkt i gjeldende reguleringsplan og tidligere godkjenning kunne ha en forventning til videre utviklingen av den omsøkte eiendommen. Selv om omsøk tilbygg blir liggende lavere i terrenget en eksisterende bolig og Galgebergveien 20 ligger noe høyere i terrenget enn Galgebergveien 14 vil tilbygget påvirke boligen i Galgebergveien 20 som har uteoppholdsareal på terreng og på balkong mot Galgebergveien 14. Plan- og bygningssjefen må således si seg enig med nabo i at hensynet bak bestemmelsen for plassering og utnyttelse blir vesentlig tilsidesatt.

Ny del plasseres videre på en slik måte at man begrenser uteoppholdsarealet for nye boenheter, dette fordi uteoppholdsarealet på terreng er lagt på dagens adkomstareal til hoveddelen i boligen. Eksisterende hoveddel har inngang på hovedplan og adkomst på terreng mellom dagens garasje og nabogrense mot Galgebergveien 20. Det blir således dårlig tilrettelagte uteoppholdsarealer for denne boenheter, og man henvises til hovedarealet i fremkant av eksisterende bolig for oppfyllelse av kravet til uteoppholdsareal. Bestemmelsene åpner i § 5 for at det kan oppføres inntil to familieleiligheter pr. eiendom, men man må som søker selv skriver legge til grunn at planarkitekten for reguleringsplanen har vist en fornuftig plassering av bolig på eiendommen slik at begge leiligheter får gode uteoppholdsarealer som ligger naturlig til den enkelte boenhet på eiendommen, og slik at man får tilstrekkelig tilrettelagte arealer for parkering og oppføring av garasje.

Reguleringsplanen angir at hvert hus ikke må inneholde mere enn 2 familieleiligheter. I byggesaken fra 1991 fremgår det ikke hvilke vurderinger som er gjort ved godkjenning av enebolig med to hybelleiligheter, men det må antas at man har sidestilt to hybelleiligheter med en familieleilighet. Ved å godkjenne omsøkte dispensasjon for å oppføre tilbygg med det som må kunne defineres som en ny familieleilighet utfordrer man i tillegg bestemmelsenes § 5 når det gjelder antallet boenheter når det nå blir to store og en liten leilighet på eiendommen. Man skaper således en ny presedens innenfor planområdet i forhold til antallet boenheter.

Man legger videre opp til at man skal fjerne eksisterende garasje på eiendommen og at det ikke skal kunne oppføres ny garasje på eiendommen etter at tilbygget er oppført. Det fremgår av bestemmelsene til kommuneplanens arealdel § 11c) at «*For boligbebyggelse skal det settes av plass til én garasje pr. boenhet. Ved søknad om oppføring av boligbygg skal garasjen være innpasset i planene, selv om garasjen ikke blir bygd samtidig med boligen. Kommunen kan gjøre unntak når garasjeplass for eiendommens behov er sikret på annen måte*». Omsøkt dispensasjon tilsidesetter således bestemmelse gitt i bestemmelsene til kommuneplanens arealdel. Man kan på et senere tidspunkt måtte ta stilling til en ny dispensasjon for uteoppholdsareal, utnyttelse og plassering ved ønske om oppføring av garasje på det arealet som i omsøkt dispensasjon er vist som uteoppholdsareal. Plan og bygningssjefen vurderer at hensynet bak § 11c) i bestemmelsene til kommuneplanens arealdel blir vesentlig tilsidesatt som følge av den omsøkte dispensasjonen. Det å skulle tillate at det ikke skal avsettes areal for garasje til hver boenhet på eiendommen uten at det foreligger dokumentasjon på at garasjeplass er sikret på annen måte vil tilsidesette hensynet bak bestemmelsen og danne en sterk presedens i og utenfor planområdet.

Etter plan- og bygningssjefens vurdering blir ikke hensynet bak § 4 vesentlig tilsidesatt når det gjelder takvinkel, da takvinkelen sammenfaller med takvinkel på eksisterende bolig. Avviket fra reguleringsplanens bestemmelser er på to grader, noe som må sies å ligge innenfor ett akseptabelt avvik sett at eksisterende bolig har vært oppført med denne takvinkelen i perioden etter at denne ble oppført i 1991/1992.

Eiendommen ligger innenfor 100-metersbeltet langs sjø- og vassdrag. Da reguleringsplanen ikke har byggegrense mot sjø/vassdrag er tiltaket avhengig av dispensasjon. Plan- og bygnings sjefen vurderer at ettersom eiendommen er regulert til boligformål, er bebygd og ligger bak eksisterende bebyggelse mot sjø/vassdrag vil hensynet bak pbl. § 1-8 ikke bli vesentlig tilsidesatt.

Ansvarlig søker har begrunnet søknaden med at tiltakshaver av helsemessige årsaker er avhengig av å få oppført tilbygget for å kunne tilrettelegge boligen egen helse og som generasjonsbolig.

Fylkesmannen i Buskerud har i «Veileder til kommunes behandling av dispensasjonssaker etter plan- og bygningsloven» utgitt i februar 2012 på side 16 uttalt:

«Selv om § 19-2, tredje ledd, i henhold til lovens forarbeider, åpner for at visse typer av sosialmedisinske, personlige og menneskelige hensyn kan tillegges vekt i dispensasjonsvurderingen, forutsetter dette at slike hensyn er helt spesielle. Forhold knyttet til søkerens person tillegges derfor vanligvis ikke avgjørende vekt.»

Fylkesmannen i Buskerud har i sin veiledning vist til Ot.prp nr. 32 (2007-2008) s. 242 der det heter:

«Bestemmelsen åpner for at det i saker hvor det foreligger helt spesielle sosialmedisinske, personlige og medisinske forhold, kan slike hensyn tillegges vekt. Det understrekes at slike hensyn normalt ikke har avgjørende vekt i dispensasjonssaker etter plan- og bygningsloven.»

Plan- og bygnings sjefen kan ikke se at det er fremkommet forhold som skulle tilsi at det foreligger helsemessige grunner i omsøkte dispensasjon som skulle kunne ha betydning for den omsøkte dispensasjonen. Man kan ikke ut i fra mottatte dokumentasjon se at det foreligger helt spesielle forhold som ikke alle en gang i livet vil kunne fremlegge som personlige grunner i en søknad om dispensasjon. Tilbygget eller eventuell ombygging av boligen er ikke begrunnet med spesiell tilrettelegging for blant annet adkomst, planløsning eller tilsvarende som ikke kan løse på annen måte innenfor eksisterende bolig. Boligen slik den er godkjent pr. i dag bør kunne oppfylle behovet for en generasjonsbolig og tilrettelegging uten at man er avhengig av dispensasjon.

Plan og bygnings sjefen vurderer det til at presedensvirkningen ved å innvilge de omsøkte dispensasjonene er store. Man vil ved å gi dispensasjon for plassering og utnyttelse danne ny sterk presedens for en vesentlig økning av det bebygde arealet på eiendommene innenfor planområdet, og for en uheldig plassering som er i strid med plan- og bygningslovens § 29-4. Den praksis som har vært før innenfor planområdet i de siste årene er at man har tillatt erstatningsbygg som har fått en mindre økning i det bebygde arealet for å ivareta nye tekniske krav. Man har da vært påpasselig med å sikre at eiendommene/boenhetene er sikret parkering og avsatt garasje som følger av kommuneplanens bestemmelser. Og at eiendommene/boenhetene er sikret gode uteoppholdsarealer iht. kommuneplanens bestemmelser som naturlig er tilknyttet den enkelte boenhet. Omsøkt dispensasjon tilsidesetter kravet om at det skal være avsatt en plass i garasje pr. boenhet. Dette vil skape en presedens som går langt utenfor planområdet da man for store deler av randsonene rundt sentrum kan påberope seg de samme forholdene for å få dispensasjon på bebygde og ubebygde eiendommer.

Plan- og bygnings sjefen vurderer at hensynet bak reguleringsbestemmelsenes § 3 og 5, samt § 11c) i bestemmelsene til kommuneplanens arealdel blir vesentlig tilsidesatt og at de omsøkte dispensasjonene etter en samlet vurdering ikke kan gis.

Håkon André Arnesen, 06.02.2018
Saksbehandler, dato

Punkt 45/18: Plan for videreutvikling av Bragdøya 2018-2022

Bilag

Vedtak KULTUR, 14022018, Sak 12/18, Plan for videreutvikling av Bragdøya 2018-2022

Vedtak OPPVEK, 14022018, Sak 9/18, Plan for videreutvikling av Bragdøya 2018-2022

Vedtak FORMAN, 07032018, Sak 26/18, Plan for videreutvikling av Bragdøya 2018-2022

Vedtak KOMMUN, 13022018, Sak 11/18, Plan for videreutvikling av Bragdøya 2018-2022

Vedtak HELSOS, 13022018, Sak 11/18, Plan for videreutvikling av Bragdøya 2018-2022

Plan for videreutvikling av Bragdøya 2018-2022.pdf



Dato 1. februar 2018
Saksnr.: 201801343-1
Saksbehandler Pål Karsten Kristensen

Saksgang	Møtedato
Kommunalutvalget	13.02.2018
Helse- og sosialstyret	13.02.2018
Kulturstyret	14.02.2018
Oppvekststyret	14.02.2018
By- og miljøutvalget	01.03.2018
Formannskapet	07.03.2018

Plan for videreutvikling av Bragdøya 2018-2022

Eiendommen Bragdøya ble i 1969 overtatt av Kristiansand kommune for 1,8 millioner kroner. Staten ga tilskudd til kjøpet på vilkår som sikrer eiendommen som offentlig friareal for all framtid. Kommunens overtagelse av øya førte imidlertid til at kulturlandskapet grodde igjen og bygningene forfalt. I 1984-85 kom det flere initiativ fra frivillige organisasjoner om bevaring av det kulturhistoriske ved øya og de utviklingsmulighetene som lå der. Høsten 1986 ble Bragdøya kystlag stiftet. Bragdøya kystlag er landets største kystlag og har driftet og utviklet øya i over 30 år med frivillig innsats fra 650 medlemmer.

Fleire kommunale etater har ansvar og virksomhet på Bragdøya:

- Teknisk sektor
 - Kristiansand Eiendom (forvaltning av bygningsmassen)
 - Parkvesenet (skjøtsel og utvikling av friområdet m.m.)
- Oppvekstsektoren
 - Barnehageavdeling på øya.
 - Skolene er brukere av leirsted m.m.
- Helse- og sosialsektoren
 - Bl.a. arbeidstrening i regi av Nav.
- Kultursektoren
 - Kulturdirektøren er gitt et koordineringsansvar for driften og gir tilskudd til aktiviteter.

16. november 2011 ble «Plan for utvikling, organisering og drift av Bragdøya 2011-2016» vedtatt av bystyret. Denne planen formaliserte samarbeidet mellom de frivillige og kommunen. Den la også føringer om ønsket utvikling av øya og veien dit. Det er nå utarbeidet en ny plan, «Plan for videreutvikling av Bragdøya 2018-2022», som erstatter den forrige planen.

Den reviderte planen legger ikke opp til store endringer av arbeidet med å koordinere og styre aktivitetene på øya. Det lanseres heller ikke store, nye tiltak på Bragdøya de nærmest årene. Planen handler først og fremst om å videreføre det gode samarbeidet som er etablert mellom ulike kommunale etater og de frivillige aktørene, samt å fullføre igangsatte prosjekter og planer fra forrige periode. Dokumentet inneholder også en statusgjennomgang av alle tiltak fra forrige planperiode.

Oppvekstdirektøren har i inneværende periode hatt to representanter i styret for utviklingen av Bragdøya, én fra barnehage og én fra skole. Det foreslås at oppvekstdirektøren i det nye styret kun får én representant, og at styret suppleres med en representant for Helse- og sosialdirektøren. Det er inngått samarbeidsavtale mellom Bragdøya kystlag og kommunen, hvor alle fire fagsektorene er involvert. Et styre bestående av representanter for de samme sektorene vil forenkle samarbeidet ytterligere.

En samarbeidsavtale mellom Bragdøya kystlag og Kristiansand kommune ble undertegnet i juni 2014. I 2015 ble samarbeidsavtalen behandlet politisk i alle fire hovedutvalg (fagutvalgene), samt i formannskapet og avtale for perioden 2015 – 2018 ble inngått.

Avtalen gjelder følgende områder:

- Skyss av barnehagebarn og personale mellom Storenes og Bragdøya.
- Tilsyn, drift og utleie av bygningsmassen på Bragdøya.
- Utvikling og drift av gårdsanlegget på Bragdøya.
- Bidra i skjøtsel av kulturlandskapet på Bragdøya.
- Øke tilgjengeligheten til Bragdøya ved flere rutebåtganger.
- Kjøre båtrute til øvrige øydestinasjoner om sommeren.
- Tilrettelegging for arbeidstreningsplasser på Bragdøya.

Avtalen revideres slik at ny avtale blir gjeldende fra 01.01.2019.

Gjenoppbygging av gårdsanlegget står sentralt i den neste planperioden, det gjelder både bygningsmessig ferdigstilling og igangsetting av virksomhet i gjenreist låve og økt virksomhet i øvrige anlegg på gården. Tross stadig økt bruk av Bragdøya, er det en utfordring å markedsføre øyas muligheter overfor nye brukergrupper. Denne økte bruken stiller også krav til at det arbeides med å få til en tilfredsstillende løsning for parkering på land.

I planen er det skissert tiltak på følgende områder:

- **Kulturhistorisk virksomhet**
Gjenreising, restaurering og drift av bygninger. Dokumentasjon av kulturhistorie og kystkultur. Samarbeid med andre aktører.
- **Naturopplevelser og friluftsliv for alle**
Markedsføring av øya. Vedlikehold og opparbeidelse av stier, badeplaser og aktivitetsløyper. Forbedre tilgjengelighet og parkeringsmuligheter på land.
- **Arena for kompetanseutvikling, arrangementer og kulturaktiviteter.**
Gi muligheter for å lære aktiviteter og tradisjoner knyttet til sjø og kystkultur. Arrangementer for allmennheten som sesongåpning, markeder, familiedager, konserter.

Forslag til vedtak

Formannskapet vedtar Plan for videreutvikling av Bragdøya 2018-2022.

