

REFERAT |KRS| Formannskapet (2007-2011) d. 24-02-2010

Mødedato Onsdag d. 24. februar 2010 kl. 09:00

Mødested Formannskapssalen

Indholdsfortegnelse

Uttalelse til forslag om endringer i vedtektene for Stiftelsen Bredalsholmen dokk og fartøyvernsent	3
Likestrømsledning mellom Norge og Danmark - uttalelse til søknad om konsesjon.....	6
Arealpolitiske føringer og prinsipper for offentlige utearealer til lek, rekreasjon og idrett.....	14
Klimapartner - Kristiansand kommune medlem i nettverket.....	34
Restaurant Amigos - klage på inndragning av skjenkebevilling.....	37
Harvey`s Kristiansand - klage på inndragning av skjenkebevilling.....	41
Orienteringssak - fattede vedtak etter kommunehelsetjenestelovens kapittel 4a om miljørettet helsev	45
Forslag til reguleringsplan for Hamresanden hotell- og campingområde. Sluttbehandling.....	50

Punkt 6/10: Uttalelse til forslag om endringer i vedtektene for Stiftelsen Bredalsholmen dokk og fartøyvernssenter

Bilag

Saksprotokoll

Brev fra Bredalsholmen dokk og fartøysenter 19012010



Dato: 08.02.2010
Saksnr.: 201000794-2
Arkivkode E: C54
Saksbehandler: Stein Tore Sorthe

Saksgang
Kulturstyret
Formannskapet

Møtedato
17.02.2010
24.02.2010

Uttalelse til forslag om endringer i vedtektene for Stiftelsen Bredalsholmen dokk og fartøyvernsenter

Stiftelsen Bredalsholmen dokk og fartøyvernsenter fikk i november 2009 nytt styre, etter at det forrige styret ba om avløsning. I arbeidet med å tydeliggjøre ansvarsforholdene og effektivisere styringen av bedriften, har det nye styret blant annet pekt på behovet for endringer i Stiftelsens vedtekter.

Vedlagt følger styrets forslag til endringer av vedtektene. Istedenfor at det oppnevnes styremedlemmer direkte fra kommune/fylkeskommune og faginstitusjoner, mener styret at det bør opprettes en rådsforsamling som velger styreleder og styremedlemmer, samt fører kontroll med styrets virksomhet. Stiftelsen har tidligere ikke hatt et organ som gjennomfører årlig godkjenning av regnskap osv. Forslaget innebærer at den nye rådsforsamlingen settes sammen etter de prinsippene som man fram til nå har benyttet for å oppnevne styre for stiftelsen. Samtidig foreslås det at antallet styremedlemmer reduseres fra åtte til fem medlemmer. Dette vil gi en mer fleksibel og styringsdyktig organisasjon som blant annet vil gjøre det enklere å rekruttere styremedlemmer ut fra bedriftens kompetansebehov, mens den folkevalgte kontrollen legges til rådsforsamlingen.

Den nye styrelederen har rapportert jevnlig til kommunen og fylkeskommunen de siste månedene, og det er gitt positive signaler i forhold til de foreslåtte vedtektsendringene. Virksomhetens karakter som produksjonsbedrift, og den til dels kompliserte oppdragsøkonomien ved senteret, er forhold som gjør at Rådmannen mener det er et riktig grep å legge forholdene til rette for en mer næringslivsorientert styring av fartøyvernsenteret. Det anbefales derfor at Kristiansand kommune slutter seg til styrets forslag.

[Forslag til vedtak:](#)

Kristiansand kommune slutter seg til styrets forslag til endringer i vedtektene for Stiftelsen Bredalsholmen dokk og fartøyvernssenter.

Tor Sommerseth
rådmann

Stein Tore Sorthe
kulturdirektør

Trykte vedlegg: Brev fra Bredalsholmen dokk og fartøyvernssenter, 19.01.2010

Utrykte vedlegg: ingen

Punkt 7/10: Likestrømsledning mellom Norge og Danmark - uttalelse til søknad om konsesjon

Bilag

Saksprotokoll

Konsesjonssøknad

Temakart, KU

Kart omsøkt trase



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

Saksgang
Byutviklingsstyret
Formannskapet

Møtedato
11.02.2010
24.02.2010

Likestrømsledning mellom Norge og Danmark - uttalelse til søknad om konsesjon

Sammendrag:

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

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

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

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

Forslag til vedtak:

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

Tor Sommerseth
Rådmann

Ragnar Evensen
Teknisk direktør

Trykte vedlegg:

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

Utrykte vedlegg:

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

Bakgrunn for saken :

Tidligere saksgang

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

Omsøkt trafostasjon og trase

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

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

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

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



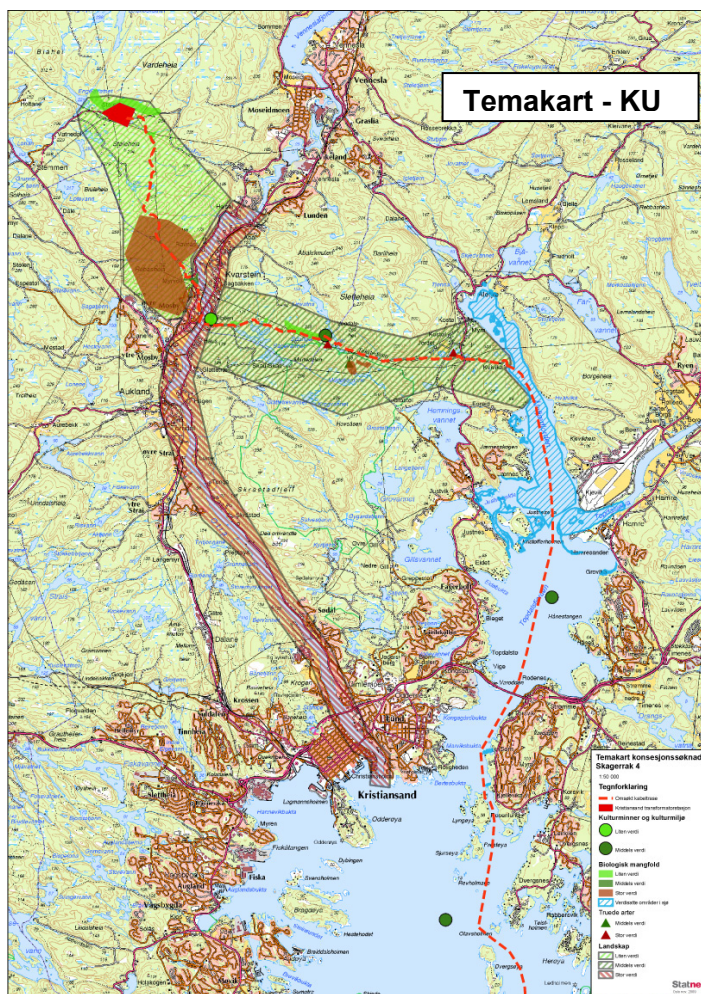
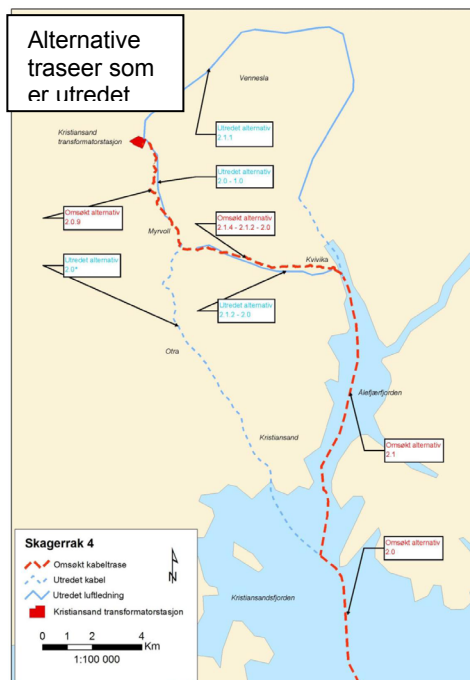
Oversiktskart



