

REFERAT Formannskapet d. 01-11-2023

Mødedato Onsdag d. 01. november 2023 kl. 09:00

Mødested Formannskapssalen

Indholdsfortegnelse

Møtedokumenter.....	3
Godkjenning av protokoll fra formannskapets møte 18.10.23.....	5
Sluttbehandling av utbyggingsavtale for Vågsbygd bydelssenter - delfelt SS3.....	7
Vaglen båthavn - planid 1541 - vedtak av utbyggingsavtale.....	11

Punkt .: Møtedokumenter

Bilag

Presentasjon Utbyggingsprog 2024-2025

Presentasjon Relasjonen-kirke-kommune

Saksliste Formannskapet 01.11.2023

Komplett innkalling Formannskapet 01.11.23



Kristiansand, 22.10.2023

MØTEINNKALLING TIL FORMANNSKAPET

Dato: 01.11.2023 kl. 09.00

Sted: Formannskapssalen

Innkalling gjelder bare medlemmer. Varamedlemmer møter etter særskilt innkalling.

Forfall og eventuelle habilitetsspørsmål meldes snarest til Anne Lise H. Aabø i First Agenda Live <https://app.agendalive.dk> eller til tlf. 98 28 79 38 eller epost alh@kristiansand-bystyre.no

Program for møtet:

Kl. 09.00 – 10.00

Kirkelig fellesråd ved leder av fellesrådet Elin Saltrøe, kirkeverge Andreas Andersen og domprost Freddy Berg
-Kommunens ansvarsområder for lokalkirken og Den norske kirkes rolle
-Utfordringer og satsingsområder
-Budsjett 2024

Kl. 10.00 – 10.30

Presentasjon av utbyggingsprogrammet for 2024-2025 ved Kay Christian Jørgensen, Synne Thornæs og Harald Karlsen, By- og stedsutvikling, utbyggingsstab

SAKSKART			Side
7/23	2023000007-107	<u>Formannskapssak:</u> Godkjenning av protokoll fra formannskapets møte 18.10.23	
		By- og stedsutvikling:	
8/23	2020037298-30	<u>Formannskapssak:</u> Sluttbehandling av utbyggingsavtale for Vågsbygd bydelssenter - delfelt SS3 Kommunalutvalgets innst. 31.10.23 ettersendes	
9/23	2021025523-14	<u>Formannskapssak:</u> Vaglen båthavn - planid 1541 - vedtak av utbyggingsavtale Kommunalutvalgets innst. 31.10.23 ettersendes	

Møtet vil bli streamet og overføres direkte på kommunens hjemmeside
<https://kristiansand.kommunetv.no/>

Mathias Bernander
Ordfører
(sign.)

Punkt 7/23: Godkjenning av protokoll fra formannskapets møte 18.10.23

Bilag

Protokoll Formannskapet 18.10.2023



SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2023000007
Saksbehandler Anne Lise H Aabø

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Formannskapet	01.11.2023	7/23

GODKJENNING AV PROTOKOLL FRA FORMANNSKAPETS MØTE 18.10.23

FORMANNSKAPET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 01.11.2023 SAK 7/23

Formannskapets vedtak:

Formannskapet godkjenner protokoll fra formannskapets møte 18.10.23.
(Enst.)

01.11.2023

Punkt 8/23: Sluttbehandling av utbyggingsavtale for Vågsbygd bydelssenter - delfelt SS3

Bilag

Vedtak KOMM, 31102023, Sak 3/23, Sluttbehandling av utbyggingsavtale for Vågsbygd bydelssenter - delfelt SS3

Utkast - utbyggingsavtale for Vågsbygd bydelssenter SS3, 26.04.20231

Samarbeidsavtale Vågsbygd Torv SS3 - signert



Dato 18. september 2023
Saksnr.: 2020037298-30
Saksbehandler Vibeke Wold Sunde
Godkjent av Tone Iglebæk
Camilla Bruno Dunsæd

Saksgang
Kommunalutvalget
Formannskapet

Møtedato
31.10.2023
01.11.2023

Sluttbehandling av utbyggingsavtale for Vågsbygd bydelssenter - delfelt SS3

Forslag til vedtak

[Forslag til utbyggingsavtale for Vågsbygd bydelssenter – delfelt SS3, datert 26.04.2023, vedtas.](#)

Sammendrag

Reguleringsplanen for Vågsbygd bydelssenter – SS3 ble vedtatt i bystyret 23.11.2022. Planen legger til rette for sentrumsbebyggelse med til sammen ca. 150 boenheter, samt kontorer og tjenesteyting. Utbyggingsavtalen omfatter utbygging av delfelt BS1, BS2, BKB2 og BKB3 med tilhørende infrastruktur og rekkefølgekrav.

