

REFERAT |KRS| Kommunalutvalget (2015-2019) d. 20-08-2019

Mødedato Tirsdag d. 20. august 2019 kl. 09:00

Mødested Møterom uetg Else Marie Jakobsen

Indholdsfortegnelse

Godkjenning av protokoll fra kommunalutvalgets møte 11.06.19.....	3
Mæbø 1/6 - Utbyggingsavtale.....	5
Skylleviga - utbyggingsavtale.....	12
Evaluering av stillingsbanken.....	19

**Punkt 45/19: Godkjenning av protokoll fra kommunalutvalgets møte
11.06.19**

Bilag

Protokoll Kommunalutvalget 11.06.2019



Dato 9. august 2019
Saksnr.: 201900203-47
Saksbehandler Anne Lise Holand Aabø

Saksgang
Kommunalutvalget

Møtedato
20.08.2019

Godkjenning av protokoll fra kommunalutvalgets møte 11.06.19

Forslag til vedtak

[Kommunalutvalget godkjenner protokoll fra kommunalutvalgets møte 11.06.19.](#)

Ragnar Evensen
Rådmann

Anne Lise Holand Aabø
Formannskapssekretær

Vedlegg:
Protokoll fra kommunalutvalgets møte 11.06.19

Punkt 46/19: Mæbø 1/6 - Utbyggingsavtale

Bilag

Vedtak FORMAN, 28082019, Sak 81/19, Mæbø 1/6 - Utbyggingsavtale

Mæbø 1_6 delsignert avtale off



Dato 9. august 2019
Saksnr.: 201105296-49
Saksbehandler Line Baasland

Saksgang
Kommunalutvalget
Formannskapet

Møtedato
20.08.2019
28.08.2019

Mæbø 1/6 - Utbyggingsavtale

Sammendrag

Reguleringsplan for området Mæbø 1/6 ble vedtatt av Bystyret 21.4.2010. 31.5.2017 ble det vedtatt endring av planen i sak reguleringsplan for *Mæbøveien og endring av reguleringsplan for Mæbø 1/6 mfl.*

Det er i henhold til vedtak innledet drøftelser med representanter for Jakob Axelsens dødsbo (heretter utbygger) for å inngå utbyggingsavtale for området. Det er tatt utgangspunkt i vedtatte reguleringsplan og gjeldende utbyggingspolitikk.

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

Kommunen har påtatt seg ansvar for grunnerverv og gjennomføring av trafiksikkerhetstiltak i Mæbøveien. Utbyggerne i Mæbø 1/6 skal bidra med et forholdsmessig bidrag på 1 620 000kr. Totalt skal utbyggingsområdene Skylleviga og Mæbø 1/6 bidra med 1 800 000kr til tiltakene. Kommunen påtar seg ansvar for kostnader utover dette.

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

Forslag til utbyggingsavtale har vært ute på høring. Det kom inn en merknad til utbyggingsavtalen fra grunneiere i Mæbøveien. Administrasjonen kan ikke se at merknaden har innvirkning på utbyggingsavtalen.

Forslag til vedtak

Forslag til utbyggingsavtale for Mæbø 1/6 vedtas

Ragnar Evensen
Rådmann

Terje Lilletvedt
Teknisk direktør

Vedlegg:
Forslag til utbyggingsavtale for Mæbø 1/6

Bakgrunn for saken

Reguleringsplanen

Reguleringsplan for området Mæbø 1/6 ble vedtatt av Bystyret 21.4.2010. 31.5.2017 ble det vedtatt endring av planen i sak reguleringsplan for Mæbøveien og endring av reguleringsplan for Mæbø 1/6 mfl.

Reguleringsplanen innebærer i hovedsak byggeområde til 27 boenheter lekeplass og friområde. Det er i tillegg utarbeidet reguleringsplan med tilhørende bestemmelser for Mæbøveien fortau.

Utbyggingsavtalen

Utbyggingsavtalen omfatter reguleringsplanområdet og rekkefølgekrav utenfor planområdet. Forhandlingene om utbyggingsavtale ble innledet i 2011 med representanter for Jakob Axelsens dødsbo. På bakgrunn av kommunens vedtatte utbyggingspolitikk er det fremforhandlet et omforent forslag til utbyggingsavtale mellom kommunen og grunneierne i området.

Utbyggingsavtalen har avventet regulerings sak med tanke på endring av rekkefølgekravet til Mæbøveien. Løsningen for trafiksikkerhetstiltak i reguleringsplan for Mæbøveien vedtatt 31.5.2017, og løser rekkefølgekravet Mæbø 1/6 og Skylleviga har til fortau og trafiksikkerhetstiltak i Mæbøveien. Utbyggingsavtalene for disse områdene behandles derfor parallelt.