Omsøkt trase

Konsekvensvurderinger

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vurdering

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

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



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

Marit Eik
saksbehandler

Punkt 8/10: Arealpolitiske føringer og prinsipper for offentlige utearealer til lek, rekreasjon og idrett

Bilag

Saksprotokoll

Saksprotokoll

Saksprotokoll

Saksprotokoll

Saksprotokoll



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

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

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

Sammendrag:

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

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

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak:

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

Thor Sommerset
Rådmann

Ragnar Evensen
Teknisk direktør

Trykte vedlegg: Ingen
Utrykte vedlegg: Ingen

Bakgrunn for saken :

Offentlige utearealer til lek, rekreasjon og idrett i utbyggingsområder:

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



Innhold:

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

1. Innledning.

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

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

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

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

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

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

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

- Vedtekten gir noen generelle krav til "fellesareal"/lekeareal; egnethet jf. sol, terreng, trafikk mv.
- Det stilles krav til utomhusplan/situasjonsplan; hva denne skal vise.
- Det er krav til "sentralt lekefelt", 6-7 daa, / pr. 600 boenheter / maks avstand fra bolig 400m. Videre er det krav til:
 - "Sentralt ballfelt", inntil 6 daa, /pr. 600 boenheter./ maks avst. 400m.
 - "Kvartalslekeplass", 1-2 daa / pr. 200 boenheter / maks avst. 200m.
 - "Sandlekeplass", min 100 m² / pr 25. boenheter / ikke avstandskrav.
- Vedtekten stiller krav til at eier/fester skal opparbeide arealene i samsvar med godkjent plan.

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

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

Problemene med dagens vedtekter går særlig på disse forholdene:

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

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

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

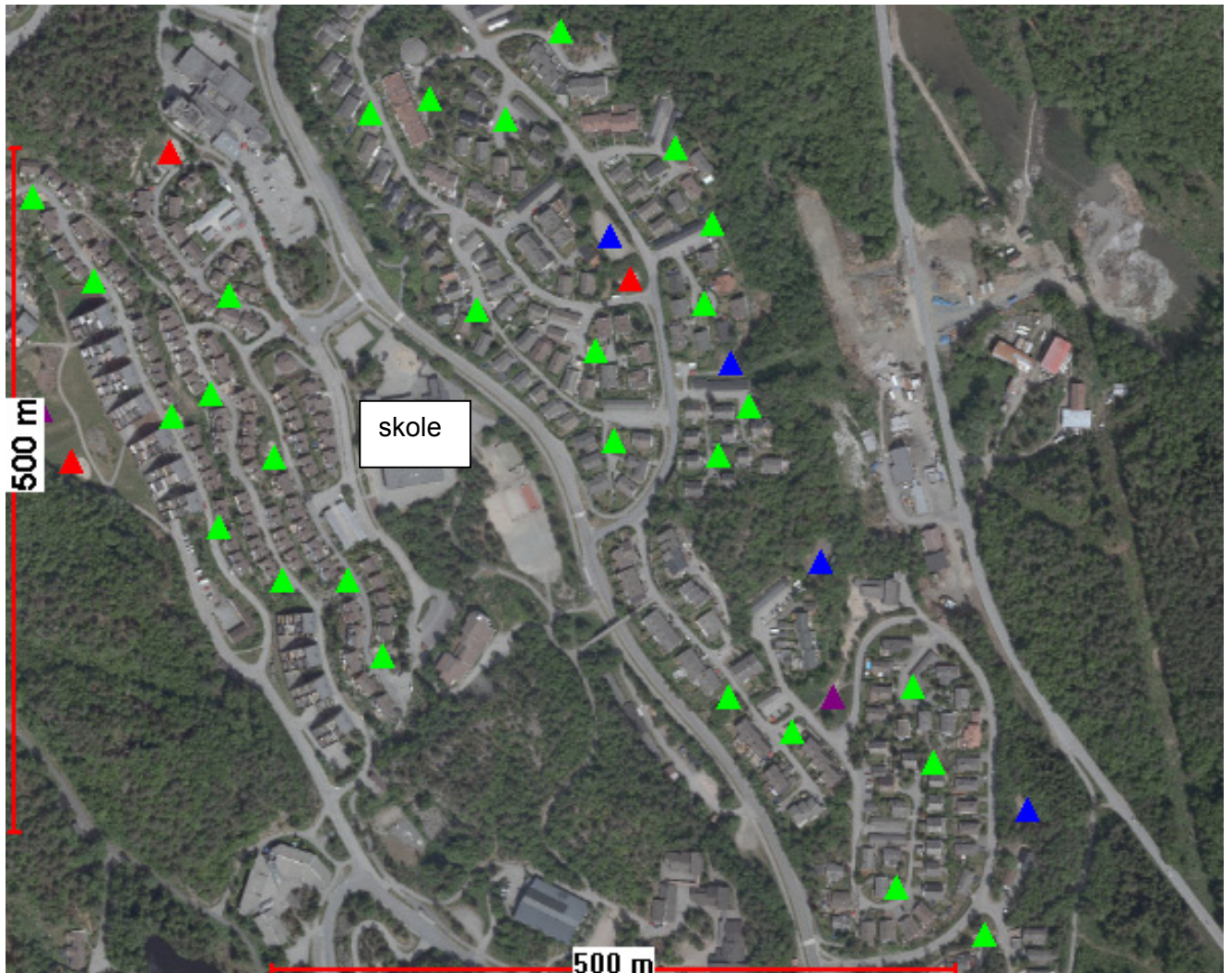
Dagens vedtekter er utarbeida for feltutbygging, og når vi bygger høyt og tett, utløses noe nær meningsløse krav til eksempelvis antall sandlekeplasser.



