

# REFERAT Areal- og miljøutvalget d. 06-06-2024

**Mødedato** Torsdag d. 06. juni 2024 kl. 08:45

**Mødested** Befaring fra 8:45, og Bystyresalen fra 10.10

# Indholdsfortegnelse

Møtedokumenter.....	3
Behandling av utvalgssak.....	19
Protokoll fra møte i areal- og miljøutvalget 16.5.2024.....	20
1569 Områderegulering, Gatebruksplan for Posebyen - sluttbehandling.....	22
Bestemmelser for Posebyen 1 - sluttbehandling.....	26
Tobienborgveien 12, 152/1473 - særskilt tillatelse til oppdeling av hybler.....	39
1647 Birkedalsveien 20 - detaljregulering - offentlig ettersyn.....	44
1591 Detaljregulering, Kvartal 26 - Sluttbehandling.....	46
1611 Områderegulering, Gimle - idrettsanlegg og videregående skole - Sluttbehandling.....	48
1594 Detaljregulering Tangen felt B1-4 - endring - sluttbehandling.....	66
1640 Detaljregulering, Langenesåsen øst – Sluttbehandling.....	92
Skolebehovsplan for Kristiansand - høring.....	95
Hørings svar - Forslag til endringer i plan- og bygningsloven og kart- og planforskriften.....	98
Planinitiativ for Sentrumsveien 10 -14.....	101
Tømmervigodden 24 - søknad om etablering av steinsetting/rullestein.....	104
Skibåsen 35F 63/966/0/0, bruksendring til fysioterapikontorer - Søknad om dispensasjon.....	116
Referatsaker til møte i areal- og miljøutvalget 6.6.2024.....	121

## **Punkt .: Møtedokumenter**

### **Bilag**

Møteinnkalling Areal- og miljøutvalget 06.06.2024



## PROTOKOLL AREAL- OG MILJØUTVALGET

Dato: 06.06.2024  
Sted: Befaring fra 8:45, og Bystyresalen fra 10.10  
Behandlede saker: 101/24 - 115/24  
Møtets varighet: Kl. 08.45 til 13.35  
Møteleder: Leder i utvalg Odd Nordmo

Til stede:

Odd Nordmo (H)  
Christine Alveberg (V)  
Atle Aasen (KRF)  
Sigrid Moseid Øverland (KRF)  
Andreas Jacobsen (FRP)  
Kenneth Mørk (AP)  
Robin Hansson (SV)  
Marte Rostvåg Ulltveit-Moe (MDG)  
Ole Magne Omdal (SP)  
Roy Fardal (PP)  
Iselin Bøge Rom (V) for

Forfall:

Vegard Launes (H)

Til stede fra administrasjonen:

Byutviklingsdirektøren v/Byingeniøren  
Plan- og bygningssjefen  
Byggesakslederen  
Byingeniøren  
Parksjefen  
Utvalgsssekretæren

Dessuten møtte:

Bjørn-Erik Enge, Barn og unges representant

**Befaringer:**

Sak 104/24 - 105/24 ble befart før møtestart.

**Orienteringer:**

Utbyggingsprogrammet v/Synne Thornæs  
1. tertial v/Marit Borgenvik

**Permitteringer:**

Ole Magne Omdal (SP) ble permittert kl. 12.50  
Robin Hansson (SV) ble permittert kl. 13.20

**101/24 Protokoll fra møte i areal- og miljøutvalget 16.5.2024**  
(ark.nr. 2024000074)

**Areal- og miljøutvalgets vedtak:**

Areal- og miljøutvalget godkjenner protokollen fra møte 16.5.2024.  
(Enst.)

**102/24 1569 Områderegulering, Gatebruksplan for Posebyen - sluttbehandling**  
(ark.nr. 2020006454)

**Areal- og miljøutvalgets innstilling:**

1. Bystyret vedtar gatebruksplan for Posebyen – områderegulering, med plankart sist datert 23.01.2023 og bestemmelser sist datert 16.05.2024.
2. Bebyggelsesplan for fortau i Henrik Wergelands gate mellom Holbergs gate og Kronprinsens gate (plan id 789, vedtatt 14.12.2000) oppheves.  
(Enst.)
3. Siste kvartal i Holbergs gate mot Tordenskjolds gate avstenges (slik som enden av Kronprinsens gate mot Tordenskjolds gate) som en prøveordning i 2 år.  
(Enst.)
4. Gyldenløves gate mellom Kronprinsens gate og Elvegata avstenges for bil (slik som enden av Kronprinsens gate mot Tordenskjolds gate) som en prøveordning i 2 år  
(Enst.)
5. Kunder til butikker og næringsdrivende tillates korttidsparkering i 30 - 60 min avpasset virksomheten  
(Enst.)
6. Opparbeiding av Rådhusgata skal skje i tråd med vedtatt plan.  
(Enst.)

**Forslag:**

Byutviklingsdirektøren fremmet følgende innstilling:

- «1. Bystyret vedtar gatebruksplan for Posebyen – områderegulering, med plankart sist datert 23.01.2023 og bestemmelser sist datert 16.05.2024.
2. Bebyggelsesplan for fortau i Henrik Wergelands gate mellom Holbergs gate og Kronprinsens gate (plan id 789, vedtatt 14.12.2000) oppheves.»

MDG fremmet følgende 2 tilleggforslag:

1. «Øverste kvartal av Kronprinsens gate nærmest Tordenskjolds gate gjøres parkeringsfri.»

2. «I Gyldenløves gate mellom Kronprinsens gate og Elvegata etableres gatetun uten parkeringsplasser som en midlertidig prøveordning. Ordningen evalueres etter 2 år.»

Et samlet utvalg fremmet følgende 2 tilleggsforslag:

1. «Siste kvartal i Holbergs gate mot Tordenskjolds gate avstenges (slik som enden av Kronprinsens gate mot Tordenskjolds gate) som en prøveordning i 2 år.»
2. «Kunder til butikker og næringsdrivende tillates korttidsparkering i 30 - 60 min avpasset virksomheten.»

KRF, FRP, SP og PP fremmet følgende forslag:

«Administrasjonen bes om å utarbeide et forslag til hvordan omtrent halvparten av de foreslått fjernede 140 parkeringsplassene i Posebyen kan bevares.»

Høyre, KRF, FRP, Venstre, SP, AP, SV og PP fremmet følgende forslag:

«Gyldenløves gate mellom Kronprinsens gate og Elvegata avstenges for bil (slik som enden av Kronprinsens gate mot Tordenskjolds gate) som en prøveordning i 2 år.»

Venstre fremmet følgende forslag:

«Opparbeiding av Rådhusgata skal skje i tråd med vedtatt plan.»

#### **Voteringer:**

MDG sitt tilleggsforslag nr. 1 falt med 8 mot 3 stemmer (Marte Rostvåg Ulltveit-Moe (MDG), Christine Alveberg (V), Iselin Bøge Rom (V)).

MDG sitt tilleggsforslag nr. 2 falt med 10 mot 1 stemme (Marte Rostvåg Ulltveit-Moe (MDG)).

Forslag nr. 1 i fra et samlet utvalg ble enstemmig vedtatt, vedtakets pkt. 3.

Forslaget fra Høyre, KRF, FRP, Venstre, SP, AP, SV og PP ble enstemmig vedtatt, vedtakets pkt. 4.

Forslag nr. 2 i fra et samlet utvalg ble enstemmig vedtatt, vedtakets pkt. 5.

Venstre sitt forslag ble enstemmig vedtatt, vedtakets pkt. 6.

Forslaget fra KRF, FRP, SP og PP falt med 6 mot 5 stemmer (Andreas Jacobsen (FRP), Atle Aasen (KRF), Sigrid Moseid Øverland (KRF), Roy Fardal (PP), Ole Magne Omdal (SP)).

Byutviklingsdirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt, vedtakets pkt. 1-2.

### **Areal- og miljøutvalgets innstilling:**

1. Bystyret vedtar bestemmelser for Boligsone 1 Posebyen datert 16.05.24.  
  
Situasjonsplan datert 21.05.24 som viser fordeling av plasser legges til grunn når gatene skal opparbeides og skiltes. Administrasjonen gis fullmakt til å foreta mindre justeringer gjennom skiltvedtak.  
(Enst.)
2. Bosoneparkering skal gjelde hele døgnet.  
(8/3)
3. Kunder til butikker og næringsdrivende tillates korttidsparkering i 30 - 60 min avpasset virksomheten.  
(Enst.)

### **Forslag:**

Kommunedirektøren fremmet følgende innstilling:

«Bystyret vedtar bestemmelser for Boligsone 1 Posebyen datert 16.05.24.

Situasjonsplan datert 21.05.24 som viser fordeling av plasser legges til grunn når gatene skal opparbeides og skiltes. Administrasjonen gis fullmakt til å foreta mindre justeringer gjennom skiltvedtak.»