Utbyggingspolitikk

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

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

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

Utbyggingsøkonomi – forholdsmessighet – bidrag

I henhold til plan- og bygningslovens bestemmelser skal kommunen vurdere deltakelse/medvirkning og krav til forholdsmessighet i prosjektet ved forhandling og

Utgangspunktet er kommunens vedtatt budsjett og forutsetninger. Utbygger er gjennom forhandlingene gjort kjent med forutsetningene i kommunens budsjetter. Partene har drøftet en avtale ut fra lovens krav/forutsetninger blant annet i forhold til forholdsmessighet.

Rekkefølgekrav

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

Kommunalt samarbeid

Utbyggingspolitikken legger til grunn at utbygger er ansvarlig for at arealer innenfor angitt planområde/utbyggingsområde skal planlegges og opparbeides av utbygger. Kommunen imidlertid påtatt seg ansvar for å gjennomføre rekkefølgekrav til fortau i Mæbøveien og løse rekkefølgekravet til kapasitet på Vågsbygdveien.

Kommunen påtar seg gjennomføring av fortau i Mæbøveien, mot et økonomisk bidrag fra utbyggingsområdene Mæbø 1/6 og Skylleviga. Prinsippene i utbyggingsavtalen for Mæbø 1/6 er de samme som i utbyggingsavtalen for Skylleviga.

Kommunen har gjennomført grunnnerv i Mæbøveien. Forhandlingene er nå slutført, og alle nødvendige grunnnervsavtaler for å kunne gjennomføre tiltakene er på plass. Det gjenstår imidlertid avtale med en eiendom for tiltak knyttet opp mot eiendommen. Kommunen er i dialog med grunneieren, og regner med å kunne inngå denne avtalen innen kort tid. Utbyggingsavtalen legges derfor nå fram for politisk behandling.

Før kommunen starter arbeid med bygging av fortau i Mæbøveien skal utbygger av Mæbø 1/6 sammen med utbygger av Skylleviga ha stilt garanti for opparbeidelseskostnaden, eller ha betalt inn bidraget. Kommunen tar risikoen med å dekke ekstra kostnader dersom tiltaket viser seg å bli dyrere enn bidraget. Totalkostnaden foreligger ikke pr. i dag, men kostnaden til tiltaket forventes å bli høyere enn først beregnet. Det forholdsmessige bidraget fra Mæbø 1/6 er på 1 620 000 kroner og skal dekke kostnader til grunnnerv og opparbeidelse av fortau, samt fartsdumper i Mæbøveien, i henhold til reguleringsplan for Mæbøveien. Totalt skal utbyggingsområdene Skylleviga og Mæbø 1/6 bidra med 1 800 000kr til tiltakene.

Utbyggingen har rekkefølgekrav til kapasitet på Vågsbygdveien, dette løses gjennom bidrag på 70 000kr pr. boenhet.. Bidraget skal være innbetalt før igangsetting av den enkelte tomt. Er rekkefølgekravet til kapasitet på Vågsbygdveien oppfylt før igangsetting av den enkelte tomt, bortfaller kravet om innbetaling av bidrag.

Kommunen påtar seg framtidig drift av offentlige anlegg.

Overføring av areal

Utbygger er orientert om hvilke typer arealer som etter utbyggingen skal overføres hefte- og vederlagsfritt til kommunen. Teknisk plan vil avklare hvilke arealer dette er, og hvilke av disse arealene kommunen skal forestå framtidig drift og vedlikehold av.

Øvrige drøftelser

Utbygger sørger for opparbeidelse av sandlekeplass. Det er i forslag til avtale satt frister for opparbeidelse av grøntområder.

Utbyggingsavtalen opphører senest 5 år etter underskrevet dato.

Igangsetting

Det kan ikke igangsettes arbeid i utbyggingsområdet før trafiksikkerhetstiltakene i henhold til reguleringsplan for Mæbøveien er gjennomført. Dette var en forutsetning i siste reguleringsplanbehandling.

Høring av avtalen

Avtaleforslaget har vært til offentlig ettersyn i perioden 22.6.2018 til 20.8.2018
Det kom inn merknad fra Karen Marcussen på vegne av flere grunneiere i Mæbøveien:

Som grunneiere berørt av utbyggingsplanene for Mæbøveien har vi ved flere anledninger gitt våre synspunkt til kommunen og Fylkesmannen både som gruppe og enkeltvis.

Vi vil med dette gi våre innvendinger på utbyggingsavtale for Mæbøveien og Skylleviga.

1) Først og fremst ber vi om en redegjørelse for frafall av det opprinnelige rekkefølgekravet for Mæbøveien. Når ble dette behandlet og vedtatt?

2) Vi vil også påpeke at det ikke er samsvar i rekkefølgekravene i pkt 4.7 andre kulepunkt i utbyggingsavtalene for Mæbø og Skylleviga. Vi ber om en klargjøring av hvilket av de to kravene som er gjeldende for de videre utbyggingsplanene.

3) På generelt grunnlag ønsker vi også å påpeke at Kristiansand kommunen i byggesaker på Flekkerøya fremstår som særdeles vaklende og inkonsekvente. For utbygging på Vesterøya blir de opprinnelige rekkefølgekravene opprettholdt, mens det på Østerøya og Mæbø stadig

åpnes for frafall fra de samme kravene. Vil det også være slik i fremtiden at gjeldende reguleringsplaner kun har rådgivende funksjon? Eller kan vi som grunneiere forholde oss til at vedtatte reguleringsplaner gjelder for den tidsperioden de er vedtatt for?