Eksempel: Tangenutbygginga utløser i prinsippet 32 (!) sandlekeplasser, 4 kvartalslekeplasser, 1 sentralt lekefelt og 1 sentralt ballfelt, dersom en skulle fulgt dagens vedtekt. I dette prosjektet valgte en imidlertid en mer pragmatisk tilnærming til problemstillinga, blant annet med 2 litt større sandlekeplasser pr. kvartal.

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

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



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

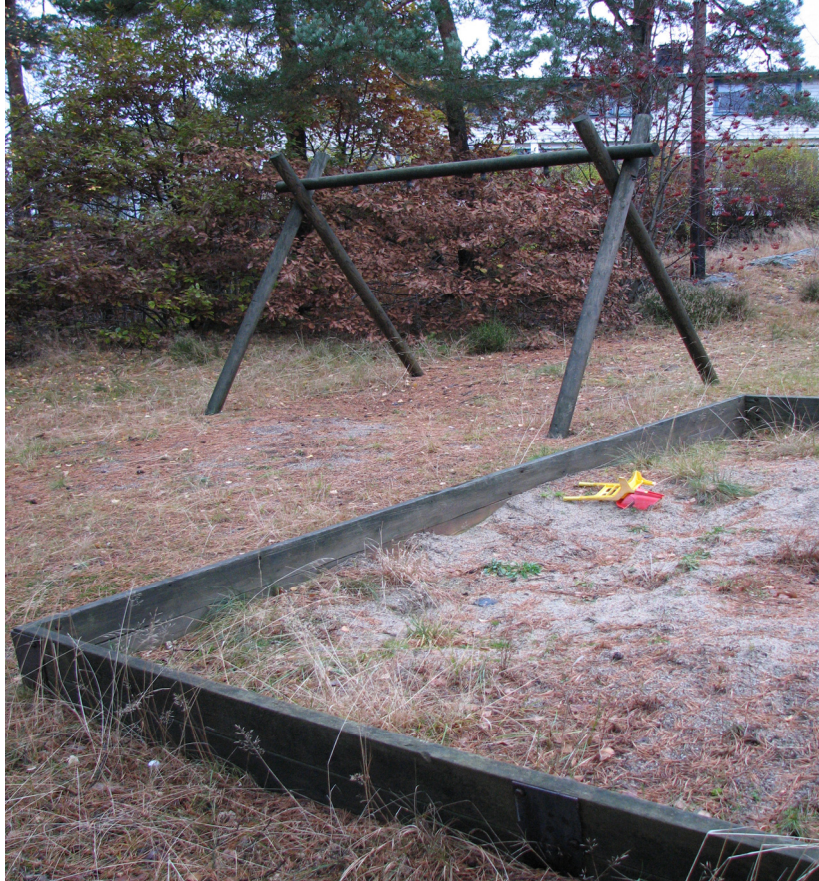
Grønne trekanter er sandlek, røde er kvartalslek, blå er balløkker og fiolette er akebakker. Vi ser at det enkelte steder bare er et par hus mellom hver sandlekeplass.

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vi foreslår følgende:

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

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

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

Kommentar og begrunnelse:

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

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

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

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

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

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

5.2 Vi bør være tydelige på krav til arealenes kvalitet!

Vi foreslår dette:

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

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

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

Kommentar og begrunnelse:

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

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

5.3 Bestemmelser om universell utforming bør forankres i nye planbestemmelser.

Vi foreslår dette:

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

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

Kommentar og begrunnelse:

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

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

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

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

Vi foreslår dette:

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

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

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

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

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

Kommentar og begrunnelse:

Først om nærmiljøparker ved skoler:



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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nærmiljøparker i Kvadraturen og andre urbane boligområder

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

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

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

5.5 Hva skal utløse krav til kvartals- og sandlekeplasser?

Vi foreslår dette:

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

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

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

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

Kommentar og begrunnelse.

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

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

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

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

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

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

Vi foreslår dette:

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

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

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

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

Kommentar og begrunnelse:

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

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

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

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

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

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

5.7 Mer areal til hver lekeplass!

Vi foreslår dette:

I tråd med prinsippet om å "samle og styrke", foreslår vi at kvartals- og sandlekeplasser får mer areal. Konkret foreslår vi å øke areal for sandlekeplass fra 100 til minimum 250 m², og for kvartalslekeplasser fra 1-2 daa, til minimum 2 daa. Kun areal som tilfredsstillere generelle krav til kvalitet, skal regnes med her (kap.5.2)

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

Kommentar og begrunnelse

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

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

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

Vi foreslår dette:

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

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

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

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

Kommentar og begrunnelse

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

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

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

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

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

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

5.9 Krav til uteareal i barnehager.

Vi foreslår dette:

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

Kommentar og begrunnelse:

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

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

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

5.10. Krav til utareal ved sykehjem og omsorgsboliger

Vi foreslår dette

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

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

Kommentar og begrunnelse

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

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

Ved arealberegning, har en dels vurdert brukbarheten til uteareal ved eksisterende anlegg, dels tatt utgangspunkt i kravet om min. 25 m² uteoppholdsareal pr. boenhet, som en i dag bruker i sentrumsbebyggelse. Med 100 beboere som et snitt for nye kombinerte institusjoner med sykehjem og omsorgsboliger, vil det følgelig være naturlig å sette krav til uteoppholdsareal på 2,5 daa.

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

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

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

Vi foreslår dette:

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

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

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

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

Kommentar og begrunnelse:

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

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

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

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

5.12 Hvilke krav vil vi stille til opparbeidelse av uteanlegg?

Vi foreslår dette:

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

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

Begrunnelse og kommentar

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

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

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

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

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

Vi foreslår dette.