Høyre, FRP, Venstre, AP, SP SV og MDG fremmet følgende tilleggsforslag:

«Bosoneparkering skal gjelde hele døgnet.»

Et samlet utvalg fremmet følgende forslag:

«Kunder til butikker og næringsdrivende tillates korttidsparkering i 30 - 60 min avpasset virksomheten.»

### **Voteringer:**

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt, vedtakets pkt. 1.

Forslaget fra Høyre, FRP, Venstre, AP, SP SV og MDG ble vedtatt med 8 mot 3 stemmer (Atle Aasen (KrF), Sigrid Moseid Øverland (KrF), Roy Fardal (PP)), vedtakets pkt. 2.

Forslaget fra et samlet utvalg ble enstemmig vedtatt, vedtakets pkt. 3.

**104/24 Tobienborgveien 12, 152/1473 - særskilt tillatelse til oppdeling av hybler**  
(ark.nr. 2021030288)

### **Areal- og miljøutvalgets vedtak:**

Areal- og miljøutvalget godkjenner søknad om særskilt tillatelse til etablering av seks hybler på vilkår. Det vises til at søknaden er i tråd med kommuneplanens retningslinjer og hyblene har gode kvaliteter som

oppholdsrom, uteoppholdsarealer og parkering. Tomten og boligen er stor for en enebolig i området, og vi vurderer derfor at denne saken ikke vil medføre presedens. Søknaden om særskilt tillatelse godkjennes på vilkår om at hybeldelen kan disponere 80 m<sup>2</sup> uteoppholdsarealer og at parkering skjer på egen eiendom.  
(Enst.)

Habilitet:

Marte Rostvåg Ulltveit-Moe (MDG) ønsket at utvalget vurderte hennes habilitet da foreldrene bor like i nærheten av tiltaket. Representanten ble enstemmig erklært habil.

**105/24 1647 Birkedalsveien 20 - detaljregulering - offentlig ettersyn**  
(ark.nr. 2022039256)

**Areal- og miljøutvalgets vedtak:**

Areal- og miljøutvalget legger detaljregulering for Birkedalsveien 20 med plankart sist datert 08.05.2024 og bestemmelser sist datert 10.05.2024, ut til offentlig ettersyn.  
(10/1)

**Forslag:**

Byutviklingsdirektøren fremmet følgende innstilling:

«Areal- og miljøutvalget legger detaljregulering for Birkedalsveien 20 med plankart sist datert 08.05.2024 og bestemmelser sist datert 10.05.2024, ut til offentlig ettersyn.»

**Voteringer:**

Byutviklingsdirektørens innstilling ble vedtatt med 10 mot 1 stemme (Marte Rostvåg Ulltveit-Moe (MDG)).

**106/24 1591 Detaljregulering, Kvartal 26 - Sluttbehandling**  
(ark.nr. 2020006363)

**Areal- og miljøutvalgets innstilling:**

Bystyret vedtar detaljregulering for Kvartal 26 med plankart og bestemmelser sist datert 21.06.2023.  
(Enst.)

Habilitet:

Sigrid Moseid Øverland (KRF) ønsket at utvalget vurderte hennes habilitet da ektefelle starter i et arbeidsforhold i Sparebanken Sør fra kommende høst. Representanten ble enstemmig erklært habil.

**107/24 1611 Områderegulering, Gimle - idrettsanlegg og videregående skole - Sluttbehandling**  
(ark.nr. 2021041484)

**Areal- og miljøutvalgets innstilling:**

1. Bystyret vedtar områderegulering for Gimle – idrettsanlegg og videregående skole med plankart sist datert 13.05.2024 og bestemmelser sist datert 13.05.2024 med følgende endring av bestemmelsenes pkt. 3.2.1 d):  
Avkjørsel skal ha utforming, frisikt og stigning/fall i henhold til Kristiansand kommunes veinormal. Maksimal bredde på avkjørsel skal være 5 m. Utforming av avkjørsel skal vises på situasjonsplan. Kravet gjelder også KV1-5.  
(7/4)
2. Det tillates ikke bruk av gummigranulat som fyllmasse på kunstgressbanen.  
(10/1)

**Forslag:**

Byutviklingsdirektøren fremmet følgende innstilling:

«Bystyret vedtar områderegulering for Gimle – idrettsanlegg og videregående skole med plankart sist datert 13.05.2024 og bestemmelser sist datert 13.05.2024 med følgende endring av bestemmelsenes pkt. 3.2.1 d):  
Avkjørsel skal ha utforming, frisikt og stigning/fall i henhold til Kristiansand kommunes veinormal. Maksimal bredde på avkjørsel skal være 5 m. Utforming av avkjørsel skal vises på situasjonsplan. Kravet gjelder også KV1-5.»

Venstre fremmet følgende forslag:

«Det tillates ikke bruk av gummigranulat som fyllmasse på kunstgressbanen.»

MDG fremmet følgende forslag:

«Bystyret vedtar ikke områderegulering for Gimle – idrettsanlegg og videregående skole.»

**Voteringer:**

Venstres forslag ble vedtatt med 10 mot 1 stemme (Andreas Jacobsen (FRP)), vedtakets pkt. 2.

Ved alternativ votering mellom byutviklingsdirektørens innstilling og MDG sitt forslag, ble byutviklingsdirektørens innstilling vedtatt med 7 mot 4 stemmer

(Marte Rostvåg Ulltveit-Moe (MDG), Robin Hansson (SV), Christine Alveberg (V), Iselin Bøge Rom (V)), vedtakets pkt. 1.

**108/24 1594 Detaljregulering Tangen felt B1-4 - endring - sluttbehandling**  
(ark.nr. 2020021163)

**Areal- og miljøutvalgets innstilling:**

1. Bystyret vedtar detaljregulering for Tangen felt B1-4 – endring, planID 1594 med plankart sist datert 08.05.24 og bestemmelser sist datert 08.05.24.
2. Bystyret viser til retningslinjer for kommunens utbyggings- og boligpolitikk og anmoder byutviklingsdirektøren om å fremlegge en utbyggingsavtale.
3. Kostnader til drift av offentlig grønnstruktur og kommunalteknisk infrastruktur skal innarbeides ved neste rullering av handlingsprogrammet. (Enst.)

**109/24 1640 Detaljregulering, Langenesåsen øst – Sluttbehandling**  
(ark.nr. 2022022898)

**Areal- og miljøutvalgets innstilling:**

1. Bystyret vedtar detaljregulering for Langenesåsen øst, med plankart sist datert 20.11.2023 og bestemmelser sist datert 14.05.2024.
  2. Kostnader til drift av offentlig grønnstruktur og kommunalteknisk infrastruktur skal innarbeides ved neste rullering av handlingsprogrammet.
- (9/2)

**Forslag:**

Byutviklingsdirektøren fremmet følgende innstilling:

- «1. Bystyret vedtar detaljregulering for Langenesåsen øst, med plankart sist datert 20.11.2023 og bestemmelser sist datert 14.05.2024.
2. Kostnader til drift av offentlig grønnstruktur og kommunalteknisk infrastruktur skal innarbeides ved neste rullering av handlingsprogrammet.»

MDG fremmet følgende forslag:

«Bystyret vedtar ikke detaljregulering for Langenesåsen øst.»

**Voteringer:**

Ved alternativ votering ble byutviklingsdirektørens innstilling vedtatt med 9 mot 2 stemmer (Marte Rostvåg Ulltveit-Moe (MDG), Robin Hansson (SV)).

**110/24 Skolebehovsplan for Kristiansand - høring**  
(ark.nr. 2023020211)**Areal- og miljøutvalgets innstilling:**

1. Forslag til skolebehovsplan sendes på bred høring til rådsorgan på skolene, lag og foreninger og relevante institusjoner med høringsfrist 20.09.24.  
(10/1)
2. Med bakgrunn i at de fleste samarbeidsutvalg (SU), FAU og elevråd har hatt sine siste møter før sommeren, og flere av disse skal velges parallelt med oppstart av nytt skoleår, er det behov for å utvide høringsfristen. En prosess i et slikt størrelsesformat må ha gode, demokratiske medvirkningsprosesser hvor alle får reelt mulighet til å komme med gode høringssvar, og høringsfristen forlenges med en måned og settes til 20.oktober.  
(6/5)

**Forslag:**

Kommunedirektøren fremmet følgende innstilling:

«Forslag til skolebehovsplan sendes på bred høring til rådsorgan på skolene, lag og foreninger og relevante institusjoner med høringsfrist 20.09.24.»

AP fremmet følgende tilleggsforslag:

«Med bakgrunn i at de fleste samarbeidsutvalg (SU), FAU og elevråd har hatt sine siste møter før sommeren, og flere av disse skal velges parallelt med oppstart av nytt skoleår, er det behov for å utvide høringsfristen. En prosess i et slikt størrelsesformat må ha gode, demokratiske medvirkningsprosesser hvor alle får reelt mulighet til å komme med gode høringssvar, og høringsfristen forlenges med en måned og settes til 20.oktober.»