4) Vi har tidligere påpekt at i Flekkerøyplanen fra 1994 fremhever dette området i Mæbøveien som "Lokalmiljø med bevaringsverdi". Beboerne på Mæbø har vært lojale i å ta vare på dette på en måte som har gjort stedet til en idyll med gamle hus, koselige hager og et hyggelig miljø som minner litt om svunne tider. Som nevnt i tidligere klage har bevaringsverdien vært et argument for å avslå byggesøknader i området Mæbøveien/Bergstøveien. Vi etterlyser nå en redegjørelse for hva som er gjeldende praksis i forhold til å bevare det historiske lokalmiljøet som Mæbø utgjør.

5) Siden dette er snakk om "immaterielt kulturvern" mener vi at denne saken skulle vært på Fylkeskonservatorens bord i forbindelse med klagebehandling hos Fylkesmannen desember 2017. Vi kan ikke se av saksdokumentene at dette har skjedd og vil derfor hevde det foreligger en saksbehandlingsfeil.

6) Da kommunen nå har frafalt opprinnelig rekkefølgekrav for Mæbøveien, vil argumentasjonen for ikke å utrede alternativ vei via Løhaugen/Høyfjellet være borte. Vi ber om en ny vurdering av atkomst eller rundløype via Høyfjellet for kjøring til det nye boligområdet, som skriftliggjøres. I høringsuttalelse fra 2015 har vi som beboergruppe kommet med følgende forslag overfor kommunen:

- **miljøgate** – hvor gatens kulturhistorie kan komme til sin rett. Det er en hyppig brukt atkomstvei til turområdet Murene/Bestemorsmed.
- **tilretteleggelse for myke trafikanter** (fotgjengere og sykelister)
- **fartsregulering**, da dagens 30-sone i liten grad respekteres
- **tiltak for å hindre gjennomkjøring/trafikklekkasje fra Høyfjellet, alternativ atkomst via Fløybakken/Løhaugen**

7) Trafikksikringstiltak er beskrevet i pkt 4.7 og 7.3 i utbyggingsavtalen. I utbyggingsavtalen for Mæbø står det «(...) å forestå planlegging og gjennomføring av fortau i Mæbøveien langs strekningen fra rundkjøringen til avkjøringen til Flekkerøy barnehage og nye fartsdumper må være etablert langs hele strekningen fram til kryss med Løhaugen». Som grunneiere ber vi om at kommunene også inkluderer en plan for fotgjengerfeltet fra Mæbøveien over Vesterøya mot busstoppet, da dette i dag ikke er skiltet og utgjør en sårbarhet som krysningsspunkt for myke trafikanter.

8) Videre er trerekken med prydtrær langs bedehusparkeringen fjernet i kartskissene. Vi ber om at disse beholdes sammen med jordvullen, og at fortau tegnes inn via nedre kant av dagens voll. Da både trærne og jordvullen har en støydempende effekt samtidig som det er et estetisk innslag i gatebildet. Særlig Mæbøveien 4 med flere boenheter vil oppleve økt støy hvis trærne felles og området i sin helhet asfalteres.

9) Det er pr nå utbyggingsstopp på Vesterøya grunnet dårlig trafikksikring, og vansker med å få etablert fortau langs strekningen ut til Andåsfeltet. Som grunneiere i Mæbøveien etterspør vi argumentene for at det samtidig godkjennes etablering av 32 boenheter innerst i Mæbøveien, uten at strekket er sikret mer enn den første 1/3-delen av veien. Som gruppe har vi i tidligere brev påpekt at den økte trafikkmengden også vil berøre resterende 2/3 av Mæbøveien, særlig i årene med utbygging og tungtrafikk. Vil dette da tvinge igjennom nye krav om å avgi grunn til fortau etc. i fremtiden for grunneiere lengre innover Mæbøveien?

Utbyggerne har gitt følgende tilbakemelding på merknaden:

- Punkt 1 angår ikke utbyggingsavtalene. Det henvises for øvrig til vedtatt reguleringsplan.
- Punkt 2. Vi viser til de vedtatte rekkefølgekravene og kan ikke se at disse er motstridende.
- Punkt 3. Dette punktet mener vi ikke angår utbyggingsavtalene.
- Punkt 4. Dette punktet mener vi ikke angår utbyggingsavtalene.
- Punkt 5. Vi viser til vedtatt reguleringsplan
- Punkt 6. Vi viser til vedtatt reguleringsplan
- Punkt 7. Regulering av fotgjengerfeltet fra Mæbøveien over Vesterøya mot busstoppet ligger utenfor reguleringsområdet og angår derfor ikke utbyggingsavtalene.
- Punkt 8. Vi viser til vedtatt reguleringsplan
- Punkt 9. Vi viser til vedtatt reguleringsplan, men opplyser for ordens skyld at antall boenheter er 30, ikke 32.