Ragnar Evensen
rådmann

Stein Tore Sorthe
kulturdirektør

Vedlegg:

Forslag til *Plan for videreutvikling av Bragdøya 2018-2022*

Punkt 46/18: Høringsuttalelse fra Kristiansand kommune til Sørlandet sykehus HF - Utviklingsplan 2035

Bilag

Vedtak FORMAN, 07032018, Sak 25/18, Høringsuttalelse fra Kristiansand kommune til Sørlandet sykehus HF - Utviklingsplan 2035

Vedtak OPPVEK, 27022018, Sak 18/18, Høringsuttalelse fra Kristiansand kommune til Sørlandet sykehus HF - Utviklingsplan 2035

Vedtak OPPVEK, 14022018, Sak 12/18, Høringsuttalelse fra Kristiansand kommune til Sørlandet sykehus HF - Utviklingsplan 2035

Vedtak HELSOS, 13022018, Sak 10/18, Høringsuttalelse fra Kristiansand kommune til Sørlandet sykehus HF - Utviklingsplan 2035

Utkast til høringsuttalelse fra kristiansand kommune til U2035 31012018.docx

Uttalelse fra Seniorrådet i Kristiansand kommune.docx

Felles høringsplattform fra kommunene på Agder.docx

Høring – Utviklingsplan 2035 Sørlandet sykehus HF.msg

Høringsdokument SSHF Utviklingsplan 2035 og strategiplan 2018 2020 1.12.2017.pdf



Dato 1. februar 2018
Saksnr.: 201715437-2
Saksbehandler Janne B. Brunborg / Hilde Engenes

Saksgang

Helse- og sosialstyret
Oppvekststyret
By- og miljøutvalget
Formannskapet

Møtedato

13.02.2018
27.02.2018
01.03.2018
07.03.2018

Høringsuttalelse fra Kristiansand kommune til Sørlandet sykehus HF - Utviklingsplan 2035

Sammendrag

Kristiansand kommune gir med dette høringsuttalelse til Sørlandet sykehus HF sin Utviklingsplan 2035. I høringsbrev mottatt 1. desember 2017 er kommunen bedt om å gi høring til både planprosess og innhold i utviklingsplan 2035. Høringsfristen er 1 mars; det er avtalt med sykehuset at høringsuttalelsen sendes fra Kristiansand kommune i etterkant av behandlingen i formannskapet 7 mars.

Kristiansand kommune har arbeidet tverrsektorielt med høringen. Kommunen har også vært ledende i å utarbeide en felles høringsplattform for kommunen i Agder. Denne oppsummerer hovedpunkter som en ut fra et kommuneperspektiv mener er viktig at sykehuset tar hensyn til i endelig planutkast. Disse fremkommer som tekstbokser i høringsdokumentet til Kristiansand kommune.

Kristiansand kommunes utgangspunkt for å gi høringsuttalelse til Sørlandet sykehus HF(SSHF) sin Utviklingsplan 2035 er å bidra konstruktivt til sykehusets arbeid med å kvalitetssikre det endelige plandokumentet. Utviklingsplan 2035 (U2035) inneholder også Strategiplan 2018-2020.

Kristiansand kommune vektlegger følgende områder og problemstillinger i høringen til Utviklingsplan 2035:

- Behovsvurderinger, analysegrunnlag, analyser og framskrivning.
 - Det fremheves forhold og områder som er særskilt kritisk med tanke på dimensjonering og innretning på fremtidens spesialisthelsetjenester.
- Fag- og tjenesteområder som kommunen mener er særskilt viktig i planperspektivet til U 2035
 - Helsefremmende- og forebyggende arbeid
 - Helsetjenester til barn og unge
 - Psykisk helsevern og tverrfaglig spesialisert rusbehandling (TSB)
 - Helsetjenester til eldrebefolkningen
 - Rehabilitering og habilitering
 - Migrasjonshelse

- Områder og særskilte problemstillinger som er særskilt viktige med hensyn til samfunnsutvikling og bærekraft i regionen
 - Samhandling og oppgavefordeling som sikrer befolkningen i regionen et godt samlet helsetilbud
 - Byutvikling og samhandling i tilknytning til Helsebyen Eg
 - Forskning, utvikling og innovasjon
 - Kompetanse og rekrutteringshensyn
 - Akutt- og intensivtilbudet
 - Universitetssykehus

Når de gjelder økonomi og strukturvalg, som er basert på at den overordnede strukturen for Sørlandet sykehus HF frem mot 2035 er besluttet, peker Kristiansand på noen sentrale utviklingshensyn. Det er presisert en forventning om *ytterligere utvikling og oppgavesamling framover selv om akuttfunksjonene nå ligger fast.*

I lys av dette vil Kristiansand kommune presisere viktigheten av å sikre en fremtidig oppgavefordeling mellom sykehusene som er økonomisk bærekraftig og som ivaretar både kvalitet, helhetlige pasientforløp og tilgjengelighet på best mulig måte for befolkningen i Agder.

Forslag til vedtak

1. Formannskapet slutter seg til forslag til høringsuttalelse til Utviklingsplan 2035
2. Formannskapet understreker behovet for at sykehuset sikrer nødvendige investeringer til nytt akutt- og intensivbygg ved Sørlandet Sykehus, Kristiansand (SSK) senest innen 2025
3. Formannskapet slutter seg til sykehusets utredningsarbeid med tanke på å bli universitetssykehus

Ragnar Evensen
Konst. rådmann

Wenche P. Dehli
Helse- og sosialdirektør

Terje Lilletveit
Konst. teknisk direktør

Svein O. Ueland
Konst. oppvekstdirektør

Vedlegg:

1. Høringsuttalelse fra Kristiansand kommune til U2035
2. Uttalelse fra Seniorrådet i Kristiansand kommune
3. Felles høringsplattform for kommunene i Agder
4. Høringsbrev fra SSHF
5. Høringsdokument fra SSHF

Utrykte vedlegg:

1. Høringsuttalelse fra Kristiansand kommune til U2030
2. Notat Rus og psykisk helse
3. Høringsrapport SSHF Utviklingsplan 2030 og høringsbrev
4. Sykehusets fremtidige plassering på Sørlandet. Vurdering av arbeidsmarked, næringsliv, by- og samfunnsutvikling. MENON 6/2014
5. Ros analyse SSHF Utviklingsplan
6. 2030 Samfunnsmessig konsekvensanalyse SSHF utviklingsplan 2030
7. Styresak 065-2014 Terramar foreløpige funn utviklingsplan 31.07.2014

Bakgrunn for saken

Kristiansand kommunes utgangspunkt for å gi høringsuttalelse til Sørlandet sykehus HF (SSHF) sin Utviklingsplan 2035 er å bidra konstruktivt til sykehusets arbeid med å kvalitetssikre det endelige plandokumentet. Utviklingsplan 2035 (U2035) inneholder også Strategiplan 2018-2020.

Kristiansand kommune er opptatt av at kommuner og sykehus samhandler og planlegger langsiktig med tanke på å utvikle gode helsetjenester til befolkningen på Agder. Det er viktig å vektlegge betydningen av sykehusfunksjonene i et regionalt utviklingsperspektiv. I høringen støtter derfor kommunen SSHFs ambisjoner om å bli et universitetssykehus

Det er i kommunens interesse at sykehuset gjennom et velfundert planarbeid sikrer grunnlaget for faglig utvikling, samhandling og de investeringer som er nødvendige for et godt og fremtidsrettet spesialisthelsetjenestetilbud i regionen. Kommunen vil derfor også sterkt støtte sykehusets parallelle prosesser for å sikre investeringsmidler til nytt akuttbygg ved sykehuset i Kristiansand (SSK). Dette omtales særskilt i høringen.

Sykehusets betydning i den regionale utviklingen knyttet til innovasjon og utvikling i samarbeid med universitet, kommune, næringsliv og andre sentrale aktører løftes også frem i høringen.

Sykehusets spesialisthelsetjenester og de kommunale helse- og velferdstjenestene står i et gjensidig forhold til hverandre når det gjelder den totale ressurstilgangen på økonomiske virkemidler, fagkompetanse og personell. Situasjonen en vil stå overfor med hensyn til globale trender, svikt i samfunnets aldersbæreevne og store prioriteringsutfordringer må løses gjennom samhandling og felles planlegging med lang tidshorisont. Dette er sentrale rammebetingelser som ligger til grunn for kommunens høring.

Historikk og aktuell situasjon

Kristiansand kommune mottok 1. desember 2017 høringsbrev fra Sørlandet sykehus HF (SSHF) med anmodning om å gi høring til utkast til *Utviklingsplan 2035 Sørlandet sykehus HF*. SSHF ønsker høringsuttalelse både til prosess og innhold i plandokumentet. Planen inneholder også Strategiplan for perioden 2018-2020. Høringsfristen er 1. mars. Etter avtale med sykehuset sender Kristiansand kommune høringsuttalelsen i etterkant av politisk behandling i formannskapet 7 mars. *Utviklingsplan 2035* skal styrebehandles i april.

I 2014/15 utarbeidet Kristiansand kommune en grundig høringsuttalelse til Utviklingsplan 2030. Dette var en del av arbeidet med Speilmeldingen for Kristiansand kommune. Det ble gjennomført omfattende samfunnsmessige konsekvensanalyser og ROS-analyser i et samarbeid mellom sykehuset og kommunene på Agder. Utviklingsplan 2035 er et oppdatert planutkast som bygger på analysene fra 2014/15. På denne bakgrunn går ikke Kristiansand kommune utdypende inn på forhold som er påpekt tidligere. Det vises til uttrykte vedlegg i saken.

En del strategiske grep og retningsvalg i høringsutkastet til U2030 vakte betydelig uro hos kommunene på Agder, som derfor valgte å utarbeide en felles høringsplattform. En stilte spørsmål ved behovsvurderinger og framskrivning og var bekymret for underdimensjonering av spesialisthelsetjenestetilbudet til befolkningen på Agder. Dette gjaldt særlig den radikale retningsendringen på rus- og psykisk helsefeltet hvor en skisserte kraftig nedbygging av sengekapasitet.

Styret ved SSHF behandlet Utviklingsplan 2030 i møte 5.2.2015 (sak 002-2015) og det ble stilt en del krav til det videre planarbeidet som er fulgt opp:

- Føringer i Nasjonal helse- og sykehusplan er innarbeidet
- Strukturen med tre somatiske sykehus i regionen ligger til grunn

- Beskrivelsene av nåsituasjonen for både virksomhet og bygg er oppdatert.
- Det er gjort nye framskrivninger av kapasitetsbehov. For øvrig bygger planen på de analyser som ble gjort forut for styrets behandling av utkast til *Utviklingsplan 2030* i februar 2015.
- Kravet om at *større endringer i tilbudet innen psykisk helse skal skje i god samhandling med kommunene og brukerne er fulgt opp gjennom arbeidet med regional samhandlingsmelding på rus- og psykisk helsefeltet. Denne foreligger til behandling i Overordnet strategisk samarbeidsorgan (OSS) i mars 2018 og skal innarbeides i U 2035, slik det fremgår av høringsdokumentet*

Kristiansand kommunes arbeid med høringsuttalelsen

Høringsarbeidet i Kristiansand kommune har vært tverrsektorielt. Helse- og sosialsektoren har koordinert arbeidet. Teknisk sektor har særlig ivaretatt vurderingene av regionale ringvirkninger og forhold som berører arealregulering og strategisk byutvikling, mens oppvekstsektoren har vurdert særlig tilbudet til barn- og unge. Kristiansand kommunes Seniorråd og Rådet for funksjonshemmede er bedt om høringsinnspill. Innspill som er mottatt er innarbeidet i høringsdokumentet.

Kristiansand kommune har vært ledende i arbeidet med å utarbeide felles høringsplattform for kommunene i Agder. Dette høringsarbeidet har vært organisert gjennom samarbeidet i Kommunalt overordnet strategisk samarbeidsutvalg (KOSS) Felles høringsplattform oppsummerer de hovedmomentene som man ut fra et kommuneperspektiv mener det er viktig at sykehuset tar hensyn til i det endelige planutkastet.

Oppbygging og struktur på høringsuttalelsen

Innledningsvis kommenteres planprosessen. Videre i høringsdokumentet har en valgt å fremheve sentrale områder og problemstillinger som en mener særlig bør vektlegges i planen og i den videre oppfølgingen av denne. En gir en del innspill til plandokumentets oppbygging/struktur. En kommenterer særskilte forhold vedrørende behovsvurderinger, analysegrunnlag, analyser og framskrivninger som ligger til grunn for planen.

I Kristiansand kommunes høringsuttalelse fremkommer i tillegg hovedmomentene fra felles høringsplattform for kommunene i Agder. Disse er plassert i egne tekstbokser i dokumentet.

Hovedpunkter i høringen fra Kristiansand kommune til SSHF Utviklingsplan 2035

- Behovsvurderinger, analysegrunnlag, analyser og framskrivning.
 - Det fremheves forhold og områder som er særskilt kritisk med tanke på dimensjonering og innretning på fremtidens spesialisthelsetjenester
- Fag- og tjenesteområder som kommunen mener er særskilt viktig i planperspektivet til U 2035
 - Helsefremmende- og forebyggende arbeid
 - Helsetjenester til barn og unge
 - Psykisk helsevern og tverrfaglig spesialisert rusbehandling (TSB)
 - Helsetjenester til eldrebefolkningen
 - Rehabilitering og habilitering
 - Migrasjonshelse
- Områder og særskilte problemstillinger som er særskilt viktige med hensyn til samfunnsutvikling og bærekraft i regionen
 - Samhandling og oppgavefordeling som sikrer befolkningen i regionen et godt samlet helsetilbud
 - Byutvikling og samhandling i tilknytning til Helsebyen Eg
 - Forskning, utvikling og innovasjon
 - Kompetanse og rekrutteringshensyn
 - Akutt- og intensivtilbudet
 - Universitetssykehus

Når de gjelder økonomi og strukturvalg, som er basert på at den overordnede strukturen for Sørlandet sykehus HF frem mot 2035 er besluttet, peker Kristiansand på noen sentrale utviklingshensyn. Det er presisert en forventning om *ytterligere utvikling og oppgavesamling framover selv om akutfunksjonene nå ligger fast.*

I lys av dette vil Kristiansand kommune presisere viktigheten av å sikre en fremtidig oppgavefordeling mellom sykehusene som er økonomisk bærekraftig og som ivaretar både kvalitet, helhetlige pasientforløp og tilgjengelighet på best mulig måte for befolkningen i Agder.

Punkt 47/18: Stenging av Kongens gate ifm arrangement

Dato 24. januar 2018
Saksnr.: 201801113-1
Saksbehandler Tore Løvland

Saksgang
By- og miljøutvalget

Møtedato
01.03.2018

Arrangementstillatelse til «Tropez-natt»

Sammendrag

Kristiansand kommune tillot i 2017 at arrangementet «Tropez-natt» ble avholdt i Kongensgate. Gatene ble stengt av mellom Vestre Strandgate og Markensgate

Arrangementet ble avholdt samme helg som Palmesus, og var ment som en avlastning for utestedene som ikke har kapasitet til å ta imot alle deltakerne fra Palmesus som ønsker å fortsette festen etter at arrangementet på Bystranda er ferdig.

Arrangementet har gratis inngang og det vil være servering av mat og drikke på området. Det vil også bli spilt musikk over et lydanlegg.

Administrasjonen er positiv til arrangementet, og mener dette er med på å styrke Kristiansand som sommerbyen.

Forslag til vedtak

1. «Tropez-natt» gis tillatelse til sitt arrangement fredag 6. og lørdag 7. juli 2018.
2. Kongens gate stenges av mellom Vestre Strandgate og Markensgate fra og med torsdag 5. til og med søndag 8. juli.
3. Det tillates å spille musikk fram til kl. 02.00.
4. Arrangøren pålegges å informere berørte beboere, og samtidig tilby de som ønsker det alternativ overnatting.