PP fremmet følgende forslag:

«Saken berører svært mang i kommunen. Et nytt skoleår begynner i slutten av august, elevråd SU og FAU velges i september og rådene konstitueres i slutten av september. Rådene er ikke konstituert når forslaget til høringsfrist er 20.09. Denne datoen/høringsfrist, gir ikke familier, foreldre og barn, en god, balansert og forsvarlig prosess.

2. Saken sendes tilbake for nærmere bearbeidelse og hvor barns beste belyses. Rapporten må belyse fordeler og ulemper for barna, både i forhold til de ulike strukturalternativene og detaljert for hver skole som foreslås avvirket/flyttet. Konsekvensene for barna må fremkomme ut ifra lokal forskning og erfaringer. Saken fremkommer som den største skolepolitiske saken på flere tiår, og barns beste skal prioriteres først.

3. Saken sendes tilbake for nærmere bearbeidelse, og saken sendes ut på en bred høring. Aktørene som er nevnt i saksfremlegget inviteres, og bydelsrådene, velforeninger og idrettslag inkluderes.
4. Saken sendes tilbake for nærmere bearbeidelse og andre økonomiske besparelser tillegges rapporten. Det bes om at det inkludere besparelser/muligheter for besparelser innenfor sektoren når det gjelder administrative stillinger utenfor kommunens aktuelle skoler. Herunder adm.ledere og andre stabsfunksjoner som er lokalisert på rådhuset, eller andre lokasjoner utenfor selve skolen.

Av saken bør det fremkomme en oversikt over total kostnad til oppvekst. Med nærmere nedbryting av hovedområdene og fordeling mellom kostnader knyttet til lærere, adm. utenfor skolene, kostnader til drift, og vedlikehold, samt resterende kostnader. Det bes om en slik oversikt på totalt nivå og pr skole.»

MDG fremmet følgende alternative forslag:

«Forslag til skolebehovsplan avvises og saken avsluttes. Administrasjonen bes fremme en egen sak for avklaring av skolestruktur i Indre Randesund.»

MDG fremmet følgende tilleggsforslag:

«Det er ikke aktuelt å legge ned Langenes skole. Foreslåtte endringer som gjelder Langenes skole tas ut av høringsdokumentet.»

#### **Voteringer:**

MDG sitt alternative forslag falt med 10 mot 1 stemme (Marte Rostvåg Ulltveit-Moe (MDG)).

Kommunedirektørens innstilling ble vedtatt med 10 mot 1 stemme (Marte Rostvåg Ulltveit-Moe (MDG)), vedtakets pkt. 1.

Endringsforslag fra AP ble vedtatt med 6 mot 5 stemmer (Odd Nordmo (H), Atle Aasen (KrF), Sigrid Moseid Øverland (KrF), Christine Alveberg (V), Iselin Bøge Rom (V)), vedtakets pkt. 2.

MDG sitt tilleggsforslag falt med 8 mot 3 stemmer (Marte Rostvåg Ulltveit-Moe (MDG), Roy Fardal (PP), Robin Hansson (SV)).

PP sitt forslag følger saken uten votering.

## **111/24 Høringssvar - Forslag til endringer i plan- og bygningsloven og kart- og planforskriften** (ark.nr. 2024009980)

#### **Areal- og miljøutvalgets innstilling:**

1. Kristiansand kommune ser nytten av at det ved enkelte tilfeller kan være behov for særskilte bestemmelser knyttet til lokalisering av ulike boligformer og er enig i endringer av plan- og bygningsloven som følgende:

- a) Det innarbeides en ny § 11-10 nr. 6 som åpner for å regulere andel boliger i et område som skal tilbys med boligkjøpsmodeller definert i burettslagslova og eierseksjonsloven, at en andel boliger i et område skal være utleieboliger eller at boliger på angitte tomter skal organiseres som borettslag i samsvar med burettslagslova.
  - b) Det innarbeides en ny § 12-7 nr. 15 som åpner for at en andel boliger i et område skal tilbys med boligkjøpsmodeller definert i burettslagslova og eier-seksjonsloven, at nærmere spesifiserte boliger i et område skal være utleie-boliger eid av foretak eller disponeres eller overtas av kommunen til markeds-pris, eller at boliger på angitte tomter skal organiseres som borettslag i samsvar med burettslagslova.
2. Kristiansand kommune er enig i endringer av kart- og planforskriften slik at «Studentboliger» blir et nytt arealformål på kommuneplan- og regulerings-plannivå.  
Arealformålet tas inn som nytt underformål til arealformålet. «Bebyggelse og anlegg» i Vedlegg I A til kart- og planforskriften.  
(Enst.)
  3. Kristiansand kommune ser samtidig at endringene i pkt 1 a og b kan medføre reduksjon i boligsatsing fra næringslivets side, og at en redusert boligbygging kan føre til enda høyere boligpriser. Det vil ofte være boligaktørene som best ser hvilke boligkjøpsmodeller og eieformer som kommunenes innbyggere ønsker.  
(8/3)

### **Forslag:**

Byutviklingsdirektøren fremmet følgende innstilling:

- «1. Kristiansand kommune ser nytten av at det ved enkelte tilfeller kan være behov for særskilte bestemmelser knyttet til lokalisering av ulike boligformer og er enig i endringer av plan- og bygningsloven som følgende:
  - a) Det innarbeides en ny § 11-10 nr. 6 som åpner for å regulere andel boliger i et område som skal tilbys med boligkjøpsmodeller definert i burettslagslova og eierseksjonsloven, at en andel boliger i et område skal være utleieboliger eller at boliger på angitte tomter skal organiseres som borettslag i samsvar med burettslagslova.
  - b) Det innarbeides en ny § 12-7 nr. 15 som åpner for at en andel boliger i et område skal tilbys med boligkjøpsmodeller definert i burettslagslova og eier-seksjonsloven, at nærmere spesifiserte boliger i et område skal være utleie-boliger eid av foretak eller disponeres eller overtas av kommunen til markeds-pris, eller at boliger på angitte tomter skal organiseres som borettslag i samsvar med burettslagslova.
2. Kristiansand kommune er enig i endringer av kart- og planforskriften slik at «Studentboliger» blir et nytt arealformål på kommuneplan- og regulerings-plannivå.  
Arealformålet tas inn som nytt underformål til arealformålet. «Bebyggelse og anlegg» i Vedlegg I A til kart- og planforskriften.»

Høyre fremmet følgende tilleggsforslag:

Fra saksfremstillingen: Forslag til endringer i lovverk og forskrift er kort oppsummert å anse som forslag til nye verktøy for å legge til rette for en variert boligsammensetning der det er behov for dette. Kristiansand kommune har klart seg lenge uten disse «verktøyene», men det kan være viktig å ha de i verktøykassa den dagen behovet er der. Det er bystyret som

til enhver tid vedtar planene hvor evt. bestemmelser skal benyttes, både overordnet gjennom kommuneplanens samfunnsdel og arealdel og videre gjennom vedtak av område- og detaljreguleringsplaner.

«Kristiansand kommune ser samtidig at endringene i pkt 1 a og b kan medføre reduksjon i boligsatsing fra næringslivets side, og at en redusert boligbygging kan føre til enda høyere boligpriser. Det vil ofte være boligaktørene som best ser hvilke boligkjøpsmodeller og eieformer som kommunenes innbyggere ønsker.»

#### **Voteringer:**

Høyres tilleggsforslag ble vedtatt med 8 mot 3 stemmer (Kenneth Mørk (AP), Marte Rostvåg Ulltveit-Moe (MDG), Robin Hansson (SV)), vedtakets pkt. 3.

Byutviklingsdirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt, vedtakets pkt. 1-2.

### **112/24 Planinitiativ for Sentrumsveien 10 -14**

(ark.nr. 2021038912)

#### **Areal- og miljøutvalgets vedtak:**

1. Areal- og miljøutvalget beslutter å fortsette planinitiativet for Sentrumsveien 10 til 14, jf. pbl §12-8 annet ledd
2. Areal og miljøutvalget er positive til at det startes opp et arbeid med reguleringsplan under forutsetning om at bebyggelse over underetasje plasseres nord for byggegrense vist på situasjonsplan. Det vises til vedlegg 3 med revidert skisseprosjekt datert 22.03.2024. Det gjøres ikke endringer i høyde eller utstrekning mot nord nå.  
(10/1)
3. Det legges til rette for god parkeringsdekning slik at park-and-ride ikke skal belastes med parkering fra beboerne i planområdet.  
(6/5)

#### **Forslag:**

Plan- og bygningssjefen fremmet følgende innstilling:

- «1. Areal- og miljøutvalget beslutter å avslutte planinitiativet for Sentrumsveien 10 til 14, jf. pbl §12-8 annet ledd.
2. Areal og miljøutvalget er positive til at det startes opp et arbeid med reguleringsplan hvis det fremmes et revidert planinitiativ som imøtekommer plan og bygg sine forslag til endringer.»