Merknaden er drøftet med plan-, bygg- og oppmålingsetaten. Samlet har administrasjonen følgende kommentarer til merknaden:

Pkt.1: Opprinnelig rekkefølgekrav i reguleringsplan for Mæbø 1/6 m.fl. planid 870 ble behandlet og vedtatt endret av bystyret i Kristiansand den 31.05.2017 etter en lengre planprosess som startet 19.10.2015. Planvedtaket ble påklaget, men klagen ble ikke tatt til følge. Klagefristen er nå utløpt.

Pkt. 2: Mæbø 1/6 har følgende rekkefølgekrav: Før det gis igangsettingstillatelse til nye boenheter innenfor planområdet må Mæbøveien være ferdig opparbeidet med fortau langs strekningen fra rundkjøringen til avkjøring til Flekkerøy barnehage og nye fartsdumper må være etablert langs hele strekningen fram til kryss med Løhaugen.

Skylleviga har følgende rekkefølgekrav: *Før det gis igangsettelsestillatelse til nye boenheter i planområdet må Mæbøveien være ferdig opparbeidet med fortau eller andre trafiksikkerhetstiltak godkjent av kommunen langs strekningen fra rundkjøringen til krysset Bergstøveien.*

Reguleringsplan for Mæbøveien regulerer fortau fra rundkjøringa til Flekkerøy barnehage. Reguleringsplan Mæbø 1/6 forutsetter fartsdumper fra Flekkerøy barnehage, forbi krysset til Bergstøveien, og fram til krysset med Løhaugen. Med dette er de vedtatte rekkefølgekravene i planene ivaretatt.

Pkt. 3: Ved behandling av byggesaker vil byggesaksavdelingen forholder seg til de enhver tid vedtatte reguleringsplaner og bestemmelser. Reguleringsplaner gjelder frem til de blir opphevet eller endret. Grunneiere skal kunne forholde seg til gjeldende reguleringsplaner. Ved oppheving eller endring vil grunneiere få tilsendt dette på høring og kan uttale seg. Dersom de eier eiendom som berøres av planen, har de også klagemulighet på vedtak som gjelder oppheving og endring av gjeldende reguleringsplaner.

Pkt.4: Den delen av gamle bebyggelsen på Mæbø og mot Skyllevika som var avsatt til «lokalmiljø med bevaringsverdi» i Flekkerøyplanen fra 1994, er videreført og nå avsatt med hensynssone «Bevaring kulturmiljø» i kommuneplanen. Området har egne retningslinjer i kommuneplanen. De skal legges til grunn for plan- og byggesaksbehandling.

Pkt.5: Reguleringssaken har vært sendt til Vest-Agder fylkeskommune på offentlig ettersyn. Fylkeskonservator har således vært involvert på vanlig måte. I klagebehandlingsrunden er det fylkesmannen som er myndighet til på behandle og fatte avgjørelse i klagesaker. I en klagebehandling skal all saksbehandling være utført og klagesaken komplett med alle

uttalelser, herunder eventuelle merknader fra fylkeskonservator. Fylkeskommunen har således ingen rolle i behandlingen av klage på reguleringsplan, og vi kan ikke se at det er gjort saksbehandlingsfeil.

Pkt. 6: I reguleringssaken som ble avsluttet med vedtak i Bystyret 31.05.2017 var en rekke alternativer utredet. Vurdering av frafall av rekkefølgekrav og utredning av ulike alternativer var en del av samme plansak der alt ble sett i sammenheng. Forslagene som beboerne har kommet med, og som er listet opp i pkt. 6 er alle vurdert i planarbeidet og redegjort for i sakspapirene til bystyret.

Pkt. 7 Utbyggingsavtalen forholder seg til gjeldende reguleringsplaner og bestemmelser. Fotgjengerfelt er ikke en del av dette. Administrasjonen sender forespørsel om skilting av gangfeltet til Statens vegvesen.

Pkt. 8 Kristiansand eiendom opplyser at trerekken langs parkeringsplassen ved Bedehuset har vært vurdert i forbindelse med forhandlinger med Bedehuset. Grunneier ønsker ikke å beholde trerekken, og det ville vært vanskelig å bevare flere av trærne i forbindelse med etablering av fortauet.

Pkt. 9 Spørsmålet om det skal stilles krav til fortau i hele eller kun deler Mæbøveien knyttet til nytt boligfelt innerst i veien har drøftet som et helt sentralt spørsmål i hele planprosessen og behandlet og avgjort av Bystyret den 31.05.2017.

Konklusjon

På bakgrunn av slik det er beskrevet i saken vil Teknisk direktør anbefale at forslag til utbyggingsavtale vedtas.