Forhandling av utbyggingsavtalen har blitt gjort parallelt med utarbeidelsen av reguleringsplanen. Utbygger er ansvarlig for gjennomføring av rekkefølgekrav. Deler av kravene håndteres ved at utbygger betaler bidrag til kommunen og kommunen står for gjennomføring.

Avtaleforslaget har vært til offentlig ettersyn i perioden 23.05.2023. - 24.06.2023. Det kom ingen uttalelser til avtaleforslaget. Forslag til avtale anbefales vedtatt.

Vedlegg:

Utkast - utbyggingsavtale for Vågsbygd bydelssenter SS3, 26.04.20231
Samarbeidsavtale Vågsbygd Torv SS3 - signert

Saksutredning

Bakgrunn for saken

Reguleringsplanen for Vågsbygd bydelssenter – SS3 ble vedtatt i bystyret 23.11.2022. Planen legger til rette for sentrumsbebyggelse med til sammen ca. 150 boenheter, samt kontorer og tjenesteyting. Vedtaket av planen er påklaget og sendt over til Statsforvalteren for endelig avgjørelse. Klagen er ikke til hinder for at kommunen kan inngå utbyggingsavtale med utbygger.

Forhandling av utbyggingsavtalen har blitt gjort parallelt med utarbeidelsen av reguleringsplanen.

Utbygger har ikke hånd om nødvending grunn på GB 13/116 innenfor BBB1, dette feltet er derfor ikke en del av avtaleområdet. Det samme gjelder felt BKB1 i reguleringsplanen, hvor kommunen og Kristiansand boligstiftelse er grunneiere. Utbyggingsavtalen omhandler derfor kun feltene BS1, BS2, BKB2 og BKB3 med tilhørende infrastruktur og rekkefølgekrav.

Planen legger til rette for at det kan bygges en midlertidig atkomstvei for byggetrinnene 1 til 3, omfattet av BS1, BS2, BKB2 og BKB3. Den midlertidige veien berører ikke GB 13/116, løsningen er fulgt opp i utbyggingsavtalen.

Utbyggingspolitikk

Kommunens vedtatte utbyggingspolitikk er lagt til grunn for drøftelsene av avtalen som er framforhandlet. Utbygger er gjort kjent med sin forpliktelse til å sikre seg rettigheter til de arealene som skal bygges ut eller er nødvendig for utbyggingen. Utbygger er orientert om hvilke typer arealer som etter utbyggingen skal overføres hefte- og vederlagsfritt til kommunen. Avtalen har en varighet på 10 år.

Utbygger er ansvarlig for at arealet avgrenset i avtalen planlegges og opparbeides i samsvar med vedtatt plan for området. Området er tenkt opparbeidet i tre trinn.

Rekkefølgekrav og økonomiske konsekvenser

I reguleringsplanen er det flere rekkefølgekrav til offentlig infrastruktur utenfor planområdet. Følgende krav håndteres ved at utbygger betaler bidrag og kommunen står for opparbeidelse:

Rekkefølgekrav 5.2. f) om utbedring av overløp og pumpestasjon, håndteres ved at utbygger betaler et bidrag på kr. 750 000 kr til kommunen før det gis igangsettingstillatelse til bygge- og anleggsarbeider i planområdet.

Rekkefølgekrav 5.2 h) og i) om tiltak i nærmiljøparken løses ved at utbygger betaler et bidrag på til sammen kr. 3 410 000. Bidraget er delt opp i to terminer på henholdsvis kr 1 380 000 før igangsetting av trinn 1 og kr. 2 030 000 før igangsetting av trinn 2.

Rekkefølgekrav 5.3. om opparbeidelse av 20 gjesteparkeringsplasser på kommunal grunn sør for planområdet, løses ved innbetaling av kr. 1 100 000 før det gis brukstillatelse til bebyggelse i planområdet. Det er avtalt at området hvor parkeringsplassene skal opparbeides kan benyttes som riggområde. Utbygger skal ikke betale leie for arealet, men skal gjøre grunnarbeider og fylle opp arealet til høyde for avretningslag for asfalt.

Alle bidragene skal indeksreguleres i tråd med SSB sin indeks for veganlegg, fra vedtaksdato for utbyggingsavtalen.