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

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

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

Kommentar og begrunnelse:

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

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

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

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

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

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

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

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

20.01.2010

Helmer Espeland
Rådgiver
Parkvesenet

Punkt 9/10: Klimapartner - Kristiansand kommune medlem i nettverket

Bilag

Nåværende avtaletekst Klimapartner



Dato: 09.02.2010
Saksnr.: 201001455-1
Arkivkode E: K20
Saksbehandler: Marianne Bliksås

Saksgang
Formannskapet

Møtedato
24.02.2010

Klimapartner - Kristiansand kommune medlem i nettverket

Sammendrag:

Klima er i ferd med å bli et konkurranseelement i næringslivet. Selskaper ser nye markeder, og de utvikler konkurransefortrinn ved å redusere egne utslipp og ved å tilby varer og tjenester som gir mindre utslipp av klimagasser. Samtidig kan selskapers klimaprofil påvirke omdømme, investeringsviljen til investorer, og underleverandørers priser

Arendal kommune, Aust-Agder fylkeskommune og GRID-Arendal har gjennom FN-by prosjektet etablert et samarbeid med næringslivet. Samarbeidet, heretter kalt Klimapartner, skal bidra til at regionen står best mulig rustet til å møte klimautfordringene og morgendagens lavutslippssamfunn. Det er ønskelig å utvide Klimapartner til et "Agdernettverk".

Hva er klimapartner?

Klimapartner skal være en møteplass for kunnskapsdeling om næringsrelevante klima- og miljøspørsmål. Hovedvekt legges på kunnskapsbygging og profilering, både av enkeltbedrifter og regionen som helhet, gjennom frokostmøter og seminarer. Nettverket har i dag 20 medlemsbedrifter.

For å bli med i klimapartner må virksomheten som et minimum være miljøfyrtårnsertifisert, utarbeide klimagassregnskap for virksomheten, og undertegne klimapartner avtalen (se vedlegg).

Utvidelse av Klimapartner

Teknisk direktør foreslår at Kristiansand kommune blir medlem av Klimapartner. Forutsetningen er at nettverket utvides til å gjelde hele Agder. Utvidelse av- og etablering av nettverket i Kristiansand er med på å svare for målsettingen i Klimaplan for Knutepunkt Sørlandet om å få flere private bedrifter til å satse på miljøsertifisering. Samtidig er det med på styrke samarbeidet mellom kommuner (og fylkeskommunene) på tvers av fylkesgrensen.

I dag har nettverket FN-byen Arendal profil, og det er en forutsetning at dette tones ned og at fokus vil være Klimapartner Agder eller –Sørlandet. Det jobbes med en modell hvor fylkeskommunene "eier" prosjektet og at kommuner og bedrifter går inn som "klimapartnere". Det skal etableres et prosjektstyre bestående av medlemmer fra kommune, fylkeskommune og bedrifter. For Kristiansand kommune medfører dette en årlig avgift på kr 20 000. Avgiften dekker drift av nettverket. Avgiften forutsettes dekket innen gjeldende budsjettammer.

Forslag til vedtak:

1. Kristiansand kommune går inn som medlem i Klimapartner nettverket under forutsetning om at skisserte modell, med eierskap hos fylkeskommunene blir en realitet, og at Agder eller Sørlandet profileres i navnet på nettverket.

Tor Sommerseth
Rådmann

Ragnar Evensen
Teknisk direktør

Trykte vedlegg: Avtaletekst Klimapartner

Punkt 10/10: Restaurant Amigos - klage på inndragning av skjenkebevilling

Bilag

Hoveddokument

Hoveddokument

Restaurant Amigos - inndragning av skjenkebevilling

Restaurant Amigos - advarsel etter merknad i kontrollrapport.



Dato: 10.02.2010
Saksnr.: 200800087-15
Arkivkode E: U63 &18
Saksbehandler: Marianne Guttormsen

Saksgang
Formannskapet

Møtedato
24.02.2010

Restaurant Amigos - klage på inndragning av skjenkebevilling

Sammendrag:

Med hjemmel i alkoholloven § 1- 8 vedtok Kristiansand kommune v/ administrasjonsdirektøren 11.januar 2010 å inndra skjenkebevillingen for Restaurant Amigos for en uke. jfr. vedlegg 1.

Grunnlaget for inndragningen var en skjenkekontroll utført 20.november 2009 hvor det ble avdekket brudd på alkoholforskriften §§ 4-1 og 4-2. jfr. vedlegg 2.

Vedtaket er påklaget i medhold av alkoholloven § 1-16, v/ daglig leder Bente Solberg på vegne av bevillingshaver Toril M. Huseby. Klagen er innkommet i rett tid.

Rådmannen kan ikke se at det er kommet inn nye opplysninger i saken. Når det gjelder avgjørelse om inndragning og inndragningens lengde legges det stor vekt på at gjesten var åpenbart påvirket da han ble servert alkohol, viser til kontrollrapporten i sin helhet, og at Restaurant Amigos har fått en skriftlig advarsel 7.januar 2009 for to brudd på alkoholforskriften § 4-1, (24.oktober og 30.november 2008.) Rådmannen anbefaler at vedtaket opprettholdes og at saken oversendes Fylkesmannen i Vest Agder.

Administrasjonsdirektøren har gitt oppsettende virkning frem til formannskapet har behandlet vedtaket.

Forslag til vedtak:

1. Vedtak om inndragning av skjenkebevilling ved Restaurant Amigos for en uke opprettholdes.
2. Saken oversendes Fylkesmannen i Vest-Agder, jfr. Alkoholoven § 1-16
3. Klagen gis oppsettende virkning.

Tor Sommerseth
Rådmann

Kristin Tofte Andresen
Administrasjonsdirektør

Trykte vedlegg: Administrasjonsdirektørens vedtak om inndragning av 11.01.2010. Vedlegg 1
Kontrollrapport rapport av 20.11.2009. Vedlegg 2
Klage fra Amigos v/Bente Solberg av 15.01.2010. Vedlegg 3.
Brev om skriftlig advarsel av 07.01.2009. Vedlegg 4.

Bakgrunn for saken :

Restaurant Amigos fikk en skriftlig advarsel 7.januar.2009 for brudd på alkoholforskriften §§ 4-1 og 4-2-for to brudd begått 24.oktober og 30.november.2008 jfr. vedlegg: 4
Fredag 20.november 2009 ble det på ny avdekket brudd på alkoholforskriften § § 4-1 og 4-2, jfr.vedlegg:2.