Punkt 47/19: Skylleviga - utbyggingsavtale

Bilag

Vedtak FORMAN, 28082019, Sak 82/19, Skylleviga - utbyggingsavtale

Skylleviga delsignert avtale off



Dato 5. august 2019
Saksnr.: 201513918-8
Saksbehandler Line Baasland

Saksgang
Kommunalutvalget
Formannskapet

Møtedato
20.08.2019
28.08.2019

Skyllviga - utbyggingsavtale

Sammendrag

Reguleringsplan for området ble vedtatt av Bystyret 17.6.2015. Det er i henhold til vedtak innledet drøftelser med Reidar Hillesund og Svein Bjørn Hillesund (heretter utbygger) for å inngå utbyggingsavtale for området. Det er tatt utgangspunkt i vedtatte reguleringsplan og gjeldende utbyggingspolitikk.

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

Kommunen har påtatt seg ansvar for grunnverv og gjennomføring av trafikksikkerhetstiltak i Mæbøveien. Utbyggerne i Skyllviga skal bidra med et forholdsmessig bidrag på 180 000kr, Totalt skal utbyggingsområdene Skyllviga og Mæbø 1/6 bidra med 1 800 000kr til tiltakene. Kommunen påtar seg ansvar for kostnader utover dette.

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

Forslag til utbyggingsavtale har vært ute på høring. Det kom inn en merknad til utbyggingsavtalen fra grunneiere i Mæbøveien. Administrasjonen kan ikke se at merknaden har innvirkning på utbyggingsavtalen.

Forslag til vedtak

Forslag til utbyggingsavtale for Skyllviga vedtas.

Ragnar Evensen
Rådmann

Terje Lilletvedt
Teknisk direktør

Vedlegg:
Forslag til utbyggingsavtale for Skyllviga

Bakgrunn for saken

Reguleringsplanen

Reguleringsplan for området ble vedtatt av Bystyret 17.6.2015.

Reguleringsplanen innebærer i hovedsak byggeområde til 3 boenheter og sandlekeplass i området.

Utbyggingsavtalen

Utbyggingsavtalen omfatter reguleringsplanområdet og rekkefølgekrav utenfor planområdet.

Forhandlingene om utbyggingsavtale ble innledet i 2015. På bakgrunn av kommunens vedtatte utbyggingspolitikk er det fremforhandlet et omforent forslag til utbyggingsavtale mellom kommunen og utbygger Reidar Hillesund og Svein Bjørn Hillesund (heretter utbygger).

Utbyggingsavtalen har avventet sak om utbyggingsområdet Mæbø 1/6 med tanke på gjennomførbarehet av rekkefølgekravet til Mæbøveien. Løsningen for trafiksikkerhetstiltak i reguleringsplan for Mæbøveien vedtatt 31.5.2017, løser rekkefølgekravet Skylleviga har til fortau og trafiksikkerhetstiltak i Mæbøveien. Utbyggingsavtalene for disse områdene behandles derfor parallelt.

Utbyggingspolitikk

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

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

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

Utbyggingsøkonomi – forholdsmessighet – bidrag

I henhold til plan- og bygningslovens bestemmelser skal kommunen vurdere deltakelse/medvirkning og krav til forholdsmessighet i prosjektet ved forhandling og

Utgangspunktet er kommunens vedtatt budsjett og forutsetninger. Utbygger er gjennom forhandlingene gjort kjent med forutsetningene i kommunens budsjetter. Partene har drøftet en avtale ut fra lovens krav/forutsetninger blant annet i forhold til forholdsmessighet.

Rekkefølgekrav

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

Kommunalt samarbeid

Utbyggingspolitikken legger til grunn at utbygger er ansvarlig for at arealer innenfor angitt planområde/utbyggingsområde skal planlegges og opparbeides av utbygger. Kommunen imidlertid påtatt seg ansvar for å gjennomføre rekkefølgekrav til fortau i Mæbøveien og løse rekkefølgekravet til kapasitet på Vågsbygdeveien.

Kommunen påtar seg gjennomføring av fortau i Mæbøveien, mot et økonomisk bidrag fra utbyggingsområdene Skylleviga og Mæbø 1/6. Prinsippene i utbyggingsavtalen for Skylleviga er de samme som i utbyggingsavtalen for Mæbø 1/6.

Kommunen har gjennomført grunnverv i Mæbøveien. Forhandlingene er nå sluttført, og alle nødvendige grunnvervsavtaler for å kunne gjennomføre tiltakene er på plass. Det gjenstår imidlertid avtale med en eiendom for tiltak knyttet opp mot eiendommen. Kommunen er i dialog med grunneieren, og regner med å kunne inngå denne avtalen innen kort tid. Utbyggingsavtalen legges derfor nå fram for politisk behandling.

Før kommunen starter arbeid med bygging av fortau i Mæbøveien skal utbygger av Skylleviga sammen med utbygger av Mæbø 1/6 ha stilt garanti for opparbeidelseskostnaden, eller ha betalt inn bidraget. Kommunen tar risikoen med å bekoste ekstra kostnader dersom tiltaket viser seg å bli dyrere enn bidraget. Totalkostnaden foreligger ikke pr. i dag, men tiltaket forventes å bli høyere enn først beregnet. Det forholdsmessige bidraget fra Skylleviga er på 180 000 kroner og skal dekke kostnader til grunnverv og opparbeidelse av fortau, samt fartsdumper i Mæbøveien, i henhold til reguleringsplan for Mæbøveien. Totalt skal utbyggingsområdene Skylleviga og Mæbø 1/6 bidra med 1 800 000kr til tiltakene.