Terje Lilletvedt
Teknisk direktør

Tore Løvland
Rådgiver

Vedlegg:
Ingen vedlegg

Bakgrunn for saken

Administrasjonen i Kristiansand kommune har blitt kontaktet av arrangøren av «Tropez natt» med et ønske om å gjenta sitt arrangement fra 2017 også i 2018.

Arrangøren ønsker å etablere et midlertidig byrom, ved å utvikle en tropisk stemning for publikum, utendørs i Kongensgate, med mat- og drikkeservering. Bakgrunnen for dette er at arrangøren ønsker og «avlaste» byens utesteder under Palmesus, da pågangen på disse er så stor disse dagene at kapasiteten er sprengt.

Arrangøren skriver i sin søknad:

«Utestedene i byen har ikke nok kapasitet til å ta i mot alle gjestene som ønsker å fortsette kvelden videre, etter at siste konsert er ferdig på bystranda. I tillegg til de 35.000 på stranden, hvorav 80% er tilreisende, bør man ta som utgangspunkt at store deler av lokalbefolkningen som IKKE skal på Palmesus, også vil gå ut på byen disse dagene, slik de normalt ville gjort en annen helg i juli. Erfaringene fra 2015 og 2016 viser at det blir lange køer, både inn til utestedene og i matutsalgs ved utelivsaksen Tollbodgata/Markensgate/Dronningensgate.»

Arrangøren skriver også:

«Ved lange køer og begrenset tilgang på mat og drikke, kan det enkelt oppstå uønskede situasjoner der det ikke finnes tilstrekkelig vakt hold. Ved å åpne byrommet i Kongens gate har man mulighet til å samle en større mengde mennesker i et kontrollert miljø. Som i 2017, vil det være godt med vakt hold under Tropez-natt. Disse vaktene kommer fra sertifiserte vakt selskap, i tillegg vil vi etablere «trivselsvakter» som deler ut vann og påser at gjestene opplever Kristiansand som en trygg og spennende by på nattetid. Erfaringen fra arrangementet i 2017 viser at flyten i resten av byen fungerte bedre enn tidligere år. Det var samlet rundt 1300 mennesker hver kveld under fjorårets arrangement.»

Til orientering er årets Palmesus er utsolgt, og arrangementet har en kapasitet på 17.000 besøkende hver dag.

I forkant av fjorårets arrangement, ble misnøyen til det aktuelle arrangementet fra enkelte av beboerne i området behørig omtalt i lokal media. Det ble brukt svært sterke uttrykk fra beboerne i forkant av arrangementet, men i etterkant av arrangementet var det lite eller ingen kritikk å spore, hverken gjennom media eller direkte til kommunen.

Antall personer som har adresse i Kongens gate fra Vestre Strandgate til Markensgate er 46 personer i følge folkeregisteret. En må regne med at en god del av disse er bortreist på sommerferie i denne perioden, og ikke alle bor like tett på den delen av gaten som blir avstengt. Et løst anslag tilsier at kanskje rundt 20 personer vil være direkte eksponert for støy fra arrangementet.

Hjemmelen for kommuneoverlegens arbeid med miljørettet helsevern ligger i folkehelseloven med forskrift om miljørettet helsevern. Forskriftene sier:

«Med helsemessig ulempe menes forhold som etter en helsefaglig vurdering kan påvirke helsen negativt og som ikke er helt uvesentlig.»

Kommuneoverlege Dagfinn Haarr har gitt følgende uttalelse til arrangementet:

«Det finnes ingen absolutte krav til støygrenser i lovverk eller forskrift. Det er flere veiledere som brukes i slike saker, men til syvende og sist må vi bruke skjønn. I veileder om «musikkanlegg og helse» (IS 0327), som også er nevnt i ruspolitisk handlingsplan, anbefales det at det ikke skal spilles musikk etter kl. 23.00. Det er ingen spesifikke krav til annen støy etter kl. 23.00 (altså rop og latter fra publikum). Kravet er nok primært ment der det

gjentakende ganger spilles musikk etter kl. 23.00 (som «Sommer på Torvet» og «Tirsdag på Brygga»). Vi har ikke hatt mange saker av denne typen enkeltarrangementer, men det er eksempler på arrangører som har fått anledning til å spille musikk lengre enn til 23.00, også utendørs. Tropez-natt fikk anledning til å spille fram til kl. 02.00 i 2017 under forutsetning av skikkelig nabovarsling og tilbud om alternativ overnatting for de som forventet å oppleve støyen fra gata som spesielt ubehagelig.»

«I tillegg har Formannskapet i sak 10/18 blant annet gjort vedtak om at en skal være positiv til dispensasjonssøknader om å spille musikk utendørs etter kl. 23.00, oppad begrenset til 6 tilfeller pr år. Det er således nå gitt sterke politiske føringer på at det skal være anledning til å spille musikk på arrangementer av den type vi her snakker om. Dette styrker ytterligere min avgjørelse om ikke å nekte å spille musikk disse dagene.»

«Under forutsetning av at musikken spilles over mange små høyttalere og at volumet holdes på et moderat nivå, og at naboene varsles og får tilbud som nevnt ovenfor, er det mitt skjønn at helsemessig ulempe faller inn i kategorien uvesentlig. Jeg vil derfor ikke kreve at det ikke skal spilles musikk ved et tilsvarende arrangement to netter i 2018.»

Arrangøren er kjent med kommuneoverlegens innspill i forhold til antall høyttalere, og skriver i sin søknad følgende:

«Lydmessig følger vi kommuneoverlege Dagfinn Haarrs anbefalinger, der vi bruker mer midler på å leie mange små høyttalere i stedet for noen få store. Dette gjør at lyden blir jevn over hele området, og ikke veldig høy fra f.eks. 4 punkter. I 2017 leide vi inn 15 små høyttalere, og vi ønsker å gjøre det samme i år. Det blir naturligvis også lagt inn automatisk desibelbegrensning slik at lydnivået ikke overstiger de bestemte grensene.»

Administrasjonen ser at ulempene for enkelte beboere vil være store. Imidlertid tror vi at man gjennom de tiltak vi pålegger arrangøren å iverksette overfor disse, og med de erfaringer vi har etter fjorårets arrangement, mener at tiltaket bør godkjennes.

Administrasjonen er også av den oppfatning, at et slikt arrangement som Tropez-natt er med på styrke Kristiansand som sommerby.

Punkt 48/18: Kommunale parker/torvet/friområder/Markens - utleie til arrangement 2017/2018



Dato 24. januar 2018
Saksnr.: 201603511-89
Saksbehandler Tore Løvland

Saksgang
By- og miljøutvalget

Møtedato
01.03.2018

Arrangement i Gravane sommeren 2018

Sammendrag

Kristiansand kommune har fått en henvendelse om å leie ut gressplenen ved Gravane til «Fotballfeber» som skal vise Fotball-VM på storskjerm.

«Fotballfeber» er et arrangement som gjøres i samarbeid med TV2. Konseptet er visning av Fotball VM på storskjerm til glede for byens innbyggere og tilreisende i perioden 14. juni til 15. juli.

Arrangementet har gratis inngang og det vil være servering av mat og drikke på området. Fotballfeber som arrangement kan ikke sammenlignes med andre tradisjonelle festivaler. Støy- og promillenivået her vil være mye lavere.

Administrasjonen er positiv til arrangementet, og tror dette er med på å styrke Kristiansand som en sommerby.

Forslag til vedtak

1. «Fotballfeber» tilbys å benytte området i Gravane for sitt arrangement 14. juni til 15. juli 2018.
2. Strandpromenaden skal være tilgjengelig for allmennheten i hele leieperioden.
3. Skjenkebevillingen tillates fram til kl. 22.30, og lokalet skal være tømt for mennesker kl. 23.00. Unntaket er i de tilfeller det blir ekstraomganger og evt. straffekonkurranse. Da må området være tømt for mennesker senest kl. 24.00.
4. Opp- og nedrigg tillates fire dager før og to dager etter.

Terje Lilletvedt
Teknisk direktør

Tore Løvland
Rådgiver

Vedlegg:
Ingen vedlegg

Bakgrunn for saken

Administrasjonen i Kristiansand kommune har blitt kontaktet av arrangøren av «Fotballfeber» om å få leie et areal for visning av Fotball VM på storskjerm. Arrangøren hadde et sterkt ønske om å leie Torvet og Tresse, men begge disse lokasjonene er leid ut til andre arrangementer i denne perioden, og var derfor ikke aktuelle.

Sammen med arrangøren har administrasjonen hatt en gjennomgang for å se på aktuelle lokasjoner, og det var Gravaneområdet av de aktuelle områdene som ble foretrukket av «Fotballfeber». Arrangøren vektlegger viktigheten av at lokasjonen var sentralt plassert, og Gravane tilfredsstiller dette ønsket på en god måte.

Fotball VM 2018 spilles i Russland, og de aller fleste kampene i gruppespillet starter kl. 14.00, 16.00, 17.00 og 20.00. Kampene som starter kl. 20.00, vil være ferdige kl. 21.45.

Det er en kamp i gruppespillet som starter kl. 21.00, og denne vil være ferdig kl. 22.45.

Gruppespillet spilles fra 14. – 28. juni.

I sluttspillet, som spilles i perioden 30. juni til 15. juli, starter kampene kl. 17.00, 18.00 og 21.00. I utgangspunktet vil kampene som starter kl. 21.00, også her være ferdig kl. 22.45, men i sluttspillet vil både ekstraomganger og straffesparkkonkurranse være en mulighet. Ved slike tilfeller vil kampene være avgjort først rundt kl. 23.30.

I forhold til beboere rundt Gravane, så er det Gravane 1 og 2, Østre Strandgate 1 – 12 og Markensgate 1 A som vil bli mest berørt av arrangementet. Ved å pålegge arrangører restriksjoner i forhold til åpningstid og skjenketider, vurderer administrasjonen det slik at dette arrangementet ikke vil forstyrre nattesøvnen til disse beboerne. Det vil naturligvis være «støy» fra området, men dette vil mer være på et helt annet nivå enn ved musikkonsserter.

Arrangøren har avtale om tilsvarende prosjekt i Drammen, Trondheim, Stavanger, Fredrikstad og Bergen. For to år siden hadde arrangøren et tilsvarende arrangement i Bergen, og erfaringen fra dette arrangementet var svært gode, og det framkom ingen naboklager fra nærområdene, selv om arrangementsstedet lå tett opp mot bebyggelse.

Gravane har de to siste årene vært benyttet til arrangementet Duggfrisk. Dette har vært en øl- og matfestival som har gått over to dager. Vi har fått noen kommentarer fra enkelte beboere i forhold til plassering av telt nær egen terrasse, men ingen kommentarer knyttet til støy.

Administrasjonen kommer til å pålegge arrangøren å gjerde inne arrangementsområdet, og det er en forutsetning for utleien at gangveiene forbi området (Strandpromenaden) forblir åpen og ikke sperres av. Utleieområdet vil altså i all hovedsak være plenen på nordsiden av promenaden.

Slitasjen på plenen vil naturligvis bli større på området så lenge man tillater aktivitet i området. Ved mye nedbør i perioden «Fotballfeber» leier arealet, vil slitasjen på plenområdet øke og man kan oppleve at man må gjøre tiltak for å stille området tilbake til slik det var før arrangementet startet. Kostnader for å rette opp dette vil bli belastet arrangøren. Imidlertid er det aktuelle området bra drenert, og ved nedbør, antas det at oppslutningen til arrangementet vil være laber.

Selv om fotball-VM starter 14. juni og avsluttes med finale søndag 15. juli, er det totalt åtte dager hvor det ikke er kamper. Arrangementsområdet vil være stengt disse dagene.

Kommuneoverlege Dagfinn Haarr uttaler følgende til saken:

«Fra et folkehelseperspektiv, har jeg ingen spesielle kommentarer til dette arrangementet. Dette ligger innenfor det man må forvente i en sommerby på kveldstid.»

Administrasjonen ønsker å legge til rette for at et slikt arrangement kan arrangeres i Kristiansand, og er positive til dette. Vi er enige med arrangøren at både Tresse og Øvre Torv hadde vært å foretrekke til et slikt arrangement, men allerede inngåtte leieavtaler har gjort at disse to lokasjonene ikke er tilgjengelige i den aktuelle perioden.

Punkt 49/18: Detaljregulering Brattestø/Skålevik - detaljregulering - offentlig ettersyn

Bilag

Brattestø/Skålevik - Planbeskrivelse_politisk behandling.docx

Brattestø/Skålevik - Reguleringsbestemmelser_politisk behandling.docx

Brattestø/Skålevik - T_DETALJPLAN-Alternativ 1_politisk behandling.pdf

Brattestø/Skålevik - T_DETALJPLAN-Alternativ 2_politisk behandling.pdf



Arkivsak-dok. 201201628-94
Saksbehandler Ellinor Borgi

Saksgang	Møtedato
By- og miljøutvalget	01.03.2018

Detaljregulering Brattestø/Skålevik - detaljregulering - offentlig ettersyn

Sammendrag

Planforslaget Brattestø/Skålevik ligger øst på Flekkerøya, rett nordvest for Geiderøya. Arbeidet med planforslaget startet opprinnelig opp som to planarbeider tilbake i 2005. På grunn av arbeidet med kommunedelplan for Flekkerøy måtte arbeidene avvende vedtatt kommunedelplan. I 2016 ble de to detaljreguleringene slått sammen til en planprosess etter dialog med administrasjonen.

Planforslaget hjemler fortetting av småhusbebyggelse. Planforslaget regulerer inn 19 nye boenheter og 8 eksisterende boenheter i tillegg til noen fritidsboliger, ny vei, småbåtanlegg og grøntområder.

Planprosessen har hatt fokus på tilrettelegging av veiløsning som ivaretar økt trafikk og kommunens veinormal, tilpassing av ny bebyggelse til kulturmiljøet og landskapet, og en god fordeling mellom bevaring og fortetting i 100-metersbeltet.

Plan- og bygnings sjefen ser det som positivt at det utarbeides et planforslag slik at grunneier kan få hjemmel til å utvikle sine eiendommer innenfor avklarte rammer. I prosessen er flere problemstillinger blitt løst gjennom diskusjon, hvor både administrasjonen og forslagstillere har blitt utfordret. De to gjenværende problemstillingene, som ikke er blitt løst i planen, er formålsendringen av ervervsområde til fritidsbebyggelse og etablering av felles småbåtanlegg i friområdet.

På bakgrunn av dette anbefaler Plan- og bygnings sjefen å legge planforslaget ut på offentlig ettersyn med plankart i to alternativer – med og uten småbåtanlegg. Videre må planforslaget endres slik at området for erverv E5 i kommunedelplan for Flekkerøy opprettholdes.

Forslag til vedtak

1. By- og miljøutvalget legger detaljregulering for Brattestø/Skålevik med plankart i to alternativer sist datert 29.01.18, med bestemmelser sist datert 29.01.18, ut til offentlig ettersyn.
2. Før planen legges ut til offentlig ettersyn må plankartet endres slik at arealformålene BFR1 og BFR2 reguleres til næringsbebyggelse (SOSI-kode 1300) med bestemmelser som at det tillates bevertning, hotell/overnatting, kontor, lager, lettindustri.