Øvrige rekkefølgekrav i planen løses av utbygger.

Garanti

I henhold til standard politikk er det forutsatt garantistillelse for opparbeidelse av offentlige anlegg. Garanti på kr 6 500 000 skal foreligge før det kan gis igangsettingstillatelse til første byggetrinn.

Overføring av areal

Utbygger er orientert om hvilke typer arealer som etter utbyggingen skal overføres hefte- og vederlagsfritt til kommunen. Overtakelsesavtale med kart vil avklare hvilke arealer dette er, og hvilke av disse arealene kommunen skal stå for framtidig drift og vedlikehold av. Det er utarbeidet et foreløpig overtakelseskart i henhold til gjeldende reguleringsplan (bilag 8.)

Klima- og miljøkonsekvenser

Forslag til utbyggingsavtale følger opp og legger til rette for realisering av foreslått utbygging i detaljreguleringsplanen for Vågsbygd bydelscenter - SS3. Klima- og miljøkonsekvensene er vurdert i plansaken. Utbyggingsavtalen vurderes å ikke påvirke klima og miljøkonsekvensene av planen.

Offentlig ettersyn av avtalen

Avtaleforslaget har vært til offentlig ettersyn i perioden 23.05.2023. - 24.06.2023. Orientering om høring av avtalen ble sendt til grunneiere, naboer, aktuelle myndigheter og de kommunale rådene. Det har ikke kommet noen uttalelser til forlaget i høringsperioden.

Vurdering og konklusjon

Utbyggingsavtalen legger til rette for utbygging i tråd med vedtatt reguleringsplan. Det er lagt til rette for at utbyggingen kan skje trinnvis og samtidig med pågående skoleutbygging.

På bakgrunn av slik det er beskrevet i saken anbefaler by- og stedsutviklingsdirektøren at forslag til utbyggingsavtale vedtas.

Punkt 9/23: Vaglen båthavn - planid 1541 - vedtak av utbyggingsavtale

Bilag

Vedtak KOMM, 31102023, Sak 4/23, Vaglen båthavn - planid 1541 - vedtak av utbyggingsavtale

Utbyggingsavtale Vaglen båthavn planid 1541 - til vedtak og signering



Dato 15. august 2023
Saksnr.: 2021025523-14
Saksbehandler Paal Marquardt Kristensen
Godkjent av Tone Iglebæk
Camilla Bruno Dunsæd

Saksgang
Kommunalutvalget
Formannskapet

Møtedato
31.10.2023
01.11.2023

Vaglen båthavn - planid 1541 - vedtak av utbyggingsavtale

Forslag til vedtak

1. Forslag til utbyggingsavtale Vaglen båthavn vedtas.
2. Kommunen ved ingeniørvesenet skal stå for drift av kommunalteknisk infrastruktur. Økte årlige driftskostnadene er anslått til kr 70.000 kr (2021-kroner). Økte kostnader søkes innarbeidet i driftsbudsjett etter overtakelse.

Sammendrag

Reguleringsplan for området ble vedtatt av Bystyret 23.03.23. Det er innledet drøftelser med Vaglen båthavn AS, org. nr. NO 916 816 731 MVA (heretter utbygger) for å inngå utbyggingsavtale for området. Det er tatt utgangspunkt i vedtatt reguleringsplan og gjeldende utbyggingspolitikk.

Til orientering har reguleringsplanen vært til klagebehandling hos Statsforvalteren, de fattet følgende vedtak 14.9.23: «*Kristiansand kommunens vedtak av 23. mars 2022 om detaljregulering av Vaglen båthavn, planID: 1541, opprettholdes under henvisning til begrunnelsen over*»

I forslag til utbyggingsavtale gjøres utbygger ansvarlig for planlegging og gjennomføring av utbygging i henhold til vedtatte planer. Standard politikk er fulgt ved drøftelse av forslag til utbyggingsavtale.

Partene har drøftet en avtale ut fra lovens krav/forutsetninger blant annet i forhold til forholdsmessighet. Utbyggingens omfang er slik at kommunen ikke er forpliktet til gi noe forholdsmessige bidrag i forbindelse med utbyggingen. Kommunen påtar seg framtidig drift av offentlig veg som utvides.

Forslag til utbyggingsavtale har vært ute på høring. Det er kommet inn høringsuttalelser fra Torvefjorden båthavn SA, Statens vegvesen, Fiskeridirektoratet og Kystverket.