Utbyggingen har rekkefølgekrav til kapasitet på Vågsbygdveien, dette løses gjennom 3 bidrag på 70 000kr pr. boenhet. Totalt bidrag er 210 000kr. Bidraget skal være innbetalt før igangsetting av den enkelte tomt. Er rekkefølgekravet til kapasitet på Vågsbygdveien oppfylt før igangsetting av den enkelte tomt, bortfaller kravet om innbetaling av bidrag.

Kommunen påtar seg framtidig drift av offentlige anlegg.

Overføring av areal

Utbygger er orientert om hvilke typer arealer som etter utbyggingen skal overføres hefte- og vederlagsfritt til kommunen. Teknisk plan vil avklare hvilke arealer dette er, og hvilke av disse arealene kommunen skal forestå framtidig drift og vedlikehold av.

Øvrige drøftelser

Utbygger sørger for opparbeidelse av sandlekeplass. Det er i forslag til avtale satt frister for opparbeidelse av grøntområder.

Utbyggingsavtalen opphører senest 5 år etter underskrevet dato.

Igangsetting

Det er gitt dispensasjon til igangsetting av to av tomtene i Skylleviga. Det foreligger vilkår om at rekkefølgekrav til trafiksikkerhetstiltak i Mæbøveien og kapasitetskrav på Vågsbygdveien skal være oppfylt før første bolig tas i bruk eller det gis ferdigattest til boligene.

Standard politikk vedrørende bankgarantistillelse blir derfor fraveket, i og med det allerede er gitt igangsettingstillatelse.

Ved inngåelse av utbyggingsavtale, og oppfyllelse av vilkårene i avtalen, vil vilkårene i byggesaken være løst, og boligene kan tas i bruk/gis ferdigattest.

Høring av avtalen

Avtaleforslaget har vært til offentlig ettersyn i perioden 22.6.2018 til 20.8.2018

Det kom inn merknad fra Karen Marcussen på vegne av grunneiere i Mæbøveien:
Som grunneiere berørt av utbyggingsplanene for Mæbøveien har vi ved flere anledninger gitt våre synspunkt til kommunen og Fylkesmannen både som gruppe og enkeltvis.

Vi vil med dette gi våre innvendinger på utbyggingsavtale for Mæbøveien og Skylleviga.

1) Først og fremst ber vi om en redegjørelse for frafall av det opprinnelige rekkefølgekravet for Mæbøveien. Når ble dette behandlet og vedtatt?

2) Vi vil også påpeke at det ikke er samsvar i rekkefølgekravene i pkt 4.7 andre kulepunkt i utbyggingsavtalene for Mæbø og Skylleviga. Vi ber om en klargjøring av hvilket av de to kravene som er gjeldende for de videre utbyggingsplanene.

3) På generelt grunnlag ønsker vi også å påpeke at Kristiansand kommunen i byggesaker på Flekkerøya fremstår som særdeles vaklende og inkonsekvente. For utbygging på Vesterøya blir de opprinnelige rekkefølgekravene opprettholdt, mens det på Østerøya og Mæbø stadig åpnes for frafall fra de samme kravene. Vil det også være slik i fremtiden at gjeldende reguleringsplaner kun har rådgivende funksjon? Eller kan vi som grunneiere forholde oss til at vedtatte reguleringsplaner gjelder for den tidsperioden de er vedtatt for?

4) Vi har tidligere påpekt at i Flekkerøyplanen fra 1994 fremhever dette området i Mæbøveien som "Lokalmiljø med bevaringsverdi". Beboerne på Mæbø har vært lojale i å ta vare på dette på en måte som har gjort stedet til en idyll med gamle hus, koselige hager og et hyggelig miljø som minner litt om svunne tider. Som nevnt i tidligere klage har bevaringsverdien vært et argument for å avslå byggesøknader i området Mæbøveien/Bergstøveien. Vi etterlyser nå en redegjørelse for hva som er gjeldende praksis i forhold til å bevare det historiske lokalmiljøet som Mæbø utgjør.

5) Siden dette er snakk om "immaterielt kulturvern" mener vi at denne saken skulle vært på Fylkeskonservatorens bord i forbindelse med klagebehandling hos Fylkesmannen desember 2017. Vi kan ikke se av saksdokumentene at dette har skjedd og vil derfor hevde det foreligger en saksbehandlingsfeil.