Venke Moe
Plan- og bygningsjef

Eirik Heddeland Martens
Planleder

Lovpålagte vedlegg

1. Plankart i to alternativer, sist datert 29.01.2018
2. Bestemmelser, sist datert 29.01.2018
3. Planbeskrivelse, sist datert 11.12.2017

Bakgrunnsstoff

1. Snitt som viser eksisterende og regulert terreng og tilstøtende bebyggelse
2. Sjekkliste for risiko- og sårbarhetsanalyse
3. Foreløpig VA-plan, datert 14.02.2017

BAKGRUNN FOR SAKEN

Eiendomsutvikling Knut Gundersen fremmer på vegne av Progressio Agder AS og Nils Ingvar Nilsen og Elisabeth Nilsen forslag til detaljreguleringsplan for eiendommene gnr 2 bnr 40, 54, 69, 133, 231, 232, 288, 467, 468, 508 og 637 på Skålevik, Flekkerøy. Flere tilstøtende eiendommer inngår også helt eller delvis i planområdet.

Hensikten med planarbeidet er fortetting med nye boenheter og ny infrastruktur.

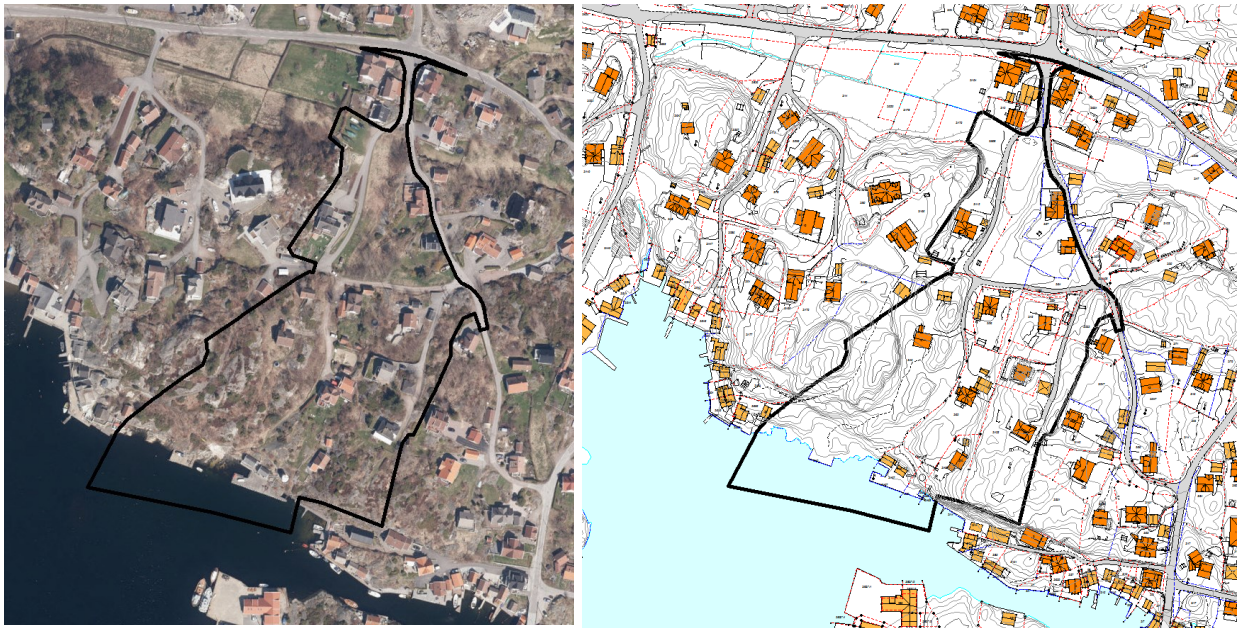
Arbeidet med planforslaget startet opprinnelig opp som to planarbeider. I 2016 ble disse slått sammen til en planprosess etter dialog med administrasjonen. For mer informasjon om se under punktet «Tidligere saksgang».

Dagens situasjon

Planområdet ligger øst på Flekkerøya – Brattestø/Skålevik. I nord er adkomst ut på fv. 8 Østerøya og i sør er atkomst ut i Mæbøsfjorden og Skibbusundet. I sørøst ligger næringsområdet Geiderøya.



Figur 1: Plassering av planområdet, vist med rødmaking, på Flekkerøy.



Figur 2: Forslag til planområdet er vist med tykk sort strek.

Planområdet karakteriseres som et småkupert og småskala landskap. Det er typisk kystvegetasjon med kratt/busker, enkelte trær, gras og lyng. Området er omtalt i landskapsanalysen fra 2007 hvor fronten mot Mæbøsfjorden karakterisert som spesielt sårbar. Dette sees igjen i arealformålene i kommunedelplanen for Flekkerøy og i kommuneplanen hvor områdene har fått hensynssone kulturmiljø. I vest ligger utkikkspunktet Brattetøknollen. Det går enkle stitråkk ned til sjøen hvor det er en enkel badestrand og en eldre brygge.

I dag går veien Skålevigsgarden gjennom området i to traseer, offentlig og privat. Veien er smal og bebyggelsen ligger tett inntil. Den er ikke i henhold til kommunal standard.

Sør i planområdet ligger et gammelt tankanlegg hvor av en tank fortsatt står. Det er ikke drift i anlegget og sjøbuene brukes til annen aktivitet. Kajanlegget er intakt.

Bebyggelsen er frittliggende, halvspredt og tilsynelatende litt tilfeldig plassert, men kan forklares gjennom øyas historie, næringsliv og eiendomsstruktur. Bebyggelsen består av både nyere og eldre enheter, og flere tilbygg/påbygg er gjort den senere tiden.

I sum utgjør disse elementene kulturmiljøet innenfor planområdet.

Planens innhold

Planforslaget regulerer inn 19 nye boenheter i form av ene- og tomannsboliger, og 8 eksisterende boliger reguleres inn. En bolig får også hensynssone bevaring.

En eksisterende fritidsbolig reguleres inn. Videre åpnes det for regulering av fritidsboliger på området til det gamle tankanlegget. Det legges opp til at det kan bygges en ny fritidsbolig på tankanleggområdet og to eldre sjøboder «omgjøres» til fritidsboliger.

Det reguleres ny vei som vil erstatte deler av kommunale vei Skålevigsgarden. Den erstattede delen nedklassifiseres til kommunal gang- og sykkelvei. Det legges opp til fem plasser til offentlig gjesteparkering. Disse samles midt i planområdet.

I plankart Alternativ 1 reguleres det inn et småbåtanlegg inntil eksisterende brygge. Anlegget er planlagt benyttet av boenhetene innenfor planområdet.

I plankart Alternativ 2 er småbåtanlegget tatt bort og erstattet av badeområde.

landskapet, kulturmiljøet, allmenn tilgjengelig strandsone og også plante og dyrelivet. Grøntarealene er fordelt mellom privat og offentlig eierskap. Dette er for å hindre at de eksisterende bebygde eiendommen blir fratatt sine bruks- og grunneierrettigheter.

Innregulering av kyststien er et positivt element for ivaretagelse av 100-metersbeltet. Det som i sterkest grad bryter med strandsonevernet er forslaget til felles småbåtanlegg og fritidsbebyggelse på ervervsområdet. Dette ses på som hinder for allmenheten og kvaliteten til strandsonen.

Selv om småbåtanlegget ligger i noe avstand fra bebyggelsen vil det være med på å øke privatiseringen, nedbyggingen og gjøre det mindre attraktivt å bruke strandsonen for allmenheten. Anlegget vil også føre til sjenanse og redusere kvaliteten på friområdet med hensyn til bad og aktivitet i vannet.

Å regulere til fritidsbebyggelsen (BFR1 og BFR2) blir også vurdert som mer privatiserende enn ervervs/næringsbebyggelse. Fritidsbebyggelse vil gi en mye tydeligere opplevelsen av å være i/i nærheten av en privat sone.

Plan-, og bygg- og oppmålingsetaten mener småbåtanlegget og fritidsbebyggelsen trekker negativt ned for ivaretagelse av 100-metersbeltet. Utover dette mener vi at planforslaget er godt tilpasset strandsonevernet innenfor de rammene som er gitt i RPRen.

Gjeldende planer

Kommuneplanens samfunnsdel og overordnet arealstrategi 2017 – 2030

Siden dette planarbeidet har en så lang historikk er det samfunnsdelen fra 2011 som er kommentert i planbeskrivelsen.

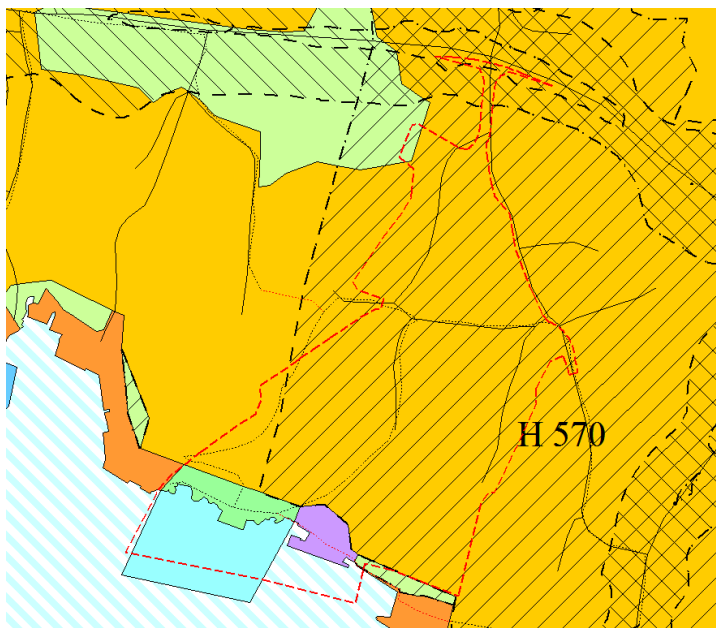
Planen øker boligutviklingen i et område hvor det allerede er en del utbyggingsaktivitet. Planområdet ligger med tilgang til buss og gang/sykkelavstand til skole og lokalt sentrum. Selv om Flekkerøy ikke er et prioritert byutviklingsområde og har en klimafordelaktig plassering, ønsker kommunen å ivareta bosetning og aktiviteten på øya. Dette fører til mangfold og variasjon i kommunens næringsliv og tilbud i boligmarkedet som også er en viktig målsetning.

Planområdet har ligget inne i det kommunale boligprogrammet over flere år, men er ikke et prioritert utbyggingsområde. Utviklingen vil ikke bety nye større kommunale utgifter, men økning i driftskostnader på sikt. Utbyggere må stå for opparbeidelse av ny infrastruktur og lekeplass. Med hensyn til etablering av ny hoved VA-ledning i Lindebøkilen vil dette utbyggingsområdet også være med på ytterligere å øke behovet for gjennomføring.

Kommuneplanens arealdel 2011 – 2022

I kommuneplanens arealdel er planområdet avsatt til bebyggelse og anlegg, andre typer bebyggelse, grønnstruktur, friområde i sjø, næringsbebyggelse, kyststi og har hensynssonene for kulturmiljø og støy.

Kommuneplanen har tatt opp i seg arealformålene i kommunedelplan for Flekkerøy, men det er kommunedelplanen som juridisk bindene for arealene langs strandsonen – altså nedre del av planområdet.

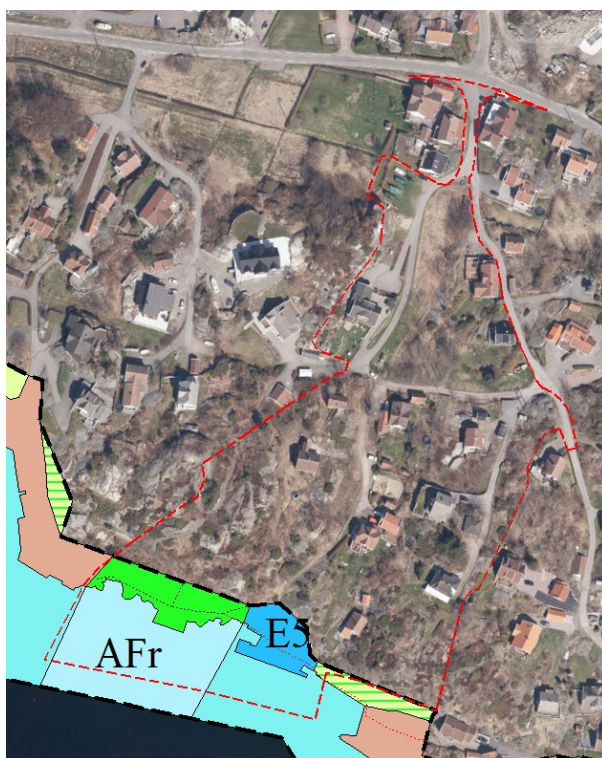


Figur 4: Gjeldende kommuneplan med planforslaget som rød stiptet linje.

I forhold til juridiske areaformål i kommuneplanen er planforslaget i tråd med kommuneplanen. Det er gjort en vurdering av hensynsonen for kulturmiljø og dette har resultert i bevaring av ett eksisterende hus og grønnstrukturformål langs strandsonen. Dette er i tråd med føringen i kommuneplanen og de hensyn som skal vurderes i en reguleringsplanprosess.

Kommunedelplan for Flekkerøy

I kommunedelplanen er arealene avsatt til ervervsområde, vannareal for allment friluftsliv, friområde, viktige landskaps, turveidrag/grønnstruktur der byggetiltak ikke bør tillatelse, og kyststi.



Figur 5: Kommunedelplanen med planforslaget som rød stiptet linje.

Området langs Skibbusundet og Mæbøsfjorden er angitt som spesielt sårbar. I dette ligger at ny bebyggelse kan ha vesentlig innvirkning på opplevelsen av landskapet og som må vies ekstra oppmerksomhet i planvurderinger i området.

Dette fremkommer også av Kulturminnevernplanen fra 1995 som sier at:

«Det er naturlig å se Skibbusundet og den øvrige bebyggelse på Skålevik i sammenheng. Selv om bebyggelsen er noe blandet, utgjør den et fint miljø. Området, som er regulert til spesialområde bevaring, bør utvides noe. Det må vises stor omtanke ved innpassing av ny bebyggelse.»

Avvik fra kommunedelplanen

I kommunedelplanens bestemmelser står det at ervervsområdet E5 skal benyttes til sjørelatert næringsområde og tankanlegg. Dette arealet er foreslått benyttet til fritidsboliger BFR1 og 2. Dette er begrunnet med at det ikke er aktuelt med drift som næring eller tankanlegg. Tankanlegget er lagt ned og en tank er allerede fjernet. Nærheten til Geiderøya gjør også arealet mindre attraktivt som næringsareal, og man ønsker å sentrere virksomheter til Geiderøya.

De to bestående sjøbuene benyttes til privat formål, men er registrert som naust, og det er ønske om å bygge en ny enhet.