AP, Høyre, FRP, KRF og SP fremmet følgende alternative forslag:

- «1. Areal- og miljøutvalget beslutter å fortsette planinitiativet for Sentrumsveien 10 til 14, jf. pbl §12-8 annet ledd

2. Areal og miljøutvalget er positive til at det startes opp et arbeid med reguleringsplan under forutsetning om at bebyggelse over underetasje plasseres nord for byggegrense vist på situasjonsplan. Det vises til vedlegg 3 med revidert skisseprosjekt datert 22.03.2024. Det gjøres ikke endringer i høyde eller utstrekning mot nord nå.»

KRF fremmet følgende tilleggsforslag:

«Det legges til rette for god parkeringsdekning slik at park-and-ride ikke skal belastes med parkering fra beboerne i planområdet.»

#### **Voteringer:**

Ved alternativ votering mellom plan- og bygnings sjefens innstilling og alternativt forslag fra AP, Høyre, FRP, KRF og SP ble det alternative forslaget vedtatt med 10 mot 1 stemme (Marte Rostvåg Ulltveit-Moe (MDG)), vedtakets pkt. 1-2.

KRF sitt tilleggsforslag ble vedtatt med 6 mot 5 stemmer (Kenneth Mørk (AP), Marte Rostvåg Ulltveit-Moe (MDG), Robin Hansson (SV), Christine Alveberg (V), Iselin Bøge Rom (V)), vedtakets pkt. 3.

### **113/24 Tømmervigodden 24 - søknad om etablering av steinsetting/rullestein** (ark.nr. 2023012632)

#### **Areal- og miljøutvalgets vedtak:**

Areal- og miljøutvalget avslår søknad om dispensasjon fra byggeforbudet i 100- metersbeltet, samt fra LNFR formålet i kommuneplanen.

Areal- og miljøutvalget finner at hensynene bak ovennevnte bestemmelser, som det søkes dispensasjon fra blir vesentlig tilsidesatt. Vilåårene for innvilgelse av dispensasjon foreligger ikke, og dispensasjon kan derfor ikke innvilges. Det vises til begrunnelsen i saksfremlegget.  
(8/2)

#### Permisjon:

Ole Magne Omdal ble permittert. Ingen vara tiltrådte.

10 stemmeberettigede.

#### **Forslag:**

Plan- og bygnings sjefen fremmet følgende innstilling:

«Areal- og miljøutvalget avslår søknad om dispensasjon fra byggeforbudet i 100- metersbeltet, samt fra LNFR formålet i kommuneplanen.

Areal- og miljøutvalget finner at hensynene bak ovennevnte bestemmelser, som det søkes dispensasjon fra blir vesentlig tilsidesatt. Vilåårene for innvilgelse av dispensasjon foreligger ikke, og dispensasjon kan derfor ikke innvilges. Det vises til begrunnelsen i saksfremlegget.»

**Voteringer:**

Plan- og bygningsssjefens innstilling ble vedtatt med 8 mot 2 stemmer (Andreas Jacobsen (FRP), Roy Fardal (PP).)

**114/24 Skibåsen 35F 63/966/0/0, bruksendring til fysioterapikontorer - Søknad om dispensasjon**  
(ark.nr. 2024008538)**Areal- og miljøutvalgets vedtak:**

Areal- og miljøutvalget innvilger søknad om dispensasjon fra regulert planformål, jf. Plan- og bygningsloven § 19-2. Areal- og miljøutvalget finner at hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. Det foreligger flere fordeler enn ulemper med tiltaket etter en samlet vurdering, og tiltaket gir positive konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet. Og finner at dispensasjon kan innvilges. (6/5) leders dobbeltstemme

**Forslag:**

Plan- og bygningsssjefen fremmet følgende innstilling:

«Areal- og miljøutvalget avslår søknad om dispensasjon fra regulert planformål, jf. plan og bygningsloven § 19-2.

Areal- og miljøutvalget finner at hensynene bak ovennevnte bestemmelser det søkes dispensasjon fra blir vesentlig tilsidesatt. Vilkårene for innvilgelse av dispensasjon foreligger ikke, og dispensasjon kan derfor ikke innvilges.

Det vises til begrunnelsen i saksfremlegget.»

Høyre, FRP, KRF, SP og PP fremmet følgende forslag:

«Areal- og miljøutvalget innvilger søknad om dispensasjon fra regulert planformål, jf. Plan- og bygningsloven § 19-2. Areal- og miljøutvalget finner at hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. Det foreligger flere fordeler enn ulemper med tiltaket etter en samlet vurdering, og tiltaket gir positive konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet. Og finner at dispensasjon kan innvilges.»

SV fremmet følgende forslag:

«Areal- og miljøutvalget innvilger midlertidig dispensasjon med varighet på 10 år fra regulert planformål, jf. Plan- og bygningsloven § 19-2. Areal- og miljøutvalget finner at hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. Det foreligger flere fordeler enn ulemper med tiltaket etter en samlet vurdering, og tiltaket gir positive konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet. Og finner at midlertidig dispensasjon kan innvilges.»

**Voteringer:**

Forslaget fra Høyre, FRP, KRF, SP og PP ble vedtatt med 6 stemmer (leders dobbeltstemme) mot 5 stemmer (Kenneth Mørk (AP), Marte Rostvåg Ulltveit-Moe (MDG), Robin Hansson (SV), Christine Alveberg (V), Iselin Bøge Rom (V)).

Øvrige forslag ble ikke votert over.

## **115/24 Referatsaker til møte i areal- og miljøutvalget 6.6.2024** (ark.nr. 2024000074)

### **Areal- og miljøutvalgets vedtak:**

Areal- og miljøutvalget tar referatsakene til orientering.  
(Enst.)

#### Permisjon:

Robin Hansson (SV) ble permittert. Ingen vara tiltrådte.

9 stemmeberettigede.

### **Eventuelt**

Plan- og bygningssjefen informerte om at det legges opp til en studietur for utvalget til Oslo 23. – 24. oktober. Nærmere informasjon vil komme.

#### Repr. Sigrid Moseid Øverland (KRF):

Mottatt bekymring for nabovarsel om 1 nødbolig på Hånes. Ber om en redegjørelse om kriterier som ligger til grunn for valg av område og hva som er prosessen videre.

#### *Plan- og bygningssjefen svarte:*

Ga en kort orientering. Området er regulert til tjenesteyting. Det er her snakk om 1-2 flyttbare moduler. Området anses som et godt adskilt område, med god kollektivdekning. Foreløpig foreligger det ingen søknad.

#### Repr. Marte Rostvåg Ulltveit-Moe (MDG):

Spørsmål om trafiksikkerhetskrav ved kryssing av vei mellom Roligheden og Wilds Minne skole.

#### *Plan- og bygningssjefen svarte:*

Man er kjent med utfordringene og det jobbes med løsning.

#### Repr. Kenneth Mørk (AP):

Etterlyser begrunnelse for at planlagt informasjonsmøte på CB-tomta er avlyst.

*Plan- og bygningssjefen svarte:*

Planlagt møte med informasjon til beboerne 20. juni er flyttet til 15. august. Areal- og miljøutvalget vil få sak om midlertidig dispensasjon til forretningsformål til behandling 20. juni som tidligere planlagt. Bakgrunn for dette er at rivnings- og ryddearbeidene har tatt noe mer tid enn planlagt. Plan- og bygg har ingen andre aktiviteter i området i sommer.

Repr. Atle Aasen (KRF):

Har stilt spørsmål vedrørende vurderingen av å stenge Try-bakkene på grunn av stor rasfare.

*Byingeniøren svarte:*

Dette er en fylkesvei, og det betyr derfor at ansvaret for denne veien ligger her. Representanten bør derfor rette sin henvendelse til fylkespolitikere.

Repr. Roy Fardal (PP):

En byggesøknad, som stemples inn når gammel kommune plan er gyldig plan, men behandles etter ny kommune plan, skal denne behandles etter gammel eller ny plan?

*Byggesaksleder svarte:*

Saker skal behandles etter det regelverket som gjelder nå vedtak fattes. Unntak er dersom lovbestemte frister oversittes, da skal søknad behandles etter det regelverket som var gjeldende når fristen utløp.

Møte hevet.

## **Punkt .: Behandling av utvalgssak**

# **Punkt 101/24: Protokoll fra møte i areal- og miljøutvalget 16.5.2024**

## **Bilag**

Protokoll Areal- og miljøutvalget 16.05.2024



Dato 15. mai 2024  
Saksnr.: 2024000074-49  
Saksbehandler Thore Granheim  
Godkjent av Venke Moe

**Saksgang**  
Areal- og miljøutvalget

**Møtedato**  
06.06.2024

## **Protokoll fra møte i areal- og miljøutvalget 16.5.2024**

Forslag til vedtak

[Areal- og miljøutvalget godkjenner protokollen fra møte 16.5.2024.](#)

*Thore Granheim*  
Utvalgssekretær  
Sign.

*Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift*

# **Punkt 102/24: 1569 Områderegulering, Gatebruksplan for Posebyen - sluttbehandling**

## **Bilag**

Vedtak byst, 19062024, Sak 87/24, 1569 Områderegulering, Gatebruksplan for Posebyen - sluttbehandling

01 Gatebruksplan for Posebyen - områderegulering - plankart - 23.01.2023

02 Gatebruksplan for Posebyen - områderegulering - reguleringsbestemmelser - 16.05.2024

03 Gatebruksplan for Posebyen - områderegulering - planbeskrivelse - 16.05.2024

04 Gatebruksplan for Posebyen - områderegulering - illustrasjonsplan - 16.05.2024

05 Gatebruksplan for Posebyen - områderegulering - situasjonsplan - 16.05.2024

06 Gatebruksplan for Posebyen - eksisterende kjøreretninger - 02.01.2023

07 Gatebruksplan for Posebyen - planlagte kjøreretninger - 02.01.2023

08 Gatebruksplan for Posebyen - sjekklister for risiko og sårbarhet - 09.01.2023

09 Rapport - Posebyen - Treregister

10 Ta vare på Posebyen - hefte 1993+1998

11 Gatebruk og parkering i Kvadraturen - barn og unge gir innspill - 2016

12 Oppsummering - innspill til planoppstart

13 Innspill til planoppstart

14 Vedtak om offentlig ettersyn - BSU 09.02.2023

15 Notat - oppfølging av bsu-vedtak

16 Høringsinnspill - gatebruksplan og boligsone - oppsummert og kommentert

17 Høringsinnspill - gatebruksplan og boligsone - samlet

18 Oppsummering - medvirkningsmøter



## SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2020006454  
Saksbehandler Elin Aabel Bergland

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Areal- og miljøutvalget	06.06.2024	102/24
2 Bystyret	19.06.2024	87/24

## 1569 OMRÅDEREGULERING, GATEBRUKSPLAN FOR POSEBYEN - SLUTTBEHANDLING

---

### AREAL- OG MILJØUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 06.06.2024 SAK 102/24

#### Areal- og miljøutvalgets innstilling:

1. Bystyret vedtar gatebruksplan for Posebyen – områderegulering, med plankart sist datert 23.01.2023 og bestemmelser sist datert 16.05.2024.
2. Bebyggelsesplan for fortau i Henrik Wergelands gate mellom Holbergs gate og Kronprinsens gate (plan id 789, vedtatt 14.12.2000) oppheves.  
(Enst.)
3. Siste kvartal i Holbergs gate mot Tordenskjolds gate avstenges (slik som enden av Kronprinsens gate mot Tordenskjolds gate) som en prøveordning i 2 år.  
(Enst.)
4. Gyldenløves gate mellom Kronprinsens gate og Elvegata avstenges for bil (slik som enden av Kronprinsens gate mot Tordenskjolds gate) som en prøveordning i 2 år  
(Enst.)
5. Kunder til butikker og næringsdrivende tillates korttidsparkering i 30 - 60 min avpasset virksomheten  
(Enst.)
6. Opparbeiding av Rådhusgata skal skje i tråd med vedtatt plan.  
(Enst.)

#### Forslag:

Byutviklingsdirektøren fremmet følgende innstilling:

- «1. Bystyret vedtar gatebruksplan for Posebyen – områderegulering, med plankart sist datert 23.01.2023 og bestemmelser sist datert 16.05.2024.

2. Bebyggelsesplan for fortau i Henrik Wergelands gate mellom Holbergs gate og Kronprinsens gate (plan id 789, vedtatt 14.12.2000) oppheves.»

MDG fremmet følgende 2 tilleggsforslag:

1. «Øverste kvartal av Kronprinsens gate nærmest Tordenskjolds gate gjøres parkeringsfri.»
2. «I Gyldenløves gate mellom Kronprinsens gate og Elvegata etableres gatetun uten parkeringsplasser som en midlertidig prøveordning. Ordningen evalueres etter 2 år.»

Et samlet utvalg fremmet følgende 2 tilleggsforslag:

1. «Siste kvartal i Holbergs gate mot Tordenskjolds gate avstenges (slik som enden av Kronprinsens gate mot Tordenskjolds gate) som en prøveordning i 2 år.»
2. «Kunder til butikker og næringsdrivende tillates korttidsparkering i 30 - 60 min avpasset virksomheten.»

KRF, FRP, SP og PP fremmet følgende forslag:

«Administrasjonen bes om å utarbeide et forslag til hvordan omtrent halvparten av de foreslått fjernede 140 parkeringsplassene i Posebyen kan bevares.»

Høyre, KRF, FRP, Venstre, SP, AP, SV og PP fremmet følgende forslag:

«Gyldenløves gate mellom Kronprinsens gate og Elvegata avstenges for bil (slik som enden av Kronprinsens gate mot Tordenskjolds gate) som en prøveordning i 2 år.»

Venstre fremmet følgende forslag:

«Opparbeiding av Rådhusgata skal skje i tråd med vedtatt plan.»

#### **Voteringer:**

MDG sitt tilleggsforslag nr. 1 falt med 8 mot 3 stemmer (Marte Rostvåg Ulltveit-Moe (MDG), Christine Alveberg (V), Iselin Bøge Rom (V)).

MDG sitt tilleggsforslag nr. 2 falt med 10 mot 1 stemme (Marte Rostvåg Ulltveit-Moe (MDG)).

Forslag nr. 1 i fra et samlet utvalg ble enstemmig vedtatt, vedtakets pkt. 3.

Forslaget fra Høyre, KRF, FRP, Venstre, SP, AP, SV og PP ble enstemmig vedtatt, vedtakets pkt. 4.

Forslag nr. 2 i fra et samlet utvalg ble enstemmig vedtatt, vedtakets pkt. 5.

Venstre sitt forslag ble enstemmig vedtatt, vedtakets pkt. 6.

Forslaget fra KRF, FRP, SP og PP falt med 6 mot 5 stemmer (Andreas Jacobsen (FRP), Atle Aasen (KRF), Sigrid Moseid Øverland (KRF), Roy Fardal (PP), Ole Magne Omdal (SP)).

Byutviklingsdirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt, vedtakets pkt. 1-2.

10.06.2024

# **Punkt 103/24: Bestemmelser for Posebyen 1 - sluttbehandling**

## **Bilag**

Vedtak byst, 19062024, Sak 101/24, Bestemmelser for Posebyen 1 - sluttbehandling

Boligsone 1 Posebyen - bestemmelser 16.05.24

Posebyen planlagt parkering 21.05.24

Oppsummering - medvirkningsmøter

Høringsinnspill - gatebruksplan og boligsone - oppsummert og kommentert



Dato 15. mai 2024  
Saksnr.: 2023012894-54  
Saksbehandler Gro Kathrine Solås  
Godkjent av Terje Lilletvedt  
Tone Iglebæk  
Camilla Bruno Dunsæd

**Saksgang**

Areal- og miljøutvalget  
Bystyret

**Møtedato**

06.06.2024  
19.06.2024

## Bestemmelser for Posebyen 1 - sluttbehandling

Forslag til vedtak

Bystyret vedtar bestemmelser for Boligsone 1 Posebyen datert 16.05.24.

Situasjonsplan datert 21.05.24 som viser fordeling av plasser legges til grunn når gatene skal opparbeides og skiltes. Administrasjonen gis fullmakt til å foreta mindre justeringer gjennom skiltvedtak.

### Sammendrag

Bestemmelser for Boligsone 1 - Posebyen angir avgrensning av parkeringssonen og tidsavgrensning for sonen.

Reguleringsplan Gatebruksplan for Posebyen angir gatesnitt og hvor parkeringsplassene skal være.

Til reguleringsplanen er det utarbeidet illustrasjoner som viser utforming av gatene i de gatene der det er foreslått endringer. Planene må detaljeres ytterligere gjennom teknisk plan og utomhusplan når gatene skal bygges om.

Denne saken handler, i tillegg til bestemmelser for Boligsone 1 – Posebyen, også om forslag til fordeling av parkeringsplassene vist i Gatebruksplan for Posebyen mellom de ulike brukergruppene: HC parkering, boligparkering, avgiftsparkering og ladeparkeringsplasser.

Etter høring er avgrensning av sonen justert slik at noen flere eiendommer er inkludert.

Utforming av gatene inkludert parkering skal fremme et godt bomiljø samtidig som det er flere menigheter, forsamlingslokaler og næringsvirksomhet i området som skal ivaretas. Det er mange hensyn å ta og det bærer også innspillene preg av.

Tidsavgrensning av boligsonen henger sammen med fordeling av plasser til bosone og avgiftsparkering. Innenfor skiltet boligsone er det ikke tillatt med avvikende

tidsavgrensning, dvs. at avgiftsparkering må ha samme tidsavgrensning som boligsonetiden.