6) Da kommunen nå har frafalt opprinnelig rekkefølgekrav for Mæbøveien, vil argumentasjonen for ikke å utrede alternativ vei via Løhaugen/Høyfjellet være borte. Vi ber om en ny vurdering av atkomst eller rundløype via Høyfjellet for kjøring til det nye boligområdet, som skriftliggjøres. I høringsuttalelse fra 2015 har vi som beboergruppe kommet med følgende forslag overfor kommunen:

- **miljøgate** – hvor gatens kulturhistorie kan komme til sin rett. Det er en hyppig brukt atkomstvei til turområdet Murene/Bestemorsmed.*
- **tilretteleggelse for myke trafikanter** (fotgjengere og sykelister)*
- **fartsregulering**, da dagens 30-soner i liten grad respekteres*
- **tiltak for å hindre gjennomkjøring/trafikklekkasje fra Høyfjellet, alternativ atkomst via Fløybakken/Løhaugen***

7) Trafikksikringstiltak er beskrevet i pkt 4.7 og 7.3 i utbyggingsavtalen. I utbyggingsavtalen for Mæbø står det «(...) å forestå planlegging og gjennomføring av fortau i Mæbøveien langs strekningen fra rundkjøringen til avkjøringen til Flekkerøy barnehage og nye fartsdumper må være etablert langs hele strekningen fram til kryss med Løhaugen». Som grunneiere ber vi om at kommunene også inkluderer en plan for fotgjengerfeltet fra Mæbøveien over Vesterøya mot busstoppet, da dette i dag ikke er skiltet og utgjør en sårbarhet som krysningspunkt for myke trafikanter.

8) Videre er trekken med prydtrær langs bedehusparkeringen fjernet i kartskissene. Vi ber om at disse beholdes sammen med jordvollen, og at fortau tegnes inn via nedre kant av

dagens voll. Da både trærne og jordvollen har en støydempende effekt samtidig som det er et estetisk innslag i gatebildet. Særlig Mæbøveien 4 med flere boenheter vil oppleve økt støy hvis trærne felles og området i sin helhet asfalteres.

9) Det er pr nå utbyggingsstopp på Vesterøya grunnet dårlig trafiksikring, og vansker med å få etablert fortau langs strekningen ut til Andåsfeltet. Som grunneiere i Mæbøveien etterspør vi argumentene for at det samtidig godkjennes etablering av 32 boenheter innerst i Mæbøveien, uten at strekket er sikret mer enn den første 1/3-delen av veien. Som gruppe har vi i tidligere brev påpekt at den økte trafikkmengden også vil berøre resterende 2/3 av Mæbøveien, særlig i årene med utbygging og tungtrafikk. Vil dette da tvinge igjennom nye krav om å avgi grunn til fortau etc. i fremtiden for grunneiere lengre innover Mæbøveien? Dokumentet er sendt pr epost post.teknisk@kristiansand.kommune.no i tråd med frist for høring 20.08.18. Det vil også bli levert inn i papirform via postmottak.

Merknaden er oversendt utbyggerne for kommentar. Utbyggerne har gitt følgende tilbakemelding på merknaden:

Punkt 1 angår ikke utbyggingsavtalene. Det henvises for øvrig til vedtatt reguleringsplan.
Punkt 2. Vi viser til de vedtatte rekkefølgekravene og kan ikke se at disse er motstridende.
Punkt 3. Dette punktet mener vi ikke angår utbyggingsavtalene.
Punkt 4. Dette punktet mener vi ikke angår utbyggingsavtalene.
Punkt 5. Vi viser til vedtatt reguleringsplan
Punkt 6. Vi viser til vedtatt reguleringsplan
Punkt 7. Regulering av fotgjengerfeltet fra Mæbøveien over Vesterøya mot busstoppet ligger utenfor reguleringsområdet og angår derfor ikke utbyggingsavtalene.
Punkt 8. Vi viser til vedtatt reguleringsplan
Punkt 9. Vi viser til vedtatt reguleringsplan, men opplyser for ordens skyld at antall boenheter er 30, ikke 32.

Merknaden er drøftet med plan-, bygg- og oppmålingsetaten. Samlet har administrasjonen følgende kommentarer til merknaden:

Pkt.1: Opprinnelig rekkefølgekrav i reguleringsplan for Mæbø 1/6 m.fl. planid 870 ble behandlet og vedtatt endret av bystyret i Kristiansand den 31.05.2017 etter en lengre planprosess som startet 19.10.2015. Planvedtaket ble påklaget, men klagen ble ikke tatt til følge. Klagefristen er nå utløpt.

Pkt. 2: Mæbø 1/6 har følgende rekkefølgekrav: *Før det gis igangsettingstillatelse til nye boenheter innenfor planområdet må Mæbøveien være ferdig opparbeidet med fortau langs strekningen fra rundkjøringen til avkjøring til Flekkerøy barnehage og nye fartsdumper må være etablert langs hele strekningen fram til kryss med Løhaugen.*

Skylleviga har følgende rekkefølgekrav: *Før det gis igangsettelsestillatelse til nye boenheter i planområdet må Mæbøveien være ferdig opparbeidet med fortau eller andre trafiksikkerhetstiltak godkjent av kommunen langs strekningen fra rundkjøringen til krysset Bergstøveien.*

Reguleringsplan for Mæbøveien regulerer fortau fra rundkjøringa til Flekkerøy barnehage. Reguleringsplan Mæbø 1/6 forutsetter fartsdumper fra Flekkerøy barnehage, forbi krysset til Bergstøveien, og fram til krysset med Løhaugen. Med dette er de vedtatte rekkefølgekravene i planene ivaretatt.