By- og samfunnsenheten er av en annen oppfatning angående behovet for og bruken av arealet. De mener kommunedelplanens formål må følges opp selv om tankanlegg ikke lengre er et alternativ. Det er både i kommunedelplanen og kommuneplanens arealdel fokusert på arealer forbeholdt sjørettet virksomhet. Arealet som kan benyttes av denne typen virksomheter er vanskelig både å finne og beholde. Side de også er attraktive for andre funksjoner på grunn av kystlinjen – for eksempel bolig- og fritidsbebyggelse. Det er ekstra viktig at disse ikke reguleres bort til fordel for private hensyn men at man sikrer de arealene som er gjenværende for fremtidig næringsvirksomhet. Siden det tidligere er blitt drevet tankanlegg på arealet er kaianlegget dimensjonert for større fartøyer, noe som man ser at er vanskelig på finne nye lokaliseringer til.

Administrasjonen er åpen for at andre næringsvirksomheter kan etableres på arealet, men fraråder sterkt at arealet reguleres og privatiseres til fritidsbebyggelse.

Småbåtanlegget som er foreslått i friområdet er også i motstrid med kommunedelplanens formål allment friluftsliv. Parkvesenet mener småbåtanlegget ikke er forenelig med friområde og at et slikt anlegg vil redusere både kvaliteten og størrelsen på friområde, og muligheten til å opparbeide badeområdet.

Kommuneplanen har blant annen følgende retningslinjer for plassering og arealbruk for småbåthavner/anlegg; De skal samles i større anlegg, ha plass til parkering/atkomst, landarealer må sikres for håndtering av søppel og bunnstoff osv. Administrasjonen har starten av planarbeidet for Brattestø vært tydelige på at det ikke er aktuelt å anlegge småbåtanlegg/havn ut i fra friområdet.

Tidligere saksgang

Brattestø

For den vestre delen av planforslaget – Brattestø - var første oppstartsmøte og varsling av planarbeidet i 2005. Det ble sendt inn ett planforslag i 2006. Det var foreslått en høy utnyttelse og leilighetsbygg tett på kystlinjen – se illustrasjon under.

Planforslaget ble tatt opp til politisk behandling som en prinsippavgjørelse etter krav fra forslagstiller (pbl.1985 § 30) Bakgrunnen for kravet var at administrasjonen ikke anbefalte å ta planforslaget opp til politisk behandling i påventa av kommunedelplanene for Flekkerøy. I Byutviklingsstyret av 14.09.06 ble det vedtatt ikke å legge planforslaget ut til offentlig ettersyn i tråd med administrasjonens innstilling. Dette ble vedtatt 8 mot 1 stemmer etter befarig.



Figur 6: Illustrasjonen viser forslag til bebyggelse fra 2006.

Etter dette vedtaket ble planarbeidet lagt i bero i påvente av vedtak av kommunedelplanen. Planforslaget tatt opp igjen i 2012/13 hvorpå det ble trukket fra forslagstiller. Ny oppstart ble meldt i 2014.

Skålevik

For den østre delen av planområdet – Skålevik – ble det avholdt oppstartsmøte i 2006, men arbeidet ble lagt i bero i påvente av kommunedelplanen for Flekkerøy. Det ble ikke varsel oppstart av planarbeidet før i 2015.

Melding om oppstart

Melding om oppstart av reguleringsarbeid ble varslet som to separate planer. Det er tatt utgangspunkt i den siste oppstartsmeldingen for Brattestø-planen. Henholdsvis:

Detaljregulering for Brattestø – 14.03.14 – 17.04.14. Det kom inn seks merknader.

Detaljregulering for Skålevik – 8.06.15 - 08.07.15. Det kom inn åtte merknader.

Alle merknadene er oppsummert og kommentert av forslagsstiller i planbeskrivelsen. Det henvises til planbeskrivelsen for informasjon om disse innspillene.



Figur 7: Brattestø vist med rød stiplet linje.



Figur 8: Skålevik vist med rød stiplet linje.

Medvirkning

Det har i prosessen ikke vært medvirkning utover møter og dialog mellom forslagstillere, grunneiere og kommunen. Forespørsel om dialog med skolen har vært gjennomført.

Det er ikke kommet opp informasjon til nå i prosessen som tilsier at det er et spesielt behov for medvirkning.

Samarbeidsgruppa for bydel vest

Planforslaget ble diskutert i samarbeidsgruppe vest 20.09.17. De viktigste merknadene fra samarbeidsgruppa var følgende:

- Kyststi må reguleres både mot øst og vest.
- Badeplass etableres i friområdet i vest.
- Småbåtanlegg tas ut av planforslaget.
- Rækkefølgekrav til Vågsbygdveien
- Rækkefølgekrav til kvartalslekeplass i Paulen
- Avklaring vedrørende ansvar og rettigheter for den nordlige delen av Skålevigsgarden må fremlegges.
- Tankanlegget utgjør en sikkerhetsrisiko. Det er positivt at dette fjernes.
- Kaianlegget i ervervsområdet er en dypvannskai. Ervervsområdet må forbeholdes annen aktivitet en fritidsbebyggelse.
- Sandlekeplassen bør flyttes lengre sør i planområdet
- Illustrasjoner behøves for å se inngrepet i terrenget, særlig på tomtene som er eksponert mot sjøen og mot øst.
- Bruk av bolig- og fritidsformål helt ned til sjøkanten.
- Det mangler utnyttelse og høyder for flere tomter.
- Vurderingen av kommuneplanens hensynssone for kulturmiljø er lite dokumentert.

Etter arbeidsprosess med forslagstillere i etterkant av samarbeidsgruppemøtet gjenstår det kun uenighet om følgende punkter:

- Etablering av felles småbåtanlegg i allment friluftsområde.
- Endring av ervervsformålet i kommunedelplanen til fritidsbebyggelse i planforslaget.

PLAN-, BYGG- OG OPPMÅLINGSETATENS VURDERING AV PLANFORSLAGET

Planforslaget hjemler en fortetting av småhusbebyggelse. Tidligere foreslått leilighetsbebyggelse i strandsonen er tatt ut til fordel for småhusbebyggelse, som er mer i tråd med kulturmiljøet.

Det er positivt at det utarbeides et planforslag slik at grunneier kan få hjemmel til å utvikle sine eiendommer innenfor avklarte rammer. Dette er et område hvor det både er bygningsmiljø- og landskapshensyn å ivareta og strandsoneproblematikk. Detaljregulering vil være et viktig styringsverktøy, og lette utviklingsprosessene.

Planprosessen har hatt fokus på tilrettelegging av veiløsning som ivaretar økt trafikk og kommunens veinormal, tilpassing av ny bebyggelse til kulturmiljøet og landskapet, og en god fordeling mellom bevaring og fortetting i 100-metersbeltet. I prosessen er flere problemstillinger blitt løst gjennom diskusjon, hvor både administrasjonen og forslagstillere har blitt utfordret.

De to gjenværende problemstillingene, som ikke er blitt løst i planen, er formålsendringen av ervervsområde til fritidsbebyggelse og etablering av felles småbåtanlegg i friområdet.

Kulturmiljø – bygningsmiljø

Bygningsstrukturen er en fortetting med, i alle hovedsak, romslige tomter plassert mellom eksisterende bebyggelse. Det lagt inn bestemmelser som ivaretar den tradisjonelle byggestilen. Bestemmelsene har et romslige uttrykket, men det legges ikke opp til for eksempel murbebyggelse og flate tak. Det er også med respekt for den tradisjonelle

byggestilen at det ikke er lagt inn krav om energi- eller for fordrøyningsløsninger på egnede takflater.

For felt B5 og B7 er det lagt inn et unntak som gir mulighet for flate tak på en mindre del av den totale takflaten. Dette er for å kunne tilpasse disse mot bakenforliggende bebyggelse og landskapet. Det er disse to feltene som blir mest eksponert mot sjøen.

Det reguleres slik at eksisterende bebyggelse kan rives og bygges opp igjen innenfor de samme rammene som for den nye bebyggelsen. Det er gitt rom for noe utvidelse av bygningsmassen basert på et faktisk skjønn.

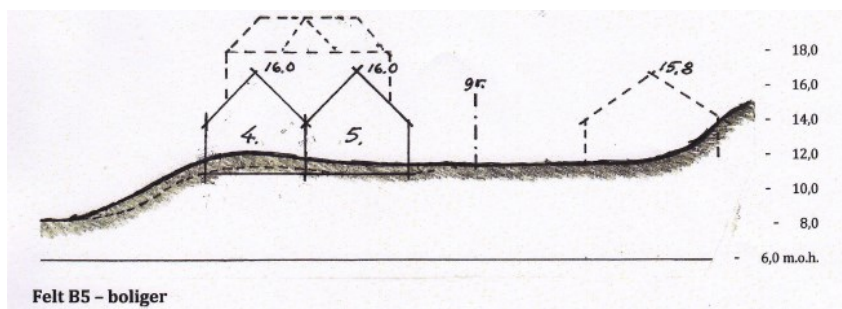
Kun en eiendom er vurdert, i samråd med Byantikvaren, til å behøve hensynssone kulturmiljø. Dette er lagt inn i plankartet med standard bestemmelser om vern. Det er likevel gitt noe mulighet til utvidelse av bygningsmassen siden bestemmelsene til hensynssonen åpner for dette.

Det er fra forslagstillernes side argumentert med at bebyggelsen i området over tid har mistet sin autentiserte på grunn av nybygg, påbygg og ombygging. De mener derfor at hensynssonen fra kommuneplanen langt på vei har utspilt sin rolle, og de viktige delene av kulturmiljøet i Skibbusundet allerede er regulert til bevaring i andre planer.

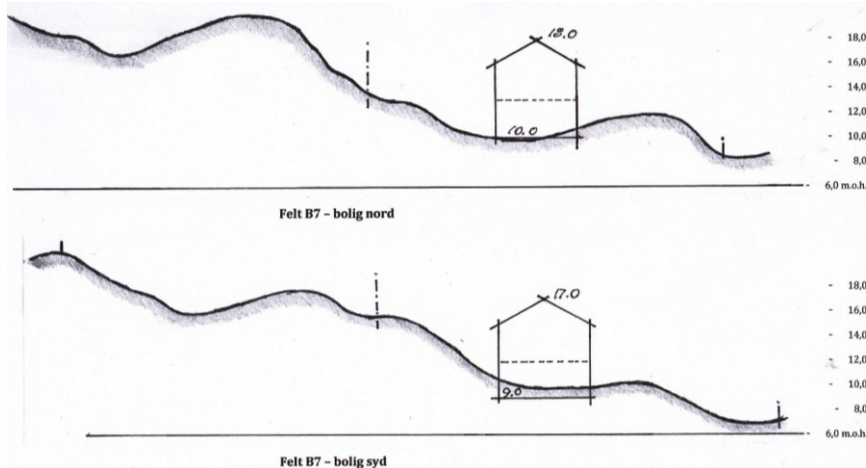
Plan-, bygg- og oppmålingsetaten og Byantikvaren vurderer hensyn til bygningsmiljøet som tilstrekkelig ivarettatt. Det er gjort en konkret vurdering av behovet for hensynssone kulturmiljø i forhold til verdien av det eksisterende bygningsmiljøet og hvordan nye bebyggelse kan passes inn. Vi kan være enig i at endringer på eksisterende bebyggelsen har gjort den mindre tradisjonell og bevaringsverdig. Vi mener det likevel er viktig å holde på rammene for tradisjonell bygningsstil for ny bebyggelse. Det er også viktig å ha med seg er at landskapet i stor grad er en del av innholdet i hensynssonen kulturmiljø for dette området. Dette er omtalt under.

Kulturmiljø – landskap og strandsonen

Ny bebyggelse plasseres i forhold til landskapet og terrenget slik at de ikke skal bli for ruvende. Det er laget snitt for B1-B3, B5 og B7, som er de mest eksponerte feltene.

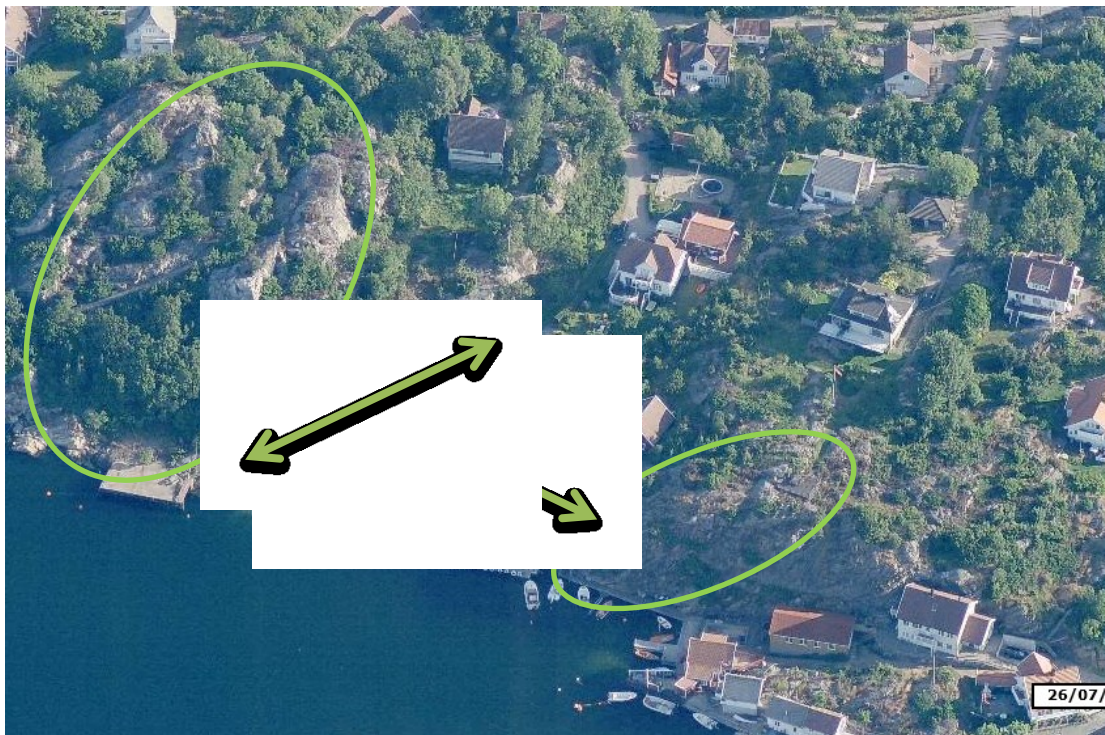


Figur 9: Snitt for felt B5 – forholdet til eksisterende bebyggelse.



Figur 10: Snitt for felt B7 forholdet til Brattestøknollen.

Byggegrensene på tomtene er forholdsvis stramme og gir ikke rom for bebyggelse nærmere sjøen enn i dag. De nye feltene i B5 og B7 åpner likevel for en fortetting som i mindre grad legger seg mellom eksisterende bebyggelse, slik som de andre feltene. Disse blir dermed eksponert fra sjøsiden og utfordrer til en viss grad det bebyggelsesfrie beltet mot sjøen. Enhetene er planlagt ned i terrenget slik at de i mindre grad vil dominere i landskapet. Plasseringen, som er litt tilbaketrukket på platået over strandlinjen, mener vi i liten grad privatiserer den viktige delen av strandsonen.