Bente Solberg har på vegne av bevillingshaver Toril M. Huseby ,Restaurant Amigos påklaget vedtaket med begrunnelse i at de ser avgjørelsen som streng. Viser til svaret i sin helhet.Jfr. vedlegg 3.

Det er en klar forutsetning at det er utestedet ansvar å påse at det ikke blir skjenket alkoholholdig drikk til åpenbart berusede personer og at utøvelsen av bevillingen er på en slik måte at bestemmelser gitt i alkoholloven m/ forskrifter til enhver tid er oppfylt.

Vurdering:

Det bemerkes at Restaurant Amigos har overtrådt vilkårene for bevillingen, og at overtredelsen må anses å være grov. Det er på bakgrunn av denne vurderingen at bevillingen er vedtatt inndratt for en uke, jfr. kommunens retningslinjer for sanksjoner ved overtredelse av alkoholloven, og kommunale retningslinjer for salg og skjenking av alkohol i Kristiansand kommune pkt.4

"Ved vurdering av om advarsel skal gis, inndragning skal foretas og av inndragningens lengde, legges vekt på overtredelsens art og grovhet.

Det reageres sterkere mot gjentatte overtredelser enn mot førstegangsovertredelser."

Slik rådmannen ser det er det ikke kommet inn nye momenter i saken som har betydning for vedtaket. Det anbefales at vedtaket opprettholdes og at saken oversendes Fylkesmannen i Vest Agder.

Punkt 11/10: Harvey`s Kristiansand - klage på inndragning av skjenkebevilling

Bilag

Klage på vedtak

Hoveddokument

Harveys sportsbar - inndragning av skjenkebevilling

Hoveddokument

Hoveddokument

Harvey` Bar & Restaurant - advarsel etter merknad i kontrollrapport

Harvey` Bar & Restaurant - advarsel etter merknad i kontrollrapport



Dato: 11.02.2010
Saksnr.: 200713105-17
Arkivkode E: U63 &18
Saksbehandler: Marianne Guttormsen

Saksgang
Formannskapet

Møtedato
24.02.2010

Harvey`s Kristiansand - klage på inndragning av skjenkebevilling

Sammendrag:

Med hjemmel i Alkoholloven § 1- 8 vedtok Kristiansand kommune v/ administrasjonsdirektøren 11.01.2010 å inndra skjenkebevillingen for Harvey`s Kristiansand AS for tre dager. jfr. vedlegg 1.

Grunnlaget for inndragningen var en skjenkekontroll utført 21.11.2009 hvor det ble avdekket brudd på alkoholforskriften § 4-1 jfr. vedlegg 2.

Vedtaket er påklaget til Fylkesmannen i Vest-Agder i medhold av alkoholloven § 1-16, v/ adv. Lars Hoven på vegne av Harvey`s Kristiansand AS. jfr.vedlegg 3.

Rådmannen kan ikke se at det er kommet inn nye opplysninger i saken. Når det gjelder avgjørelse om inndragning og inndragningens lengde legges det stor vekt på at Harvey`s Kristiansand AS fikk skriftlig advarsel kort tid før nytt brudd (03.09.2009 for brudd på alkoholforskriften §§ 4-1 og 4-2,)Jfr.vedlegg 4.

Rådmannen anbefaler at vedtaket opprettholdes og at saken oversendes Fylkesmannen i Vest Agder.

Administrasjonsdirektøren har gitt oppsettende virkning frem til formannskapet har behandlet vedtaket. Jfr.vedlegg 5.

Forslag til vedtak:

1. Vedtak om inndragning av skjenkebevilling ved Harvey`s Kristiansand AS for tre dager opprettholdes.
2. Saken oversendes Fylkesmannen i Vest-Agder, jfr. Alkoholoven § 1-16
3. Klagen gis oppsettende virkning.

Tor Sommerseth
Rådmann

Kristin Tofte Andresen
Administrasjonsdirektør

Trykte vedlegg: Administrasjonsdirektørens vedtak om inndragning av 11.01.2010. Vedlegg 1.
Kontrollrapport rapport av 21.11.2009. Vedlegg 2
Klage fra adv.Lars Hoven av 27.01.201. Vedlegg 3.
Brev om skriftlig advarsel av 03.09.2009.Vedlegg 4
Brev om oppsettende virkning av 29.01.2010. Vedlegg 5.
Svar fra Harvey`s Kristiansand v/ Erik Wikstøl av 14.12.2009.Vedlegg 6.
Brev om skriftlig advarsel av 16.06.2009. Vedlegg 7

Bakgrunn for saken :

Harvey`s Kristiansand AS fikk en skriftlig advarsel 03.09.2009 for brudd på alkoholforskriften §§ 4-1 og 4-2-for brudd begått 05.07.2009. jfr. vedlegg.4.

Fredag 21.11.2009 ble det på ny avdekket brudd på alkoholforskriften § 4-1, viser til kontrollrapporten i sin helhet, og svar fra Harvey`s Kristiansand AS.jfr.vedlegg.2 og 6. Det er en klar forutsetning at det er utestedet ansvar å påse at det ikke er åpenbart påvirkede personer i lokalet og at utøvelsen av bevillingen er på en slik måte at bestemmelser gitt i alkoholloven m/ forskrifter til enhver tid er oppfylt.

Vurdering:

I klagen fra adv. Lars Hoven står det at det ikke var grunnlag for å gi skriftlig advarsel datert 16.06.2009.jfr.vedlegg 6. Til dette bemerkes at endring av personalantallberegning fra Brann- og Sikkerhetsrådgivning AS, datert 23.02.2009 ikke ble levert kommunen før i begynnelsen av juli 2009. Advarselen datert 23.02.2009 er ikke vektlagt i saken.

Det bemerkes at Harvey`s Kristiansand AS ved to anledninger med svært kort mellomrom har overtrådt vilkårene for bevillingen. Det er på bakgrunn av denne vurderingen at bevillingen er vedtatt inndratt for tre dager, jfr. kommunens retningslinjer for sanksjoner ved overtredelse av alkoholloven, og kommunale retningslinjer for salg og skjenking av alkohol i Kristiansand kommune pkt.4

"Ved vurdering av om advarsel skal gis, inndragning skal foretas og av inndragningens lengde, legges vekt på overtredelsens art og grovhet.

Det reageres sterkere mot gjentatte overtredelser enn mot førstegangsovertredelser."

Slik rådmannen ser det er det ikke kommet inn nye momenter i saken som har betydning for vedtaket. Det anbefales at vedtaket opprettholdes og at saken oversendes Fylkesmannen i Vest Agder.