Pkt. 3: Ved behandling av byggesaker vil byggesaksavdelingen forholder seg til de enhver tid vedtatte reguleringsplaner og bestemmelser. Reguleringsplaner gjelder frem til de blir opphevet eller endret. Grunneiere skal kunne forholde seg til gjeldende reguleringsplaner. Ved oppheving eller endring vil grunneiere få tilsendt dette på høring og kan uttale seg. Dersom de eier eiendom som berøres av planen, har de også klagemulighet på vedtak som gjelder oppheving og endring av gjeldende reguleringsplaner.

Pkt.4: Den delen av gamle bebyggelsen på Mæbø og mot Skyllevika som var avsatt til «lokalmiljø med bevaringsverdi» i Flekkerøyplanen fra 1994, er videreført og nå avsatt med hensynssone «Bevaring kulturmiljø» i kommuneplanen. Området har egne retningslinjer i kommuneplanen. De skal legges til grunn for plan- og byggesaksbehandling.

Pkt.5: Reguleringssaken har vært sendt til Vest-Agder fylkeskommune på offentlig ettersyn. Fylkeskonservator har således vært involvert på vanlig måte. I klagebehandlingsrunden er det fylkesmannen som er myndighet til på behandle og fatte avgjørelse i klagesaker. I en klagebehandling skal all saksbehandling være utført og klagesaken komplett med alle uttalelser, herunder eventuelle merknader fra fylkeskonservator. Fylkeskommunen har således ingen rolle i behandlingen av klage på reguleringsplan, og vi kan ikke se at det er gjort saksbehandlingsfeil.

Pkt. 6: I reguleringssaken som ble avsluttet med vedtak i Bystyret 31.05.2017 var en rekke alternativer utredet. Vurdering av frafall av rekkefølgekrav og utredning av ulike alternativer var en del av samme plansak der alt ble sett i sammenheng. Forslagene som beboerne har kommet med, og som er listet opp i pkt. 6 er alle vurdert i planarbeidet og redegjort for i sakspapirene til bystyret.

Pkt. 7 Utbyggingsavtalen forholder seg til gjeldende reguleringsplaner og bestemmelser. Fotgjengerfelt er ikke en del av dette. Administrasjonen sender forespørsel om skilting av gangfeltet til Statens vegvesen.

Pkt. 8 Kristiansand eiendom opplyser at trerekken langs parkeringsplassen ved Bedehuset har vært vurdert i forbindelse med forhandlinger med Bedehuset. Grunneier ønsker ikke å beholde trerekken, og det ville vært vanskelig å bevare flere av trærne i forbindelse med etablering av fortauet.

Pkt. 9 Spørsmålet om det skal stilles krav til fortau i hele eller kun deler Mæbøveien knyttet til nytt boligfelt innerst i veien har drøftet som et helt sentralt spørsmål i hele planprosessen og behandlet og avgjort av Bystyret den 31.05.2017.

Konklusjon

På bakgrunn av slik det er beskrevet i saken vil Teknisk direktør anbefale at forslag til utbyggingsavtale vedtas.

Punkt 48/19: Evaluering av stillingsbanken

Bilag

Vedtak BYSTYR, 19062019, Sak 85/19, Evaluering av stillingsbanken

Evaluering av Stillingsbanken

Høringsuttalelser evaluering Stillingsbanken



Dato 5. juni 2019
Saksnr.: 201700063-48
Saksbehandler Eirik Nyberg

Saksgang
Kommunalutvalget
Bystyret

Møtedato
11.06.2019
19.06.2019

Evaluering av stillingsbanken

Sammendrag

Stillingsbankens maksimale innmeldingstid ble september 2015 vedtatt redusert fra to til ett år. Etter bestilling fra Bystyret er det foretatt en evaluering av i hvilken grad dette har gitt konsekvenser for kandidatenes omløpstid og en del andre forhold.

Første evaluering ble juni 2018 sendt tilbake til administrasjonen. Det ble da presisert at en i en periode måtte avsette 100% ressurs til arbeidet med Stillingsbanken, for deretter å komme tilbake med en oppdatert evaluering basert på denne erfaringen. Dette har vært gjort, og det er denne evaluering som her foreligger.

Denne oppdaterte evalueringen har vært til høring hos fagforeningene, og deres tilbakemeldinger følger vedlagt.

Forslag til vedtak

Evalueringen tas til etterretning. Resultatet og bakgrunns materialet spilles inn til nye Kristiansand, slik at det der kan medtas i vurderingene når den nye kommunen skal beslutte sin modell for ivaretagelse av helsemessig- og økonomisk overtallige.

Ragnar Evensen
Rådmann

Eva B. Åsland
Organisasjonsdirektør

Vedlegg:
Uttalelser fra fagforeninger

Bakgrunn for saken