Figur 11: Skråfoto av strandsonen sett fra sør (BlomURBEX 2009).

Figuren over illustrerer landskapet og strandsonen som bevares. Dette er viktige områder som er med på sikre landskapsrommene og knytter forbindelser på langs med kyststien. På østsiden av planområdet ligger Olavshei hvor det nylig ble søkt om og avslått oppføring av bolig, begrunnet i blant annet kulturmiljøhensyn.

Ved å bevare arealene som ligger ubebygde i det beltet som ligger nærmest sjøen bevares også det typiske landskapet med knauser og skrinne vegetasjon før bebyggelsen kommer til syne i rommene/flatene bakenfor. Dette er en viktig del av helhetsbildet i kulturlandskapet.

Vest i planområdet er det blitt enighet om å beholde den ytterste delen av eiendommen som privat uteoppholdsareal istedenfor offentlig friområde. Dette vil hindre ødeleggende terreng inngrep, og gir likevel mulighet til privat benyttelse til hage. Denne avklaringen har vært viktig i prosessen hvor det opprinnelig var foreslått fritids-/boligbebyggelse for hele eiendommene.

Plan-, bygg- og oppmålingsetaten vurderer planforslaget til å ivareta de vesentlige landskapselementene i planområdet. Bebyggelsen gir en økt fortetting som utfordrer landskapet, men de viktige rommene og linjene er beholdt.

Vi mener at den måte planen utfordrer 100-metersbeltet med ny bebyggelse er akseptabel. Planforslaget gir klare hjemler for hva som tillates og ikke og dermed er et godt styringsredskap for strandsoneforvaltningen selv om bebyggelsen økes.

Med hensyn til etablering av nytt felles småbåtanlegg i 100-metersbeltet vurderes dette under.

Kulturminner

Det er ikke kjente registreringer av automatisk fredede kulturminner i planområdet eller i nærheten. Det har heller ikke vært behov for å foreta registreringer i regi av Vest-Agder fylkeskommune.

Plan-, bygg og oppmålingsetaten vurderer tema som tilstrekkelig vurdert og omtalt i planbeskrivelsen.

Friområder, kyststi og småbåtanlegg

Brattestøknollen sikres funksjon som friområde. Arealene mot sjøen legges som offentlig friområde og gis mulighet til opparbeidelse for bad og rekreasjon. Planforslaget sikrer også kyststien gjennom planområdet. Det reguleres inn sandlekeplass og rekkefølgekrav til kvartalslek rett utenfor planområdet. Planforslaget er i tråd med kvalitetskravene i kommune(del)planen(e).

Det er uenighet med forslagstillere om regulering av et felles småbåtanlegg. Dette ønsker forslagstillerne regulert ved eksisterende brygge i o_GF3 og 4. Se plankartet Alternativ 1. De mener dette i liten grad vil utfordre formålet friområde og allmenhetens mulighet til bruk av arealene. Det legges opp til et enkelt anlegg som skal serve åtte av boenhetene. Forslagstillerne viser til at det allerede en brygge og båtplasser i området i dag. Videre at det ikke var noen større diskusjoner om et slikt anlegg i forbindelse med kommunedelplanen for Flekkerøy. Dette småbåtanlegget ble vist i et av alternativene som ikke ble vedtatt.

Plan-, bygg- og oppmålingsetaten og Parkvesenet ønsker ikke at bryggeanlegget reguleres inn. Arealer skal beholdes rekreasjon og bad, slik som regulert i plankart Alternativ 2. Arealene både på land og i sjøen er tydelig avsatt til allmenn rekreasjonsarealer i kommunedelplanen, motstriden til kommunedelplanen er tydelig.

Parkvesenet mener det ikke er plass til et småbåtanlegg på et allerede ganske lite friområde. Dette vil redusere både bruksareal, opplevelseskvalitet og tilretteleggingsmuligheter for friluftsliv og særlig bading. Badeplassen i Alternativ 1 er minimal og kan i beste fall benyttes til en dukkert. Nærheten til småbåtanlegget vil forringe kvaliteten og brukervennlighet betraktelig. Det ligger også en økt risiko for forurensning av badevann samt problemer med lukt og støy, og det er en generell sikkerhetsrisiko med småbåtanlegg så nær en bade plass. Øvrig strandsone i nærområdet er stort sett bygd ned og er uten mulighet for tilrettelegging for bading, og badeplassen her er forutsatt å betjene et betydelig større område enn bare utbyggingen som er regulert i planområdet Brattestø/Skålevik. Jf. også vurderingen under barn og unges interesser.

Administrasjonen mener at selv om småbåtanlegget blir liggende i en rimelig avstand fra bebyggelsen, men det vil likevel oppleves som privatiserende i 100-metersbeltet. Anlegget vil bli et fremmedelement i landskapet, og øker graden av nedbygging.

For å få en grundig vurdering av problemstillingen fra andre interesser og instanser foreslår administrasjonen at planforslaget legges ut på høring i to alternativer – med og uten småbåtanlegg. Det er utarbeidet to plankart, men kun et sette med bestemmelser som ivaretar begge alternativer.

Forslagstillerne anbefaler plankart Alternativ 1.
Administrasjonen anbefaler plankart Alternativ 2.



Figur 12: Eksisterende brygge og sandstrand hvor forslagstillere ønsker å etablere småbåtanlegg (BlomURBEX 2009).

Næring og fritidsbebyggelse

I planforslaget er ervervsområde E5 i kommunedelplanen regulert til fritidsbebyggelse. Dette er en motstrid som Plan-, bygg- og oppmålingsetaten og By- og samfunnsavdelingen mener ikke er akseptabel ut i fra de signalene som er gitt om å ta vare på arealer til sjørettet virksomhet. Jf. tidligere avsnitt vedrørende avvik fra kommuneplanen.

Administrasjonen mener derfor at planforslaget ikke kan legge ut til offentlig ettersyn før arealet er definert som næringsbebyggelse, som tilsvarer formål erverv etter pbl. 1985. Vi er åpne for å løse opp på selve innholdet i ervervsformålet slik at arealene kan benyttes til bevertning, kontorer, hotell/overnatting, lager og lettindustri. Vi kan ikke anbefale en privatisering av arealet gjennom innregulering av fritidsbebyggelse. Kommunen har heller ingen praksis på innregulering av fritidsboliger i sjøkanten.

Uavhengig av reguleringsformål formål er det akseptabelt å åpne for en økt utnyttelse på 40 m². Vi mener at plassering og størrelse av ny enhet ikke vil påføre ytterligere sjenanse, og erstatter tankanlegget som allerede er der i dag.

Veisystemet

Planområdet er regulert ut på veien Østerøya fv.8. Langs denne er det gang- og sykkelvei til skolen og mot sentrum, og bussforbindelse med nærhet til bussholdeplass.

Utbyggingen skal finansiere omleggingen av veien Skålevigsgarden. Dette er det stilt rekkefølgekrav om. Detaljer med hensyn til hvor det er fornuftig overgang mellom ny og eksisterende vei avklares i teknisk plan. Bestemmelsen ivaretar dette.

Det er enighet med Ingeniørvesenet om at den øverste delen av Skålevigsgarden, o_SKV1, ut på fv. 8 blir et kommunalt ansvar å få gjennomført. Dette er på grunn av krav regulering ut til fv. 8 uten at dette strengt tatt er nødvendig for utbyggingen.

Plan-, bygg og oppmålingsetaten og Ingeniørvesenet er kommet til enighet med utbygger om oppgradering av veisystemet og forpliktelser.

VA-systemet og overvannshåndtering

Det er utarbeidet en foreløpig VA-plan. Denne viser at det vil være behov for pumping fra enkelte av de sørlige tomtene til det offentlige nettet. Det er ikke avklart hvor mange tomter dette vil gjelde for.

Ingeniørvesenet opplyser om at det i dag er problemer med kapasiteten på VA-nettet. Økt nedbørsmengde fører til kritiske situasjoner. Kommunen arbeider med å etablere nye løsninger som skal forbedre situasjonen. Det antas at nettet vil være utbedret innen 5 år. Frem til da vil kommunen ikke tillate at det pumpes spillvann inn på det offentlige ledningsnettet uten at det legges inn løsninger som regulerer en slik punktbelastning. Tiltak kan ivaretas gjennom teknisk plan.

Planforslaget hjemler en økning av tette flater, men det er fortsatt mulighet til å fordøye lokalt på tomten og føre overvann i løsning ned mot sjøen eller mot fylkesveien slik som i dag. Forslagstiller vurderer at det ikke er behov for å regulere inn egen fordrøynings tiltak. De er oppmerksom på at det ikke kan gjøres mer påslipp av overvann på det kommunale nettet.

Plan-, bygg og oppmålingsetaten mener behov knyttet til VA-løsninger og overvann er godt nok belyst. Teknisk plan vil kunne løse problemstillingen som kommer.

Annen infrastruktur

Avfallshandtering vil bli løst i henhold til avfallsteknisk norm. Det er dunk-løsning som er aktuelt.

Høyspentlinjen som går over deler av planområdet er planlagt lagt i bakken som kabel. Dette er lagt inn i rekkefølgekravene før realisering av utbyggingen.

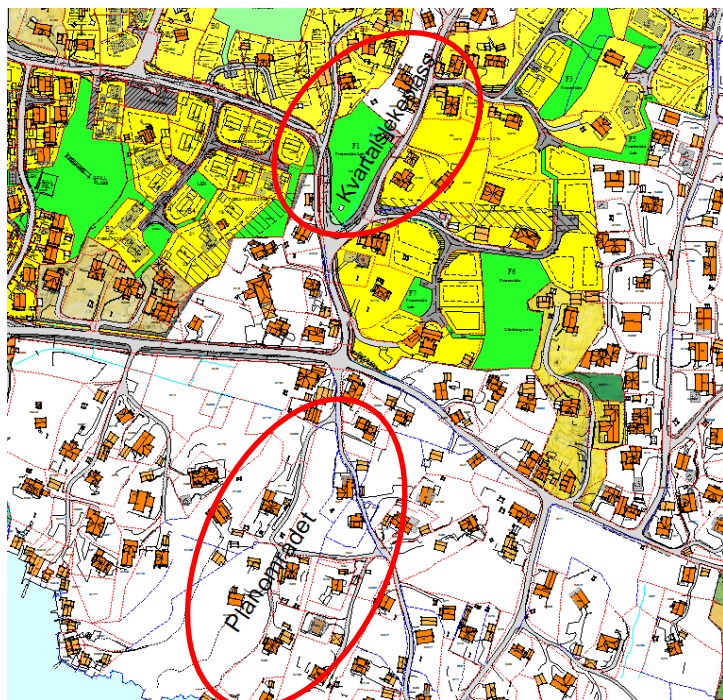
Det er satt av et areal som kan benyttes til el-anlegg om man ikke kan bruke anlegget på nordsiden av veien Østerøya.

Plan-, bygg og oppmålingsetaten vurderer temaene som tilstrekkelig belyst og håndtert.

Barn og unges interesser

Generelt er etablering av friområdene langs strandsonen, etablering av kyststien og tydelig veistruktur positivt for barn og unges interesser.

Det opparbeides sandlekeplass innenfor planområdet og det er krav til opparbeidelse av kvartalslekeplass på Kleppekjerr, som ligger rett på nordsiden av Østerøya.



Figur 13: Kvartalslekeplass og planområdet markert i kartutsnittet.

Det er en liten sandstrand/badeområde ved brygga i vest som er i bruk. Denne blir i planforslaget regulert til offentlig friområde og badeområde. Dette er positivt.

Utfordringen oppstår hvis småbåtanlegget blir vedtatt regulert inn. Da vil badeområdet minste mye av sin kvalitet og forringe bruksmuligheten, selv om den ikke blir borte. Dette vil være negativt for barn og unges mulighet til en god badeplass innenfor et større nærrområde. Det er dermed på grensen til at kravet om erstatningsareal i henhold til RPR *for ban og unge i arealplanleggingen* slår inn. Jf. RPR § 5 b og d.

Plan-, bygg og oppmålingsetaten mener at forholdet til barn og unges interesser understreker at plankartet Alternativ 2 uten småbåtanlegg er det alternativet som må vedtas regulert. Utover dette er interesseforholdet avklart.

Universell utforming

Det er lagt opp til en universell utforming som er under kommuneplan kravet på 70 % for de nye enhetene som bygges. I planforslaget er det lagt opp til 50 %.

Plan-, bygg- og oppmålingsetaten mener det er rom for å kunne øke denne prosenten, men anbefaler likevel avviket mot kommuneplanens bestemmelser.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Det er gjennomført en ROS-analyse. Fra denne fremkommer det liten risiko i planområdet og heller ikke at utbyggingen tilfører plan- og nærområdet særlig risiko.

Eksisterende tank-/drivstoffanlegget er kommentert og vurdert som en risiko som er håndterbar og skal fjernes i henhold til gjeldende lovkrav. Det er lagt inn rekkefølgekrav til fjerning og vurdering av forurensing i forbindelse etablering av nye tiltak nær dette anlegget.

Brannvannkapasiteten er noe problematisk, men nytt avløpsnett for planområdet også avhjelpe forsyningsnettet for brannvann. Behov for konkrete løsninger tas gjennom teknisk plan og i forbindelse med byggesakene.

Plan-, bygg- og oppmålingsetaten vurderer at ROS-analysen er tilstrekkelig belyst og ivaretatt gjennom planarbeidet.

Matjord

Planforslaget berører ikke matjord eller beitemark og temaet er følgelig ikke vurdert i saken.

Naturmangfoldloven §§ 8-12

§ 8 Kunnskapsgrunnlaget

Området er undersøkt i Naturbasen og Artsdatabanken. Det er ikke gjort registreringer i disse basene. Ut i fra områdets karakter, bebyggelse og tidligere vurderinger har det ikke vært sett på som nødvendig å gjennomføre naturmangfoldregistrering. Kunnskapsgrunnlaget som foreligger anses som tilstrekkelig.

§ 9 Føre-var prinsippet

Konsekvensene av tiltaket er kjent. Viktige naturverdier, truede eller sårbare arter/naturtyper og viktige viltområder vil ikke bli berørt av tiltakene i planforslaget.

Etablering av småbåtanlegg kan føre til negative konsekvenser med hensyn til forurensing, men anlegget er forholdsvis lite og det skal ikke tilrettelegges for båtopplag ol. på land.

Fjerning av tankanlegget vil redusere risiko for forurensing av naturmiljøet. Det anbefales at dette gjennomføres uavhengig av formålet som reguleres på arealet.

§ 10 Samlet belastning

Utbygging øker generelt belastningen på naturområdene. I dette tilfellet er det i stor grad fortetting i et bebygd område uten spesielle verdier. Man er innenfor 100-metersbeltet, men den delen av strandsonene som har høyes kvalitet vil i stor grad bli bevart. Samlet belastning vurderes som akseptabel.

§ 11 Kostnader

Alle kostnadene knyttet til tiltak vil bæres av tiltakshaver.