Punkt 12/10: Orienteringssak - fattede vedtak etter kommunehelsetjenestelovens kapittel 4a om miljørettet helsevern

Bilag

Kick Cafe, musikkstøy, tidligere saksbehandling og klager

Oversendelsesbrev til Fylkesmannen i Vest-Agder - vedrørende klage på kommuneoverlegens vedtak om støyutredning.

Anker vedtaket fra kommunelegen til Fylkesmannen

Hoveddokument

Midnight Underholdning - varsel om pålegg

Hoveddokument

Hoveddokument

Ref. samtale med Maja katrine Moi 18 August 2008

Hoveddokument

Hoveddokument

Hoveddokument

Hoveddokument

Anke på vedtaket fra kommunelegen

Hoveddokument

Hoveddokument

Midnight Underholdning - vedrørende anke på kommuneoverlegens vedtak til Fylkesmannen.

Oversendelsesbrev til Fylkesmannen i Vest-Agder - vedrørende klage på kommuneoverlegens vedtak om støyutredning.

Vedrørende anke på kommuneoverlegens vedtak til Fylkesmannen

Vedrørende klage på kommuneoverlegen

Hoveddokument

Musikkstøy fra Midnight Cafe

Midnight Underholdning - vedtak om pålegg

Vedlegg

Hoveddokument

Midnight Underholdning - varsel om pålegg

Vestre Strandgate 12, Rederiet, søknad om røykebalkong

Støyutredning av musikkstøy/strukturlyd i leiligheter i Vestre Strandgt 32

Pålegg om støyutredning av musikkstøy/strukturlyd i forhold til leiligheter i Vestre Strandgt 32

Musikkstøy i bygget Vestre Strandgate 32

Vedlegg

Hoveddokument

Klage på musikkstøy fra Leopold pub

Hoveddokument

Vedrørende vinduer i forbindelse med overbygget over uteserveringsstedet - Elevine mathuset

Clarion Ernst Hotel - advarsel i forhold til brudd på Tobakkskadelovens §6.

Elevine Mathuset - røykfrie serveringssteder

Clarion Ernst Hotel, Africa Bar

Restaurant Havanna - vedrørende opparbeidet røykelokale.

Musikkstøy fra Leopold pub, Vestre strandgate

Wok Davids Food - lov om vern mot tobakkskader

Victoria pub - lov om vern mot tobakkskader

Resturant Havanna - lov om vern mot tobakkskader

Serveringssteder, røyk i lokalet.

dltmp33.Doc

dltmp5.Doc

dltmp83.Doc

dltmp82.Doc

dltmp81.Doc

dltmp80.Doc

dltmp67.Doc

dltmp63.Doc

Resturant Havanna - lov om vern mot tobakkskader



Dato: 16.02.2010
Saksnr.: 200904456-3
Arkivkode E: J00 &00
Saksbehandler: Vegard Vige

Saksgang
Formannskapet

Møtedato
24.02.2010

Orienteringssak - fattede vedtak etter kommunehelsetjenestelovens kapittel 4a om miljørettet helsevern

Sammendrag:

Bystyret vedtok i sak 50/09 om vedtaksmyndighet i miljørettet helsevern at alle saker siste 5 år der det er gitt pålegg etter kommunehelsetjenestelovens §§ 4a-5, 4a-8, 4a-9 og 4a-10 skal fremlegges for Formannskapet.

Siden bakgrunnen for saken har vært konflikter rundt støy fra serveringssteder legges det kun frem de sakene der vedtaksmyndighet har vært benyttet overfor serveringssteder.

Rådmannen kan ikke se at det fremkommer nye opplysninger og anbefaler at tidligere vedtak opprettholdes.

Forslag til vedtak:

1. De fremlagte saker tas til etterretning

Tor Sommerset
Rådmann

Vegard Vige
kommuneoverlege

Bakgrunn for saken :

Bystyret behandlet i sak 50/09 vedtaksmyndighet i miljørettet helsevern på bakgrunn av flere konfliktfylte saker knyttet til støy fra utesteder i sentrum. Vedtaksmyndigheten var tidligere delegert til rådmannen, som hadde videredelegert den til kommuneoverlegen. Bystyret besluttet i vedtakets pkt 4 at vedtaksmyndigheten etter kommunehelsetjeneste inntil videre skulle håndteres av Formannskapet.

Bystyret besluttet videre i vedtakets pkt 5 at alle vedtak i saker der det er gitt pålegg i hht kommunehelsetjenestelovens §§ 4a-5, 4a-8, 4a-9 og 4a-10 siste 5 år fremlegges for Formannskapet. Formannskapet vurderer om det er grunnlag for omgjøring i den enkelte sak. Vedlagt følger saker der det er gitt pålegg etter nevnte paragrafer.

Bakgrunnen for saken har vært hensynet til serveringsbransjen og støykonflikter knyttet til serveringssteder. Rådmannen legger derfor frem bare de sakene der vedtaksmyndigheten har vært benyttet

I noen av disse sakene har vedtaket blitt klaget inn for Fylkesmannen, og Fylkesmannens avgjørelse i slike saker er endelig. Disse sakene kan ikke omgjøres av Formannskapet. Men dersom Formannskapet anser at det har fremkommet vesentlige nye momenter, eller andre forhold enn de som er belyst i saken trenger å vurderes, kan saken tas opp til fornyet utredning og behandling.

I de øvrige sakene er det sendt skriftlig informasjon til alle parter om at formannskapet skal behandle saken på nytt med mulighet for at vedtaket blir omgjort. Alle parter har dermed blitt gitt anledning til å uttale seg på nytt.

Saksoversikt:

Kick kafe – klage på musikkstøy fra leilighetene i samme kvartal. Virksomheten er pålagt å bringe lyddivået i naboileilighetenes soverom under akseptabel verdi. Virksomheten har gjennomført bygningsmessige tiltak for å støyisolere, vi har ikke ennå kunnet konkludere med om situasjonen nå er tilfredsstillende; dels venter vi på en endelig støyutredning når snøen er borte, og dels har naboene klaget kommunens vedtak om nye støygrenser inn for Fylkesmannen.

Langvarig saksgang, det vises til eget notat med oppsummering av sakens 20-årige historie.

Midnight underholdning – klage på musikkstøy fra leilighetene i samme bygg. Saken gjelder at miljørettet helsevern har pålagt eier av Midnight Underholdning å foreta en støyutredning for å bringe klarhet i om virksomheten produserer støy som plager nabo. Saken ble påklaget og ligger nå hos Fylkeslegen til behandling.