I Gatebruksplan for Posebyen er det vist at det skal fjernes ca. 140 plasser. Fordelingen av parkeringsplasser er endret slik at gatene i størst mulig grad har parkering enten for beboere eller mot avgift, slik at skiltingen skal være enklere å forstå. Det er totalt vist 98 plasser mot avgift, mens det i dag er ca. 151 avgiftsplasser. Det er vist totalt 299 plasser for beboere, mens det i dag er ca. 380 plasser.

Det er vist 6 HC plasser, der 2 HC plasser er flyttet etter ønske fra Handikapforbundet. Antall HC plasser økes ikke i denne omgang, men må justeres når behovet oppstår. Det er vist 10 plasser for elbil-lading.

Tidsavgrensningen er foreslått endret til kl. 08-19 for å imøtekomme ønsker fra menighetene/forsamlingene, men også innspill fra enkelte beboere i forhold til besøk. Endring fra kl. 21 til kl. 19 kan gjøre det noe vanskeligere for beboere å finne plass, men vurderes for å være akseptabelt. Det kan også føre til mer biler i gatene i dette tidsrommet.

For å ha bedre utnyttelse/sirkulasjon av avgiftsplassene, legges det til rette for korttidsparkering i nærheten av næringsvirksomhetene. Tidsavgrensning avklares med de berørte næringsdrivende.

Basert på mottatte innspill foreslås det ikke egne plasser for bildeleordninger. Dette må vurderes på nytt dersom bildeleordning etableres.

Forskrift om Boligsoneparkering hjemler hvem som kan tildeles parkeringsbevis. Formulering om at tildeling til nye boenheter vurderes i byggesaken er tatt ut av bestemmelse for Boligsone 1 da Plan og bygningsloven ikke hjemler en slik bestemmelse.

Vedlegg:

Boligsone 1 Posebyen - bestemmelser 16.05.24

Posebyen planlagt parkering 21.05.24

Oppsummering - medvirkningsmøter

Høringsinnspill - gatebruksplan og boligsone - oppsummert og kommentert

## Saksutredning

### Bakgrunn for saken

Forskrift om boligsoneparkering for Kristiansand kommune trådte i kraft 22.10.23. I forskriftens §3 er det angitt at opprettelse, endring eller nedleggelse boligsoner skal vedtas av bystyret.

Bestemmelser for Boligsoner 1- Posebyen omhandler fysisk avgrensning av sonen samt tidsavgrensning av sonen. Saken omhandler også fordeling av parkeringsplasser mellom beboerparkering, avgiftsparkering for gjester og kunder, ladeparkering og HC parkering.

Områderegeringsplan Gatebruksplan for Posebyen behandles parallelt. Gatebruksplan for Posebyen omhandler bruk av gatene, forslag til gatesnitt, antall parkeringsplasser og trafikkregulering/gatebelegg. Totalt er det foreslått å fjerne ca. 140 plasser. Det er lagt til grunn at parkeringsplasser ikke fjernes før gatene opparbeides. Dette er et arbeid som vil foregå over flere år.

By- og stedsutviklingsvalget vedtok 17.08.23 å sende forslag til bestemmelser for Boligsoner 1 - Posebyen på høring med utvidelse av bosonetiden fra kl. 08 -21 alle dager.

Utvalget ønsket spesielt innspill på:

- Reservere plass for bildeleordninger/utleiebiler.
- Korttidsparkering utenfor matbutikk, blomsterbutikk og andre relevante bedrifter i Posebyen
- Mulig plassering av ytterligere 6 HC plasser i tillegg til de 6 foreslåtte plassene på avgiftsplasser.
- Fjerne alle parkeringsplasser i Gyldenløves gate mellom Holbergsgate og Elvegata med sikte på å anlegge gatetun.
- Kronprinsens gate mellom Tordenskioldsgate og Kristian IV gate parkeringsfri

De to siste vedtakspunktene behandles og omtales spesielt i sak om Gatebruk for Posebyen.

### Juridisk grunnlag

Forskrift om boligsoneparkering for Kristiansand kommune ble vedtatt 22.10.23. I §3 er det angitt at opprettelse, endring av eller nedleggelse av boligsoneparkering skal vedtas av Bystyret.

Forskrift om boligsoneparkering er hjemlet i Vegtrafikkloven og Forskrift om vilkårsarkering for allmennheten og håndheving av parkeringsreguleringer (parkeringsforskriften) §29.

Formålet med forskriften er å sikre best mulig tilgjengelighet for beboere, næringsdrivende, institusjoner og andre offentlige virksomheter innenfor et avgrenset område og redusere samlet bilbruk i Kristiansand kommune.

Forskriften angir vilkår for tildeling av parkeringstillatelse. Beboere som ikke kan etablere parkering på egen grunn kan få en parkeringstillatelse pr boenhet.

Næringsdrivende som ikke kan etablere parkering på egen grunn kan få parkeringstillatelse for kjøretøy som er i jevnlig bruk gjennom dagen i forbindelse med næringsvirksomheten. Det stilles også krav til adresseregistering, kjøretøy mm.

Forskrift om offentlig trafikkskilt, vegoppmerking, trafikklyssignaler og anvisninger (Skiltforskriften) og Statens vegvesen håndbok N300 stiller krav til hvordan skilting kan gjennomføres.

Fra 01.06.2023 har det kommet strengere krav til skilting av Boligsone. Det er blant annet ikke tillat med avvikende tidsavgrensning inne i sonen. Det innebærer at tidspunkt for avgift og tidspunkt for boligsone må være like. Hensikten bak denne bestemmelsen er at skiltingen skal være mest mulig enkel å forstå.

### **Økonomiske konsekvenser**

Endring av boligsone for Posebyen har ikke direkte økonomiske konsekvenser for kommunen. De økonomiske konsekvensene for kommunen ved fjerning av parkeringsplasser er beskrevet i saksfremlegg for «Områdeplan gatebruksplan for Posebyen».

Det vil være behov for å endre skiltplaner og påfølgende skilting. Kostnader dekkes av ingeniørvesenets driftsbudsjett. Antatt kostnad er 350.000 kr.

Avgift for parkeringstillatelse fastsettes av Bystyret i forbindelse med kommunens årlige budsjettbehandling.

### **Uttalelser fra rådene og medvirkning med innbyggere/brukerrepresentanter**

Medvirkning har vært gjennomført felles med Gatebruksplan for Posebyen. Det har vært arrangert åpen dag før høringsfristen der alle kunne komme med spørsmål, holdt egne møter med beboere, Foreningen Posebyen og Posebyen vel, samt grupperinger fra Næringslivet. Det har også vært holdt medvirkningsmøter med elever på Tordenskjoldsgate skole og Samfundets skole. Oppsummering fra møtene er lagt i eget vedlegg. Det har vært holdt informasjon i på medlemsmøte i Agder handikapforbund. Eldrerådet ble orientert om gatebruksplanen og bestemmelser for boligsone 1 i møte 10. april 2024, og Råd for personer med funksjonsnedsettelse orienteres i møtet 17. juni 2024. Parallelt med at rådene får saken til behandling, går gatebruksplanen og sak om boligsone 1 til sluttbehandling i Bystyret.

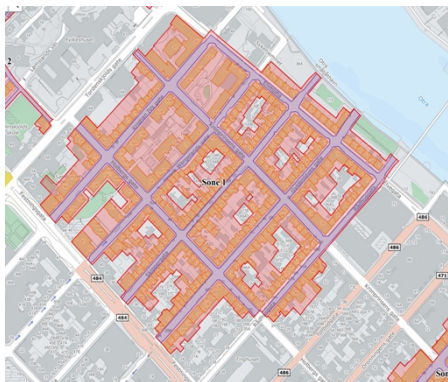
Fordi det kom inn svært mange innspill til høring av gatebruksplan for Posebyen og *Bestemmelser for boligsone 1*, og det er mange (motstridende) meninger, inviterte administrasjonen ulike interessenter og beboere i Posebyen til medvirkningsmøte 13. mars 2024. Deltakere med ulike utgangspunkt og interessefelt ble satt sammen i grupper og diskuterte de ulike temaene som inngår i de to prosessene.

Administrasjonens hovedinntrykk etter dette møtet er at beboernes ønske om boligsoneparkering «så lenge som mulig, og helst 24/7», er problematisk for aktører som samler store folkemengder – og omvendt; det oppleves problematisk for beboere at forsamlingsaktørene bruker Posebyen til parkering. Også næringsdrivende og beboere har ulike behov. Ut fra diskusjonen rundt bordene vurderes det at en forenkling av systemet kan ivareta de ulike partenes behov best mulig. Det ble også spilt inn ønske om at de samme tidene skal gjelde for betalingsparkering i Posebyen som i citydelen og Murbyen.