§ 12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetode

Det er ikke vurdert som nødvendig å legge inn krav til spesielle miljøforsvarlige teknikker eller driftsmetoder.

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

Veinavn og adresser

Det er avklart at veinavnet Skålevigsgarden fortsatt skal benyttes. Det vil bli behov for å endre på enkelte eksisterende adressenummer.

Andre relevante tema

Det henvises til omtale i planbeskrivelsen av temaene støy- og luftforurensing, anleggsfase, folkehelse og kriminalitetsforebygging og skole- og barnehagesituasjonen.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Kommunen ved Ingeniørvesenet skal stå for drift av kommunalteknisk infrastruktur. Kostnadene er anslått til ca. 41.000,- (2018-priser).

Kommunen ved Parkvesenet skal stå for driften av kommunale friområder og turveier. Kostandene er anslått til ca.40.000,- (2018-priser). Kostanden vil være avhengig av hvordan og hvilke tiltak som opparbeides innenfor friområdene ved sjøen. I kostnaden som er skissert er det lagt inn badeplass i samsvar med plankart Alternativ 2.

Økte driftskostnader foreslås lagt inn ved rullering av handlingsprogrammet.

Oppsummering

Etter Plan-, bygg- og oppmålingsetatens gjennomgang av planforslaget anbefaler vi at planforslaget med to alternative plankart datert 29.01.18 og bestemmelser datert 29.01.18 legges ut på offentlig ettersyn forutsatt følgende endring:

- BFR1 og BFR2 reguleres til næringsbebyggelse (SOSI-kode 1300) i samsvar med gjeldende kommunedelplan. Det tillates at formålet benyttes til bevertning, kontorer, hotell/overnatting, lager og lett industri.

Vår anbefaling med hensyn til alternativene plankartene er Alternativ 2 - uten småbåtanlegg.

Ellinor Borgi, 30.01.18

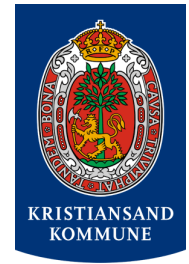
Punkt 50/18: Hampa (KMV) - fergeterminal - detaljregulering - fastsetting av revidert planprogram

Bilag

1_Fergeterminalen - planprogram - 05.10.17.PDF

1_Fergeterminalen - planprogram - 05.10.17.PDF

2_Fergeterminalen - oppsummering høringsinnspill - 14.01.16.PDF



Arkivsak-dok. 201507051-15
Saksbehandler Elin Aabel Bergland

Saksgang
By- og miljøutvalget

Møtedato
01.03.2018

Hampa (KMV) - ferge-terminal - detaljregulering - fastsetting av revidert planprogram

Et planprogram er en plan for hvordan reguleringsplanen skal lages, hva som skal utredes og hvordan prosessen skal legges opp. Opprinnelig planprogram ble vedtatt av byutviklingsstyret i 2011, og dette tok utgangspunkt i forutsetninger i havnestrukturvedtaket fra 2003.

Revidert planprogram er oppdatert med nye forutsetninger på grunnlag av det reviderte havnestrukturvedtaket fra 2013 og vedtak av reguleringsplaner for E18/E39 Gartnerløkka-Meieriet, Jernbanestasjonen og ny havnegate og Vestre Strandgate.

Med nye forutsetninger og ny KU-forskrift, omfattes ikke planarbeidet av utredningsplikten. Plan-, bygg- og oppmålingsetaten velger likevel å fremme revidert planprogram til fastsettelse i by- og miljøutvalget, ettersom forutsetningene for gjeldende planprogram er «utdaterte». I tillegg mener vi at denne planen, sammen med andre plansaker som er relatert til utvikling av havna (Ny havnegate, Lagmannsholmen, kommunedelplan for havneavsnitt nord) er av svært stor betydning for byens utvikling, og derfor bør behandles politisk.

Plan-, bygg- og oppmålingsetaten vurderer at det reviderte planprogrammet er dekkende for å belyse formål med planarbeidet, forholdet til overordna planer, føringer og forutsetninger, planprosessen og utredningstema. Plan-, bygg- og oppmålingsetaten anbefaler at revidert planprogram for Hampa (KMV) - ferge-terminal fastsettes.

Forslag til vedtak

[By- og miljøutvalget fastsetter revidert planprogram for Hampa \(KMV\) ferge-terminal, sist datert 05.10.17.](#)

Venke Moe
Plan- og bygningssjef

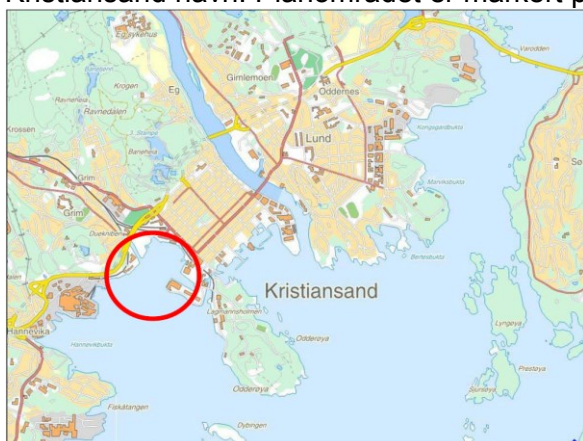
Eirik Heddeland Martens
Planleder

Trykte vedlegg:

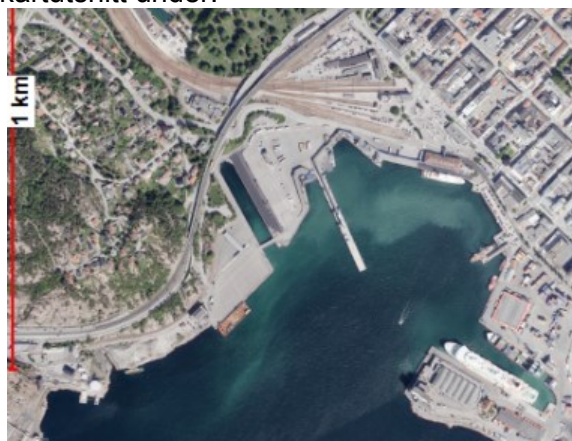
1. Planprogram, sist datert 05.10.17.
2. Oppsummering av innkomne merknader til høring av revidert planprogram, datert 14.01.16.

BAKGRUNN FOR SAKEN

ViaNova fremmer detaljregulering for Hampa (KMV) – fergeterminal på vegne av Kristiansand havn. Planområdet er markert på kartutsnitt under.



Oversiktskart planområde



Ortofoto planområde

Opprinnelig startet planprosessen i 2006, med utgangspunkt i havnestrukturvedtaket i 2003. I tabellen under redegjøres det for prosessen fra 2003 fram til i dag, og hvordan tilgrensende planprosesser har virket inn på planen for fergeterminalen.

2003	Havnestrukturvedtaket Containerhavna forutsettes flyttet til KMV-tomta Ferjehavna skal fortsatt være på Hampa.
2005	Kommunedelplan for E18/E39 Gartnerløkka – Klepland (i Søgne) vedtas. Fra Gartnerløkka til Meieriet er E39 planlagt i tunnel
2006	Planarbeidet for KMV-tomta/ Hampa igangsettes med utgangspunkt i Havnestrukturvedtaket Plannavn: Hampa (KMV) – Kolsdalsbukta ferje- og containerterminal – områderegulering. Planprogram fastsettes av byutviklingsstyret i 2011.
2013	Revisjon av havnestrukturvedtaket fra 2003 Vedtaket om flytting av containerhavna fra Lagmannsholmen til KMV-bukta gjennomføres ikke. Det igangsettes arbeid for å finne langsiktig løsning for havnevirksomheten. (Egen kommunedelplan for havn i Kongsgård/ Vige er under utarbeidelse). Ferjeterminalen rustes opp med sikte på effektiv drift i overskuelig framtid.
2015	Detaljregulering for E18/ E39 Gartnerløkka-Meieriet vedtas Trasé i tunnel er forkastet. Fra Gartnerløkka til Kolsdalen er ny E39 planlagt i dagen. Tar noe areal fra dagens havneområde Ny veiforbindelse til ferjehavna via ny rundkjøring på E39. Jernbanespor er vist fram til havnelageret, og sikret i rekkefølgebestemmelsene.
2015	Detaljregulering for Kristiansand Jernbanestasjon vedtas
2018	Detaljregulering for ny Havnegate og Vestre Strandgate vedtas. Bygger videre på regulert løsning i detaljregulering for E18/ E39 Gartnerløkka-Meieriet.
2015	Planarbeidet for Hampa varsles gjenopptatt. Revidert planprogram utarbeides med utgangspunkt i havnestrukturvedtaket

2017	fra 2013, og senere vedtatte detaljreguleringer. Revidert planprogram sendes på høring Planen endres fra områderegulering til detaljregulering, som øvrige planer i området. Nytt plannavn: Hampa (KMV) – fergeterminal – detaljregulering.
------	--

Planprogrammet

Et planprogram er en plan for hvordan reguleringsplanen skal lages, hva som skal utredes og hvordan prosessen skal legges opp. Opprinnelig planprogram ble vedtatt av byutviklingsstyret i 2011, og dette tok utgangspunkt i forutsetninger i havnestrukturvedtaket fra 2003.

Revidert planprogram er oppdatert med nye forutsetninger på grunnlag av det reviderte havnestrukturvedtaket fra 2013 og vedtak av reguleringsplaner for E18/E39 Gartnerløkka-Meieriet, Jernbanestasjonen og ny havnegate og Vestre Strandgate.

Med nye forutsetninger og ny KU-forskrift, omfattes ikke planarbeidet av utredningsplikten. Plan-, bygg- og oppmålingsetaten velger likevel å fremme revidert planprogram til fastsettelse i by- og miljøutvalget, ettersom forutsetningene for gjeldende planprogram er «utdaterte». I tillegg mener vi at denne planen, sammen med andre plansaker som er relatert til utvikling av havna (Ny havnegate, Lagmannsholmen, kommunedelplan for havneavsnitt nord) er av svært stor betydning for byens utvikling, og derfor bør behandles politisk.

Høring

Revidert planprogram ble sendt på høring da det ble varslet gjenopptakelse av planarbeid i 2015. ViaNovas oppsummering av innkomne merknader og kommentarer til disse er vedlagt saken. Plan-, bygg- og oppmålingsetaten stiller seg bak kommentarene fra ViaNova.

Samarbeidsgruppa for bydelen

Revidert planprogram ble diskutert i samarbeidsgruppa 02.12.15. Merknader fra samarbeidsgruppa er imøtekommet.

Plan-, bygg- og oppmålingsetatens vurdering av planprogrammet

Plan-, bygg- og oppmålingsetaten vurderer at det reviderte planprogrammet er dekkende for å belyse formål med planarbeidet, forholdet til overordna planer, føringer og forutsetninger, planprosessen og utredningstema. Plan-, bygg- og oppmålingsetaten anbefaler at revidert planprogram for Hampa (KMV) - fergeterminal fastsettes.

Elin Aabel Bergland, 30.01.18

Punkt 51/18: Meldingssaker til by- og miljøutvalget 01.03.18

Bilag

Dalaneveien 73.PDF

Vågsbygd ringvei 11.PDF

Eftevågveien 115.pdf

St. Olavs vei 18 og 20.pdf



Arkivsak-dok. 201800203-18
Saksbehandler Thore Granheim

Saksgang
By- og miljøutvalget

Møtedato
01.03.2018

Meldingssaker til by- og miljøutvalget 01.03.18

- 28/18 GNR 17 BNR 8, Dalaneveien 73. Fylkesmannens behandling av klage over godkjenning av søknad om dispensasjon for oppføring av lagerbygg. Fylkesmannen i Aust- og Vest-Agders skriv 31.1.18. Fylkesmannen omgjør kommunens vedtak. Trykt vedlegg.
- 29/18 GNR 12 BNR 399, Vågsbygd Ringvei 11. Fylkesmannens behandling av klage over avslag på søknad om dispensasjon fra reguleringsplan. Fylkesmannen i Aust- og Vest-Agders skriv 1.2.18. Fylkesmannen opprettholder kommunens vedtak. Trykt vedlegg.
- 30/18 GNR 74 BNR 7, Eftevågveien 115. Fylkesmannens behandling av klage over dispensasjon og byggetillatelse for oppføring av fritidsbolig. Fylkesmannen i Aust- og Vest-Agders skriv 31.1.18. Fylkesmannen omgjør kommunens vedtak. Trykt vedlegg.
- 31/18 Varsel om igangsetting av detaljregulering for St. Olavs vei 18 og 20 m.fl. Planfolket AS' skriv 29.1.18. Trykt vedlegg

Forslag til vedtak

[By- og miljøutvalget tar meldingssakene til orientering.](#)

Thore Granheim
Utvalgssekretær

Punkt 52/18: Høringsuttalelse - Planprogram for revidering av Regional plan for Kristiansandsregionen (ATP-plan)

Bilag

Vedtak FORMAN, 14032018, Sak 34/18, Høringsuttalelse - Planprogram for revidering av Regional plan for Kristiansandsregionen (ATP-plan)

Vedtak BYSTYR, 21032018, Sak 34/18, Høringsuttalelse - Planprogram for revidering av Regional plan for Kristiansandsregionen (ATP-plan)

Dokument ut (1).pdf



Dato 21. februar 2018
Saksnr.: 201716150-2
Saksbehandler Jan Erik Lindjord

Saksgang

By- og miljøutvalget
Formannskapet
Bystyret

Møtedato

01.03.2018
14.03.2018
21.03.2018

Høringsuttalelse - Planprogram for revidering av Regional plan for Kristiansandsregionen (ATP-plan)

Sammendrag

Vest-Agder fylkeskommune har sendt planprogram for revidering av Regionalplan for Kristiansandsregionen 2011-2050 (ATP-planen) på høring. Forslag til planprogram ble vedtatt av fylkesutvalgene i Aust-Agder og Vest-Agder 19. desember 2017. Høringsfrist er satt til 20.02.2018. På vegne av alle kommunene i Region Kristiansand er det søkt om utsatt høringsfrist til 1. april 2018.

Fylkeskommunene i Aust- og Vest-Agder er planmyndighet for planen. ATP-planen ble vedtatt i 2011 med bestemmelse om revisjon hvert 8. år. I henhold til vedtatt plan må en revidert ATP-plan være klar før kommune- og fylkestingsvalget i 2019. Planprosessen for gjeldende plan var 3 år. I planprogrammet foreslås det en mindre omfattende prosess for revisjon av planen enn for gjeldende plan. Forslaget om en mindre omfattende prosess bør ses i lys av flere forhold, bl.a. mye allerede utført utredningsarbeid knyttet til arbeidet med byvekstavtale og pågående regionreform.

Det viktigste grepet som foreslås er å la nullvekstmålet være styrende for revisjonsarbeidet. Rådmannen mener dette er et riktig, men krevende grep. Rådmannen er enig i at det er to særlig viktige faktorer som vil påvirke regionens mulighet for å nå nullvekstmålet – fremkommeligheten for et sterkt forbedret busstilbud og en arealutvikling som spiller på lag med satsingen på busstilbud og tilrettelegging for gåing og sykkel.