Egon Kristiansand

Saken gjaldt røyk som siver inn i lokalet i fra røyking på uteserveringen. De fikk pålegg om å iverksette tiltak slik at bestemmelsene i tobakkskadeloven ble overholdt.

Ernst Hotell

Saken gjelder Africa Bar og vi ga et pålegg om retting av forhold etter tobakkskadeloven. Vi mente at uteområdet ble for innelukket slik at det endret karakter fra å være "ute" til å bli regnet som "inne". De fikk pålegg om å iverksette tiltak slik at luftsirkulasjonen og luftkvaliteten ved uteserveringsstedet ble like god som ute i det fri. Alternativt måtte røyking forbys og området måtte merkes som røykfritt lokale.

Elevine

Saken gjelder uteserveringsområdet til Elevine og vi ga et pålegg om retting av forhold etter tobakkskadeloven. Vi mente at uteområdet ble for innelukket slik at det endret karakter fra å være "ute" til å bli regnet som "inne". De fikk pålegg om å iverksette tiltak slik at luftsirkulasjonen og luftkvaliteten ved uteserveringsstedet ble like god som ute i det fri. Alternativt måtte røyking forbys og området måtte merkes som røykfritt lokale.

Restaurant Havanna

Saken gjelder uteserveringsområdet til Havanna og vi ga et pålegg om retting av forhold etter tobakkskadeloven. Vi mente at uteområdet ble for innelukket slik at det endret karakter fra å være "ute" til å bli regnet som "inne". De fikk pålegg om å iverksette tiltak slik at luftsirkulasjonen og luftkvaliteten ved uteserveringsstedet ble like god som ute i det fri. Alternativt måtte røyking forbys og området måtte merkes som røykfritt lokale.

Wok David Food

Saken gjelder uteserveringsområdet ved Wok Davids Food og vi ga et pålegg om retting av forhold etter tobakkskadeloven. Vi mente at uteområdet ble for innelukket slik at det endret karakter fra å være "ute" til å bli regnet som "inne". De fikk pålegg om å iverksette tiltak slik at luftsirkulasjonen og luftkvaliteten ved uteserveringsstedet ble like god som ute i det fri. Alternativt måtte røyking forbys og området måtte merkes som røykfritt lokale.

Victoria Pub

Saken gjelder røyking under overbygget ved inngangsparti til Victoria Pub og vi ga et pålegg om retting av forhold etter tobakkskadeloven. De fikk pålegg om å iverksette tiltak slik at bestemmelsene i tobakkskadeloven ble overholdt.

Frk Larsen

Det er ikke gitt pålegg i saken, men da virksomheten på bakgrunn av støykonflikten har fått redusert tiden for serveringsbevilling i bakgården legges den frem til orientering. Saken har ikke vært fulgt opp i påvente av Bystyrets saksbehandling av vedtaksmyndigheten i miljørettet helsevern. Det kan bli aktuelt å legge saken frem for Formannskapet for vurdering av eventuelle pålegg.

Punkt 13/10: Forslag til reguleringsplan for Hamresanden hotell- og campingområde. Sluttbehandling.

Bilag

Saksprotokoll Bystyre

Saksprotokoll Byutviklingstyret

sak35 hør debatten

Vedlegg 3: Forslag til reguleringsplan

Vedlegg 2. Situasjonkart

Vedlegg 9: Saksprotokoller fra tidligere behandlinger

Vedlegg 8: Uttalelse fra kommunelegen

Vedlegg 6: Illustrasjoner

Vedlegg 5: Planbeskrivelse

Vedlegg 4: Forslag til reguleringsbestemmelser

Vedlegg 1: Oversiktskart

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



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

Saksgang

Byutviklingsstyret
Formannskapet
Bystyret

Møtedato

11.02.2010
24.02.2010
24.03.2010

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak:

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

Ragnar Evensen
Teknisk direktør

Gunnar Stavrum
Plan- og bygningssjef

Trykte vedlegg

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

BAKGRUNN FOR SAKEN

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

Tidligere saksgang

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

Planens innhold

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

Dagens situasjon

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

VURDERING AV PLANFORSLAGET

Planstatus

Rikspolitiske retningslinjer med betydning for reguleringsplanen

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

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

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

Kommuneplan

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

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

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

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

Reguleringsstatus

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

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

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

Tematisk vurdering

Konsekvensutredning

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

Senterstruktur

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

Grønnstruktur

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

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

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

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

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

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

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

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

Ny bebyggelse - Estetikk

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



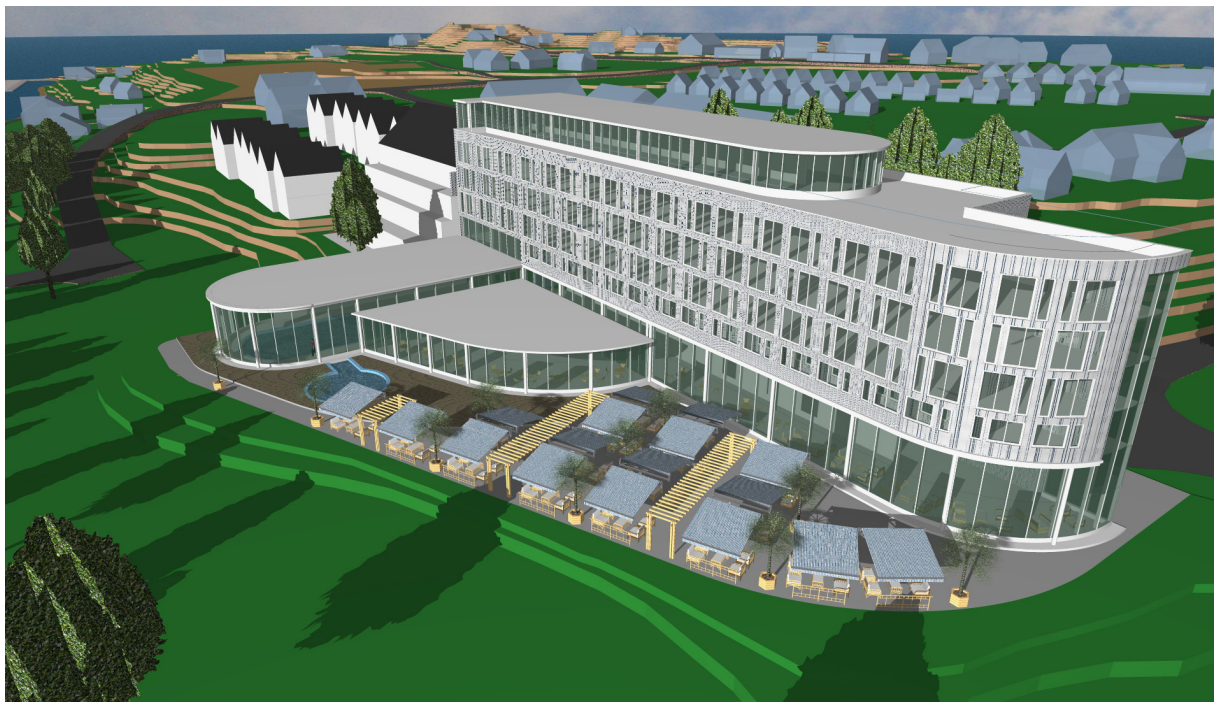
Areal for foreslåtte boliger ligger midt i bildet. Bildet illustrerer landskapets karakter som flatt og åpent med innslag av kulturlandskap og spredt gårds- og småhusbebyggelse.