Vedlegg:

Utbyggingsavtale Vaglen båthavn planid 1541 - til vedtak og signering

Saksutredning

Reguleringsplanen

Reguleringsplan for området ble vedtatt av Bystyret 23.03.23.

Reguleringsplanen legger til rette for inntil 200 båt plasser med tilhørende parkeringsplasser. Samt utvidelse/oppgradering av Amfenesveien med gang- og sykkelvei.

Utbyggingsavtalen

Utbyggingsavtalen omfatter reguleringsplanområdet.

Forhandlingene om utbyggingsavtale ble innledet 20.01.22. På bakgrunn av kommunens vedtatte utbyggingspolitikk er det fremforhandlet et omforent forslag til utbyggingsavtale mellom kommunen og utbygger Vaglen båthavn AS AS, org. nr. NO 916 816 731 MVA (heretter utbygger). Utbyggingsavtalen opphører senest 5 år etter underskrevet dato.

Utbyggingspolitikk

Kommunens vedtatte utbyggingspolitikk er lagt til grunn for de drøftelser og den avtalen som er inngått.

Utbygger er gjort kjent med sin forpliktelse til å sikre seg rettigheter til de arealer som skal bygges ut eller er nødvendig for utbyggingen. Utbygger har ved underskrift på utbyggingsavtalen bekreftet at slike avtaler foreligger.

Utbyggingspolitikken legger til grunn at utbygger er ansvarlig for at arealer innenfor angitt planområde/utbyggingsområde skal planlegges og opparbeides av utbygger.

Utbyggingsøkonomi – forholdsmessighet – bidrag

I henhold til plan- og bygningslovens bestemmelser har partene vurdert krav til forholdsmessighet i prosjektet.

Økonomiske bidrag

Utgangspunktet er kommunens vedtatt budsjett og forutsetninger. Utbygger er gjennom forhandlingene gjort kjent med forutsetningene i kommunens budsjetter.

Utbyggingens omfang er slik at kommunen ikke er forpliktet til å gi noe forholdsmessige bidrag i forbindelse med utbyggingen.

Økonomiske driftskonskvenser for kommunen

Kommunen påtar seg framtidig drift av offentlig veg som utvides. Den økte årlige driftskostnaden som gjelder veg, er kr. 70.000 i 2021-kroner.

Rekkefølgekrav – økonomisk ansvar

De krav som er stilt er knyttet til selve utbyggingsprosjektet og er forutsetning for utbyggingen. Utbygger er gjort kjent med rekkefølgekravene og er ansvarlig for at de gjennomføres.

Det er i forslag til avtale satt frister for opparbeidelse av tekniske anlegg i tilknytning til utbyggingsområdet.

I henhold til standard politikk er det forutsatt bankgarantistillelse for opparbeidelse av anleggene nevnt ovenfor. Slik garanti skal foreligge før det kan gis igangsettingstillatelse til utbyggingen.

Overføring av areal

Utbygger er orientert om hvilke typer arealer som etter utbyggingen skal overføres hefte- og vederlagsfritt til kommunen. Overtakelsesavtale med kart vil avklare hvilke arealer dette er og hvilke av disse arealene kommunen skal stå for framtidig drift og

vedlikehold av. Det er utarbeidet et foreløpig overtakelseskart i henhold til gjeldende reguleringsplan.

Uttalelser fra rådene (Eldrerådet, Rådet for funksjonshemmede, Studentrådet og Ungdommens bystyre)

Utkast til avtale er sendt rådene for høring, det er ikke kommet høringsuttalelser fra disse.

Barn og unges interesser

Barn og unges interesse ble vurdert ved vedtaket av planen, i saksframlegget fra vedtaket av planen i bystyret står det følgende:

De arealene som er knyttet til bruk for allmennheten og dermed også barn og unge påvirkes lite av planforslaget. I disse områdene blir gjeldende regulering videreført... (henvisning til pkt. i saksfremstilling vedr. reguleringsplanen tatt ut)

Anleggelse av gang- og sykkelveien vil gi økt trafikksikkerhet langs Amfenesveien. Når det gjelder arealutvidelsen til parkering i dette planforslaget er arealet ikke i bruk av barn og unge.

Plan og bygg mener hensynet til barn og unge er ivaretatt.