Rådmannen mener planprogrammet bør utfylles og presiseres på følgende punkter:

- ATP-utvalget og de enkelte kommunestyrenes rolle i planarbeidet bør konkretiseres tydeligere. Framdriften i arbeidet må tilpasses ambisjonen for medvirkning.
- Medvirkning på administrativt nivå med kommunene bør beskrives tydeligere, bl.a. med hensyn til bruk av arbeidsgrupper.
- Det bør lages en tematisk oversikt over utredningstema og problemstillinger som også omfatter viktig kunnskapsgrunnlag og behov for nye utredninger.
- Områder der det er nødvendig å prioritere fremkommelighet for buss vises i temakart.

Forslag til vedtak

1. Bystyret gir sin støtte til at det settes i gang arbeid med revisjon av regional plan for Kristiansandsregionen.
2. Bystyret ber om at planprogrammet bearbejdes i tråd med Rådmannens forslag
3. Framdriften i planarbeidet må sikre mulighet for god forankring og medvirkning.
4. Planarbeidet må koordineres mot arbeidet med å bygge den nye regionen og de nye kommunene samt forhandlingene med staten om byvekststevtale.

Ragnar Evensen
Rådmann

Terje Lilletvedt
Teknisk direktør

Vedlegg:
Forslag til Planprogram for revidering av Regional plan for Kristiansandsregionen (ATP-plan)

Bakgrunn for saken

Vest-Agder fylkeskommune har sendt planprogram for revidering av Regionalplan for Kristiansandsregionen 2011-2050 (ATP-planen) på høring. Forslag til planprogram ble vedtatt av fylkesutvalgene i Aust-Agder og Vest-Agder 19. desember 2017. Høringsfrist er satt til 20.02.2018. På vegne av alle kommunene i Region Kristiansand er det søkt om utsatt høringsfrist til 1. april 2018.

Fylkeskommunene i Aust- og Vest-Agder er planmyndighet for planen. ATP-planen ble vedtatt i 2011 med bestemmelse om revisjon hvert 8. år. I henhold til vedtatt plan må en revidert ATP-plan være klar før kommune- og fylkestingsvalget i 2019.

Generelt om planprogrammet

Planprosessen for gjeldende plan var 3 år. I planprogrammet foreslås det en mindre omfattende prosess for revisjon av planen enn for gjeldende plan. Forslaget om en mindre omfattende prosess bør ses i lys av flere forhold, bl.a. mye allerede utført utredningsarbeid knyttet til arbeidet med byvekstavtale og pågående regionreform.

Føringer og rammer

Planprogrammet gir en kort beskrivelse av viktige nasjonale og regionale dokumenter som legger føringer for planarbeidet. Når det gjelder dokumentene nevnt under overskriften Senterstruktur og handel foreslår vi noen presiseringer:

- Fylkesdelplan for senterstruktur og lokalisering av handel og tjenester gjelder for hele fylket bortsett fra kommunene i daværende Knutepunkt Sørlandet (Kristiansandsregionen)
- For kommunene i daværende Knutepunkt Sørlandet gjelder planbestemmelser i gjeldende Regional plan for Kristiansandsregionen 2011-2050.

Utredningstema

Formålet med revisjonen er i hovedsak å tilpasse planen til målsettingen om nullvekst for personbiltrafikken i de største byområdene vedtatt av Stortinget gjennom Klimaforliket i 2012. Målsettingen er fulgt opp i etterfølgende NTP og nylig vedtatt NTP 2018-2029. Nullvekst målet er også førende for inngåelse av Byvekstavtale med staten. Revisjonen av planen vil derfor omfatte virkemidler som bidrar til mindre personbiltransport og økt bruk av kollektivtransport, sykkel og gange. Planprogrammet foreslår at det ses på kollektivtilbudet, tilrettelegging for sykkel og gange, parkering, arealpolitikken og samfunnsikkerhet og beredskap.

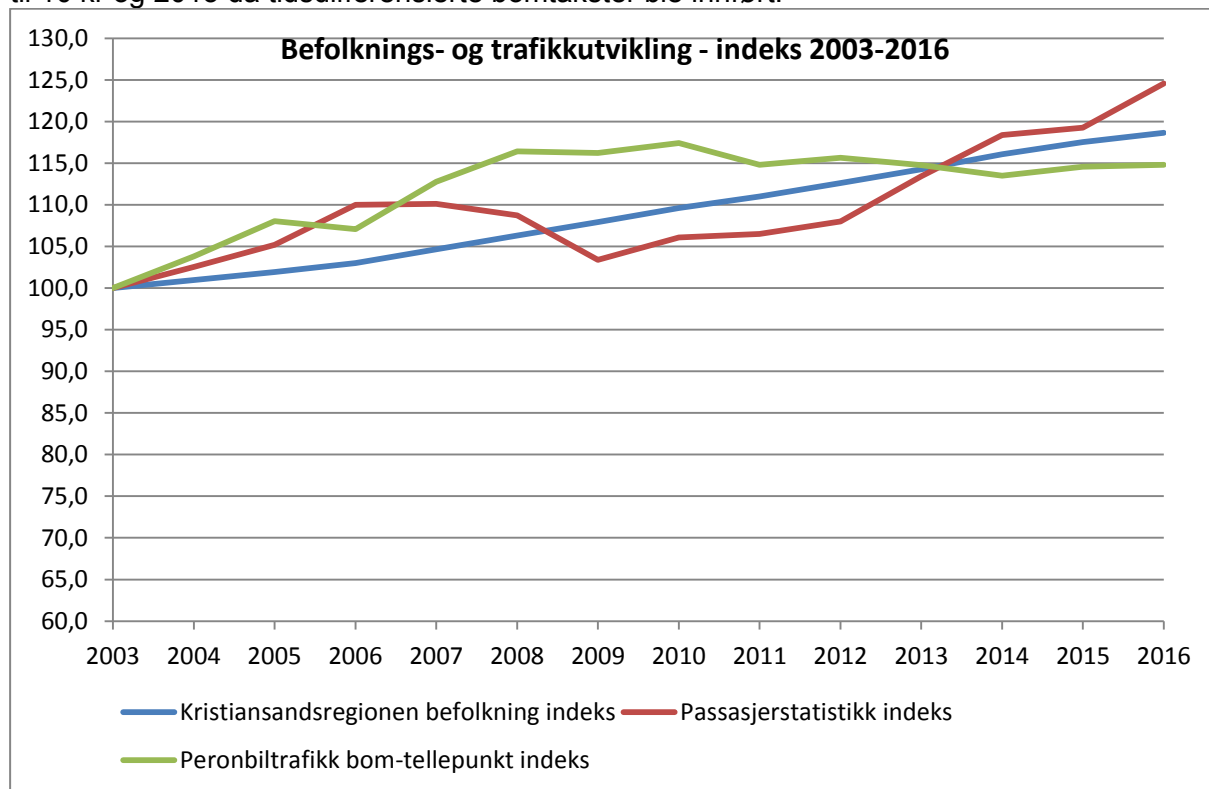
Planprogrammet mangler en samlet oppstilling av utredningstema inkludert eksisterende kunnskapsgrunnlag og behov for nye utredninger. Det er gitt en tekstlig beskrivelse av hovedtemaene som skal utredes, nedenfor gis en kort beskrivelse med administrasjons kommentarer til disse.

Kollektivtransport

I planprogrammet vises det til at passasjerveksten for buss i Kristiansandsregionen har vært positiv de senere årene, men at passasjerveksten ikke holder tritt med befolkningsøkningen. Planprogrammet inneholder ikke statistikk for passasjerutvikling for bussen eller annen trafikkstatistikk for personbil eller syklende. Blant vedleggene som følger planprogrammet bør også slik statistikk vedlegges. På bakgrunn av passasjerstatistikk og befolkningsstatistikk har administrasjonen laget en figur som viser utviklingen i bosatte, busspassasjerer og trafikk gjennom bomstasjonene fra 2003 til 2016. Dette er samme periode som ATP samarbeidet har pågått.

Figuren viser tre viktige trekk. For det første, siden 2011/12 har passasjerveksten vært større enn både befolkningsveksten og biltrafikkveksten gjennom bomstasjonene. For det andre, satsing på busstilbudet gir effekt, men det nytter ikke å «hvile på laurbærene», jf. perioden 2006-2012. For det tredje, for å opprettholde en nullvekst for personbiltrafikken er det nødvendig med en kombinert satsing på buss og restriktive virkemidler overfor personbil. I

figuren er det et tydelig skille der personbiltrafikken flater ut i 2010 da bomtakstene ble doblet til 10 kr og 2013 da tidsdifferensierte bomtakster ble innført.



I planprogrammet vies bussens framkommelighet stor oppmerksomhet sammen med behovet for prioritering av bussen. Planarbeidet vil identifisere hvilke strekninger og områder det er viktig å gi bussen god prioritet. Administrasjonen mener framkommelighet ikke bare handler om prioritering av bussen i trafikkbildet, men også ulike typer fysiske hindringer. Arbeidet bør derfor rettes mot å identifisere hindre for bussens framkommelighet. I planprogrammet foreslås det at resultatet presenteres på temakart eller hensynsoner. Dersom det ikke vurderes å lage juridisk bindende kart er hensynssoner lite relevant. Det bør derfor benyttes temakart.

Sykkel og gange

I planprogrammet vises det til at gjeldende plan har retningslinjer om at det skal etableres et sammenhengende regionalt sykkelvegnett. Planprogrammet påpeker at tilgjengelige ressurser er begrensede og at det er viktig å bruke ressursene der de har størst effekt.

Planarbeidet skal lage en overordnet strategi for infrastruktur for sykkel i hele regionen. Administrasjonen vil påpeke at det i det lokale forhandlingsgrunnlaget for byvekstavtale er gjort et stort arbeid på dette området. Planarbeidet bør derfor ta utgangspunkt i prinsippene for prioritering og forslagene til tiltaksportefølje ved utarbeidelse av en slik strategi.

Parkering

I forslaget til planprogram påpekes det at parkeringspolitikken er ulik i de enkelte kommunene. Det presiseres også at parkeringspolitikken skal imøtekomme ulike hensyn for parkeringsbehov og reguleringsbehov. Det foreslås at planarbeidet skal legge fram forslag om en differensiert parkeringspolitikk i Kristiansandsregionen.

Det er i dag en differensiert parkeringspolitikk i kommunene i Kristiansandsregionen, slik planprogrammet beskriver. Administrasjonen forstår forslaget i planprogrammet slik at det skal søkes å etablere en differensiert parkeringspolitikk basert på felles prinsipper. Vi vil her også vise til at den nylig gjennomførte Byutredningen Kristiansandsregionen viser at parkeringsregulering kan være et effektivt virkemiddel for å bidra til å nå nullvekstmålet.

Arealpolitikk

I forslag til planprogram er arealpolitikken gitt en todeling omtalt under hhv. Utbyggingsstruktur og Fortetting. Det er litt uklart hvorfor det er gjort en slik todeling av temaet.

Planprogrammet foreslår at utbyggingsstrukturen i gjeldende regional plan gjennomgås og det vurderes om denne skal revideres ut fra følgende prinsipper:

- Arealene i eksisterende regional plan vil bli vurdert i forhold til nullvekstmålet.
- Fortetting og transformasjon i tilknytning til knutepunkt i kollektivsystemet.
- Vurderingene vil bli gjort på et overordnet strategisk nivå.

Det vises til at regionen skal forhandle byvekstavgift med staten, der arealpolitikken vil bli sentral. Analyser gjort av ulike arealutviklingsstrategier i byutredningen viser at utbygging av arealene omfattet av gjeldende regional plan kunne gjøre det lettere/vanskeligere å nå nullvekstmålet avhengig av utbyggingsrekkefølgen.

Under overskriften Fortetting drøftes omfanget av dagens bolig- og næringsarealreserve. Det konkluderes med at det ikke er behov for å tilrettelegge for nye arealer. Planforslaget foreslår en overordnet fortettings- og transformasjonsanalyse. På bakgrunn av at gjeldende plan omfatter en rekke fortettings- og transformasjonsarealer antar vi at det her foreslås å gjøre en analyse av potensialet for hittil ikke identifiserte transformasjonsarealer.

Samfunnssikkerhet og beredskap

Planarbeidet skal utrede tema knyttet til flom ras og havnivåstigning. Planprogrammet er ikke konkret på hvilke problemstillinger som skal utredes, bortsett fra at det vil gjøres en flomanalyse for de bebygde områdene.

Det vil også gjøres en sårbarhets analyse for transportnett. Det skal foreslås tiltak for å minimere sårbarheten for de kritiske punktene og områdene i transportnett som lokaliseres.

Organisering av planarbeidet

Planprogrammet slår fast at fylkesutvalgene i de to fylkeskommunene er planmyndighet for planen og har ansvar for planarbeidet. Videre står det at en kommunegrenseoverskridende plan er avhengig av et forpliktende samarbeid med andre lokale og regionale myndigheter med ansvar for viktige politikkområder og virkemidler. Og videre at kommunene som omfattes av planen vil trekkes inn i planarbeidet både administrativt og politisk. Fylkesmannen i Agder og Statens vegvesen vil også bli invitert til å medvirke.

Planprogrammet sier lite om hvordan medvirkningen med kommunene eller de statlige virksomhetene skal skje. Organisasjonskartet under 4.2 er også lite informativt. Planprogrammet burde vært tydeligere på hvordan kommunene skal trekkes inn i administrative arbeidsgrupper og i hvilken grad det politiske nivået i kommunene skal trekkes inn. ATP-utvalget er satt opp som styringsgruppe for planarbeidet og kan fungere som en arena for politisk forankring. Planprogrammet er imidlertid lite konkret på hvordan ATP-utvalget skal brukes i planarbeidet og hvordan grenseoppgangen mellom ATP-utvalget og kommunenes politiske ledelse bør være. Det er også viktig at fremdriften i arbeidet legges opp slik at reell politisk og annen medvirkning er mulig.

Rådmannens vurdering

Det viktigste grepet som foreslås er å la nullvekstmålet være styrende for revisjonsarbeidet. Rådmannen mener dette er et riktig, men krevende grep. Rådmannen er enig i at det er to særlig viktige faktorer som vil påvirke regionens mulighet for å nå nullvekstmålet – fremkommeligheten for et sterkt forbedret busstilbud og en arealutvikling som spiller på lag med satsingen på busstilbud og tilrettelegging for gåing og sykkel.

Rådmannen mener planprogrammet bør utfylles og presiseres på følgende punkter:

- ATP-utvalget og de enkelte kommunestyrenes rolle i planarbeidet bør konkretiseres tydeligere. Framdriften i arbeidet må tilpasses ambisjonen for medvirkning.
- Medvirkning på administrativt nivå med kommunene bør beskrives tydeligere, bl.a med hensyn til bruk av arbeidsgrupper.
- Det bør lages en tematisk oversikt over utredningstema som også omfatter viktig kunnskapsgrunnlag og behov for nye utredninger.
- Områder der det er nødvendig å prioritere fremkommelighet for buss vises i temakart