## Vurdering

### Avgrensing av sonen

Situasjonskartene under viser gjeldene avgrensning og høringsforslag for hvilke eiendommer som omfattes av sone 1. Til høring ble sonen utvidet slik at den også omfatter Holbergsgate og Kronprinsens gate mellom Tollbodgata og Rådhusgata. Elvegata 14 - 16 er tatt ut, da de har parkering på veien mot elvesiden.



*Eksisterende avgrensning av sonen*



*Høringsforslag til ny avgrensning av sonen*

Det har kommet høringsinnspill fra beboere i Rådhusgata mellom Festningsgata og Holbergsgate og deler av Kronprinsens gate som ber om at sonen utvides. De som har sendt innspill har tidligere fått tildelt parkeringstillatelse i boligsonen på dispensasjon. Mulighet til å dispensere fra avgrensning er nå begrenset og det foreslås derfor å utvide sonen i henhold til innspill.

Revidert forslag til avgrensning av ny sone er vist under



Innenfor området kan søknad om parkeringstillatelse innvilges dersom vilkår i Forskrift om boligsoner er oppfylt. Det innebærer blant annet at eiere av boenhet/næringseiendommer som har parkeringskjeller/parkeringsplass på egen tomt, ikke har rett til parkeringstillatelse i boligsonen.

Det stilles også krav til at innehaver av parkeringstillatelse skal være bosatt i sonen.

Kommunens eiendomsregister (matrikkelen) viser at det er ca. 1250 boenheter innenfor sonen. Mange av disse har parkering på egen tomt og har ikke rett til parkeringstillatelse. Ved behandling av søknader må kommunen ha rutiner for å kontrollere at søker har rett på parkeringstillatelse.

I 2023 er det gitt ut 293 parkeringstillatelser i sone 1.

### Avgrensning av tid

I høringsforslaget ble bosonetiden foreslått endret til kl. 08 -21 alle dager. Dette forslaget prioriterer beboere. Velforening og beboere hadde i forbindelse med oppstart av regulering og i møter gitt innspill om at de ønsker at boligsonetiden skal gjelde hele døgnet alle dager.

Utenfor tidsperioden kan alle parkere på plassene som er satt av som boligsoneplasser. Innenfor tidsperioden må gjester, besøkende og kunder parkere på avgiftsplasser som er skiltet med parkeringsskilt.

I forbindelse med budsjettbehandling 15.12.2021 ble det vedtatt at tidsavgrensning for betalingsparkering i Kvadraturen skulle justeres. Dette innebar også at tidsavgrensning for boligsonene 1 og 4 ble endret fra kl. 19 til kl. 17 mandag til lørdag. Endring fra kl. 19 til kl. 17 har medført at belegget på parkeringsplassene har økt og det er vanskeligere for beboere å finne parkeringsplass. Dette gjelder også i helgene. Det kunne også være vanskelig for beboere finne plass da boligsonetiden gjaldt til kl. 19.

Innspill som gjelder avgrensning av tid, varierer. Posebyen vel er glade for utvidelse til kl. 08-21 alle dager, men ønsker primært at den skal gjelde hele døgnet, alle dager. Foreningen Posebyen ønsker at tidsavgrensningen skal gjelde alle dager hele døgnet. Flertallet av innspill fra enkeltbeboere er fornøyd med tidsavgrensning til kl. 21, men det er også beboere som ønsker dagens tidsavgrensning eller til kl. 19 av hensyn til besøkende.

Forsamlingene i området ønsker ikke utvidelse av tiden da det vil få innvirkning på det sosiale og frivillige arbeidet og spesielt påvirke eldre og barnefamilier.

Med unntak av Krs Live har ikke andre næringsdrivende kommentert tidsavgrensningen spesielt.

### Fordeling av plasser mellom HC, plasser for lading, beboere og næringsdrivende

I høringsforslaget var det angitt at behovet for de ulike plassene vil variere over tid og kan justeres gjennom skiltvedtak. Statens vegvesen er skiltmyndighet for parkeringsregulerende skilt.

Foreslått fordeling av parkeringsplasser er vist i tabell under.

Gate	Boligsone	Avgift	Lade	Hc	Fjernes
Holbergsgate	20	19		1	55
Kronprinsens gate	16	34		1	27
Elvegata	26	4			0
Rådhusgata					34
Gyldenløves gate	62	3	10	1	16
Skippergata	69				0
Henrik Wergelandsgate	43	23			9
Kristian IV gate	63	15	0	3	0
Sum	299	98	10	6	141

Tallene vil også kunne bli justert i forbindelse med detaljprosjektering av gatene.

29 eksisterende avgiftsplasser i Vollgata, samt 10 mc-plasser som er fjernet i Rådhusgata er ikke tatt med i tabellen. Disse vises på situasjonsplan.

Tallene avviker noe fra høringsutgaven. Det skyldes at antall plasser er telt på nytt og noen plasser er flyttet. Dette står mer beskrevet under vurderinger og konklusjon.

## HC plasser

I dag kan personer med parkeringstillatelse for forflytningshemmede (HC-kort), og som har mindre biler, benytte alle parkeringsplassene i området. Når antall parkeringsplasser reduseres totalt vil dette føre til økt press på HC-plassene som er skiltet i dag.

I dag er det 2 HC-plasser i området. I høringsforslaget ble det foreslått å legge ytterligere 4 plasser. By- og stedsutviklingsutvalget ba spesielt om innspill på mulig plassering av ytterligere 6 HC-plasser i tillegg til de 6 foreslåtte plassene på avgiftsplasser.

Posebyen vel og noen få beboere har sendt innspill til HC-plasser. De er positive til økt antall plasser dersom det behov. Næringsdrivende og foreningen Posebyen mener det ikke er behov for flere plasser. KRS live ønsker bedre tilrettelegging rundt sitt bygg. KRS live ligger utenfor avgrensingen av planområdet/boligsonen.

Norges Handikapforbund Agder ønsker totalt 16 plasser i området. Det pekes spesielt på at det tidligere er fjernet en plass utenfor Elvegata 15 (Andås begravelsesbyrå). HC-plassen ble fjernet da tellinger over flere uker viste at den ikke var i bruk.

I medvirkningsmøtet 13.03.2024 ble det enighet med Handikapforbundet at to plasser som var foreslått i Kronprinsens gate flyttes til Kristian IV gate. Utover dette foreslås det ikke endringer av plassering og antall HC-plasser.

Parkeringsforskriften stiller krav om at det skal til enhver tid være tilstrekkelig antall HC-plasser og disse må prioriteres dersom behovet endrer seg. Ved utforming av HC-plasser må de dimensjoneres i henhold til gjeldene normer. Skilt og lysstolper må plasseres slik at de ikke hindrer bruk av sideheis.

## Parkering med parkeringstillatelse i boligsonen

I henhold til forslag til ny forskrift kan det deles ut en parkeringstillatelse pr. boenhet som ikke har parkering på egen grunn. Krav til kjøretøy, mm. vil også gjelde.

I området er det pr i dag ca. 390 plasser for boligsoneparkering. På sikt er det foreslått å redusere antallet til 299 plasser. I 2023 er det tildelt 293 parkeringstillatelse i boligsonen.

Det vil være behov over tid å vurdere om det er behov for å justere fordelingen mellom boligsoneplasser og avgiftsplasser.

Flertallet av beboere som har sendt innspill er bekymret for at antall boligsoneplasser reduseres, både av hensyn til mulighet for å parkere i nærheten av egen bolig, økt letekjøring og bekymring for forringelse av verdi på hus. Foreningen Posebyen ønsker at 147 plasser er et minimum av plasser som fjernes.

## Parkering for kunder og besøkende.

I dag er det 151 plasser som er skiltet med avgift og som kan benyttes av kunder og besøkende i tidsrommet boligsonen gjelder. I høringsforslaget er det på sikt foreslått å redusere antallet til 98 plasser. I tillegg er det 29 plasser i Vollgata som ikke er regnet med. Gjeldene tidsbegrensning er 3 timer. Besøkende som skal stå over flere dager kan benytte parkeringshus.

Posebyen vel er fornøyd med at det beholdes en del plasser for besøkende. Næringsdrivende er redd for at reduksjon av antall parkeringsplasser presser næringsdrivende ut av Posebyen eller gjøre dem ulønnsomme. De peker på at mange av boligsoneplassene står tomme på dagtid og de ønsker en sambruk av plassene for

beboere og avgift slik som i Boligsone 4. Konkret er det avsatt for lite kundeparkering i Holbergsgate mellom Tordenskjoldsgate og Henrik Wergelandsgate.

Eldrerådet og Agder handikapforbund har på informasjonsmøter gitt innspill på at det kan være vanskelig for besøkende med en reduksjon av antall parkeringsplasser tilgjengelig for besøkende.

Menigheter og foreninger i området mener fjerning av parkeringsplasser vil få innvirkning på det frivillige arbeider, gudstjenester og samlinger. Det vil spesielt påvirke barnefamilier, eldre og frivillige. De peker videre på at det kan være vanskelig for barn og eldre å ta buss og at det for langt å gå fra parkeringshus eller gateparkering på andre siden av Festningsgata.