Klima- og miljøkonsekvenser

Klima- og miljøkonsekvensene ble vurdert ved vedtaket av planen, i saksframlegget fra vedtaket av planen i bystyret står det følgende:

«Planforslaget bygger ned noe naturareal for å etablere parkering og oppgradering av veien. Videre tas et vannareal til båthavnanlegg. Den nye plasseringen av parkeringen er flyttet bort i fra vannkanten til et område som er mindre sårbart visuelt og ikke i konflikt med strandkanten. På parkeringsarealet er det lagt inn krav til forurensingstiltak for å hindre forurensing fra båttopplag direkte ut i terrenget.

Ny båthavn vil føre til økt bil- og båttrafikk og må dermed antas å føre til økt CO₂-utslipp, men overgangen til el-motorer vil forbedre dette forholdet. Etablering av båthavn beslaglegger natur, noe som påvirker miljøet og gir noe økt CO₂-utslipp. Akutt forurensing fra større oljesøl kan skje. Det er pålagt krav om en oljering rundt anlegget for permanent drift. I forbindelse med anleggsperioden vil slik forhold ivaretas.

Torvefjorden har brakkvannsmiljø i innerste del der Lundeelva har sitt utløp. Slike elvemunninger er sårbare og viktige naturområder. Planforslaget berører ikke dette direkte, men øker belastningen lengre ut i fjorden. En utvikling av flere båtplasser på dette stedet er i tråd med kommuneplanens arealdel. Vi mener det er bedre å samle inngrepene enn å spre de utover. På grunn av avbøtende tiltak vurderer plan og bygg de samlede klimakonsekvensene for planforslaget som akseptable. Planforslaget samlet sett gir negative miljøkonsekvenser»

Medvirkning med innbyggere, brukerrepresentanter, offentlige myndigheter mfl

Utkast til avtale er sendt på høring til naboer mfl. samt kunngjort i dagspressen og kommunens hjemmeside. Høringsperioden var 23.06 – 11.08 2023. Det er kommet høringsuttalelser, disse er omtalt under.

Hvem	Dato	Innspill	Utbyggers kommentar	Administrasjonens kommentar
Kystverket	28.06.23	Ingen merknader	Ingen kommentar da Kystverket ikke har merknader.	Ingen kommentar
Statens vegvesen	05.07.23	Ingen merknader	Ingen kommentar da Statens vegvesen ikke har merknader.	Ingen kommentar

Torvefjorden båthavn SA	10.08.23	Varsler at de om nødvendig vil begjære midlertidig forføyning for stans av utbyggingsaktivitet. De mener det vil bli for dårlig parkeringsdekning og at en faktor på 0,5 parkering pr båt plass må brukes i stedet for 0,3 som i reguleringsplanen. De krever også at anlegges en egen separat tilførselsvei til den nye småbåthavna.	Parkeringsdekning med 0,3 parkeringsplass pr. båt plass er i tråd med vedtatt reguleringsplan. Det er inngått privatrettslige avtaler som gir utbygger de privatrettslige rettigheter til å benytte eksisterende og regulert adkomstvei. Helge Røsstad, styremedlem og aksjonær i Vaglen Båthavn AS (utbygger), er grunneier. I tilleggssavtale datert 19. september 1991 til hovedavtalen med Torvefjorden Båthavn er det avtalt følgende: «Helge Røsstad skal ha fri adkomst over parkeringsarealene til de arealer av hans eiendom som ikke omfattes av denne avtale. Adkomsten skal være tilstrekkelig til en utnyttelse av den resterende eiendommen til hva Helge Røsstad måtte finne på å bruke denne til.»	Parkeringsdekning er i henhold til vedtatt reguleringsplan og kan ikke endres i en utbyggingsavtale. Eventuell sambruk av privat veg til eksisterende småbåthavn er privatrettslige forhold som ikke kan løses i en utbyggingsavtale. Det etableres egen parkeringsplass og egen gangadkomst til ny båthavn.
Fiskeridirektoratet	11.08.23	Ingen merknader, men ber om å bli inkludert i videre arbeid med Vaglen båthavn	Ingen kommentar da Fiskeridirektoratet ikke har merknader. Ønsket om å bli inkludert i videre arbeid er notert.	Ingen kommentar

Vurdering

På bakgrunn av forhandlinger med utbygger, høringsuttalelser fremmer administrasjonen utbyggingsavtale for Vaglen båthavn med planid 1541.

Konklusjon (jf. forslag til vedtak)

På bakgrunn av slik det er beskrevet i saken vil Kommunedirektøren anbefale at forslag til utbyggingsavtale for Vaglen båthavn med planid 1541 vedtas.