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

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

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



Illustrasjon av nytt hotell



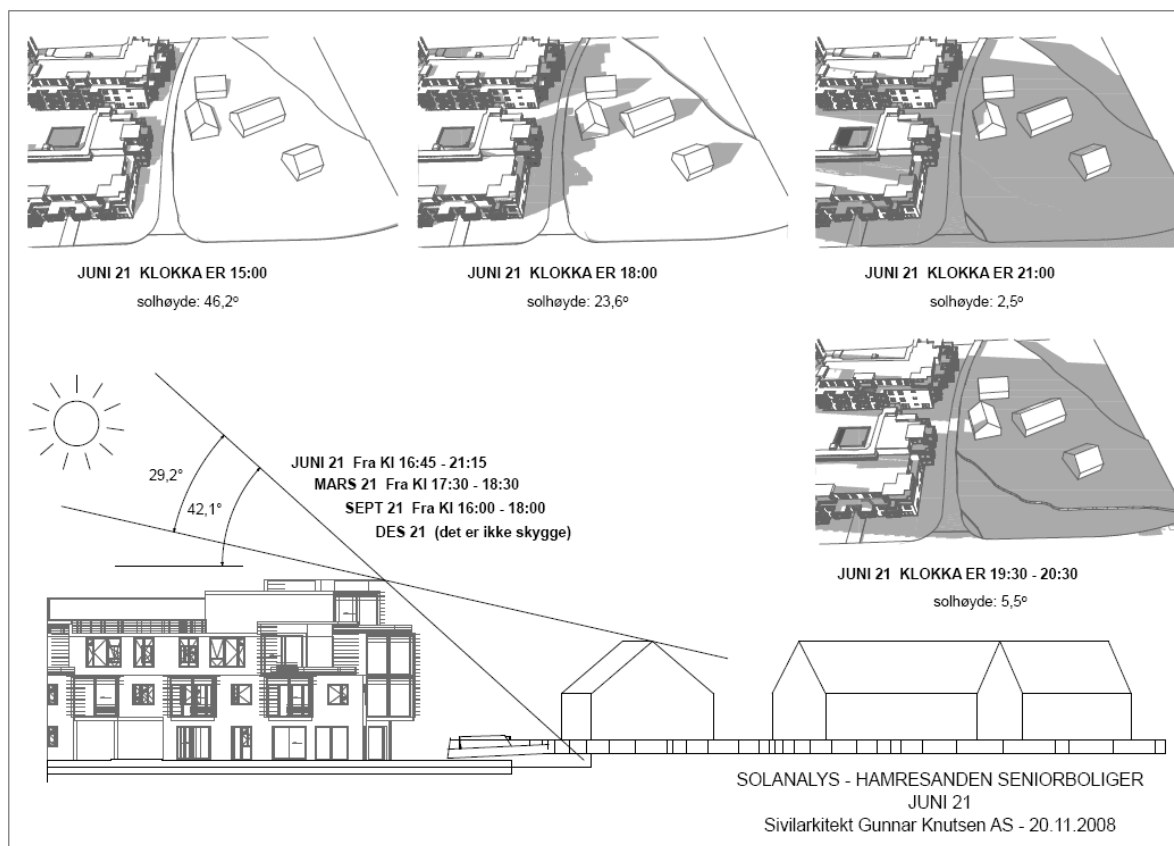
Bildet viser nytt hotell til høyre. Til venstre ses eksisterende apartementshotell og ferieleiligheter. Bildet illustrerer hvordan nytt hotell flytter grensen for bebyggelse ut mot friområdene, og de ulike uttrykkene på bebyggelsen.

Sol/skygge

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



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



Illustrasjonen viser solforhold midtsommers for samme hus etter utbygging.

Miljøvern - støy

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

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

Kulturminner

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

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

Universell utforming

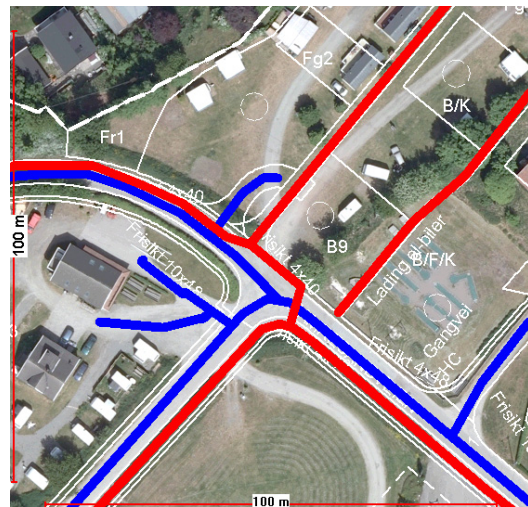
All bebyggelse, lekeplasser, uteoppholdsareal og stigningsforhold på veier planlegges etter prinsippene om universell utforming og er sikret i planbestemmelsene.

Transport, trafiksikkerhet og infrastruktur

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

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

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



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

Risiko- og sårbarhetsanalyse

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

Barn og unges interesser

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

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

Skole- og barnehagesituasjon

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

Økonomiske konsekvenser for kommunen

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

Utbyggingspolitikk

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

INNSPILL TIL PLANARBEIDET

Offentlig ettersyn og endringer som følge av innspill

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

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

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

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

Samarbeidsgruppa for bydelen

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

PLAN- OG BYGNINGSETATENS SAMLEDE VURDERING

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Eirik Martens Svensen, 29.01.10.