### Korttidsparkering.

By- og stedsutviklingsvalget ba spesielt om innspill på korttidsparkering utenfor matbutikk, blomsterbutikk og andre relevante bedrifter i Posebyen.

I dag er det tillatt å stå inntil 3 timer på avgiftsplassene. Det er ikke mottatt negative innspill om å legge til rette for korttidsparkering ved de ulike næringslokalene.

Næringsdrivende har ulike behov, for eksempel trenger du lenger tid hos frisøren enn på nærbutikken eller blomsterbutikken. Skilting kan endres fra 30 min til 3 timer alt etter behov. Ved utarbeidelse av skiltplaner kan hensiktsmessig tidsavgrensning diskuteres nærmere med næringsdrivende som er i tilstøtende områder.

Osteopat i Holbergsgate 28 (hjørnet med Rådhusgata) har behov for parkeringsplasser i nærheten. Dette er ivare tatt ved at det er vist avgiftsparkering i Holbergsgate mellom Rådhusgata og Tollbodgata, i tillegg til en HC-plass like utenfor Holbergsgate 28.

Møbelverkstedet i Henrik Wergelands gate 84b er avhengig av at kunder kan komme med bil. Det vil være mulig å stoppe for å losse av eller på møbler, men det er ikke lagt opp til parkeringsplass, da det er prioritert å samle disse i Holbergsgate. Se mer om dette i vurderinger og konklusjon.

### Plasser for el-billading.

I dag er det offentlige ladestasjoner i Gyldenløves gate, totalt 6 plasser. Eksisterende ladeplasser i Gyldenløves gate mot Festningsgata foreslås utvidet med 4 plasser. I tillegg er det etablert ladeparkering på parkeringsplassen ved Ekserserhuset. Denne kan tilrettelegges slik at innehavere av parkeringstillatelse i boligsonen ikke trenger å betale parkeringsavgift, kun betale for lading.

Forsyningskapasitet for strøm i gatene har begrensninger og påvirker hvor det er hensiktsmessig å sette opp ladere og hva slags type ladere som kan settes opp.

Det er ikke lov for private å lade med kabel over fortau. Dette er begrunnet med fremkommelighet for alle, mulighet for vedlikehold og ikke minst el- sikkerhet.

Det er sendt inn få innspill som gjelder parkeringsplasser for lading. Det foreslås derfor ingen endringer etter høring.

### Plasser for bildeleordning

By- og stedsutviklingsutvalget ba spesielt om innspill på å reservere plasser for bildeleordninger. Det er mottatt få innspill på teamet. Beboere som har gitt innspill er i

hovedsak positive til å reserve plasser, men peker på at disse fortrinnsvis bør legges til parkeringshus. Posebyen vel er positive til å reservere plasser for bildeleordning.

Det foreslås ikke å sette av egne plasser til bildeleordning. Dersom aktører ønsker å etablere seg i byen må dette avklares videre, det er sannsynlig at de ønsker å benytte parkeringshus.

### Varelevering/buss

Næringsdrivende peker på at det vanskelig med varelevering Holbergsgate og i Rådhusgata. De spiller også inn at få parkeringsplasser medfører at personbiler parkerer i vareleveringslommer. Varelevering vil kunne skje på alle strekninger som ikke er skiltet med parkering, samt der det er skiltet med parkering forbudt. Det innebærer at varelevering blir enklere i gater hvor parkeringsplasser fjernes. Eventuell feilparkering må håndheves.

Samfundets skole har elever som kommer fra hele kommunen. Dagens parkeringsplass i Kristian IVs gate som er reservert buss i tidsrommet mellom kl. 13-15 er foreslått opprettholdt. Utenom dette tidsrommet er plassene reservert boligsoner.

### Tildeling av kort for nye boenheter

Hvem som kan tildeles parkeringstillatelse i bosonen er regulert i Forskrift om boligsoner parkering, Kristiansand kommune. I høringsforslaget var det angitt i bestemmelsen: Ved nybygg/hovedombygginger skal det tas stilling til om boenheter i bygningen kan tildeles bosonekort. Det er i etterkant avklart at det ikke er hjemmel i plan og bygningsloven til en slik bestemmelse. Tildeling av parkeringstillatelse kan ikke gjøres som et ledd i byggesaksbehandlingen. Formuleringen tas ut av bestemmelsen for Boligsoner 1. Når Forskrift om boligsoner parkering for Kristiansand skal revideres kan det vurderes om en kan innarbeide en tilsvarende bestemmelse i forskriften.

### Andre Innspill

#### Fartsgrenser

Fra 01.06.23 er det innført krav om at 30-soneskilt og boligsoneskilt skal være sammenfallende. I kommunale gater som ikke dekkes av boligsoneskilt må det skiltes med egne 30 skilt. Dette vil bli gjennomgått i forbindelse med endring av skiltplanene. I henhold til gjeldene regelverk er det er ikke anledning til å skilte lavere fart enn 30.

#### Parkering for sparkesykler og sykler

Hvis det skal etableres parkering for el-sparkesykler, må dette gjøres på arealer som i dag er avsatt til bilparkering, da fortauene er for smale. Om dette blir aktuelt, må det løses i fremtidige detaljplaner for de enkelte gateløp. Pr. i dag er det lagt inn parkeringssoneforbud på utleiesparkesykler i Posebyen.

#### Skilting med kjøring kun til eiendommene.

Gatenettet i Posebyen er en del av byen og har flere funksjoner enn et rent bomiljø. Skilting med kun kjøring til eiendommene vil ikke være mulig å håndheve og vil ikke bli godkjent av skiltmyndigheten.

#### Midlertidige løsninger Gyldenløves gate

Posebyen vel spiller inn at det er delte meninger om fjerning av parkeringsplasser i Gyldenløves gate. De foreslår prøveordning mellom Holbergsgate og Elvegata, for eksempel sommer-skilting eller fjerning av parkeringsplasser på en side.

Prøveordninger kan være nyttige, men er også ressurskrevende å få gjennomført. Eventuell prøveordning med skilting kan være mulig å få til, men skilting må være i henhold til skiltforskrift med tilhørende regelverk.

#### Fartsdempende tiltak der parkering fjernes

Det er forutsatt at parkering ikke fjernes før fortau utvides, trær etableres osv. i tråd med landskapsplan/teknisk plan som avklarer de aktuelle tiltakene. Kryss blir utformet slik at fart reduseres. Eventuelle fartsdempende tiltak utover dette må vurderes dersom det blir behov.

#### Parkeringshus

Posebyen vel ønsker at kommunen kan tilby beboere rimeligere (tilsvarende bosone) plasser i parkeringshus i Gyldengården og i Elvegata med prioritert tildeling. Det er press på parkeringshusene i Kvadraturen, beboere i Posebyen må behandles på lik måte som andre brukere. Beboere i Posebyen bør ikke tilbys rimeligere plasser. Det er også svært vanskelig å få gjennomført i praksis med de systemer kommunen har i dag.

Innspill om etablering av parkeringshus under Baneheia behandles ikke i denne saken.

#### Kjøp av eiendom

Christiansands byselskab ønsker at kommunen skal kjøpe tomt nord-øst for Bentsens hus. Kjøp av privat eiendom inngår ikke i denne planen.

#### Gjestekort

Gjesteparkering vil måtte skje på avgiftsparkeringsplasser innenfor bosonetiden. Gjester som har behov for lenger parkeringstid henvises til parkeringshus. Tidligere ordninger med egne kort for gjester har vist seg vanskelig å administrere og følge opp.

### **Vurderinger og konklusjon (jf. forslag til vedtak)**

Tidspunkt for bosonetiden og fordeling av parkeringsplasser vil begge påvirke muligheter for beboere og gjester for å kunne parkere.

I forslaget som ble sendt på høring er det foreslått en tidsavgrensning som tar mest hensyn til beboere. Innspill fra næringsdrivende og menigheter, foreninger og også enkelte beboere peker på at fjerning av plasser sammen med forslag til tidsavgrensning gir store ulemper for kunder, besøkende og frivillig arbeid. Det er også kommet mange innspill på at skilting er vanskelig å forstå. Parkeringsenheten erfarer at det er i kvartalene som både har beboerparkering og avgiftsparkering det skjer mest feilparkeringer.

Det er vurdert om en kan skilte sone slik som i sone 4, det vil si at avgiftsplasser og beboerplasser benytter de samme plassene. Parkeringsenheten får i dag mange klager

fra beboere i bosone 4 som ikke finner plass. En sambruk av plassene vil gi dårligere vilkår for beboere på dagtid. Det foreslås derfor å reddyke de ulike parkeringsreguleringene i gatene og lage et enklere system for fordeling av avgiftparkering/beboerparkering. Dette er også i tråd med forslag som kom frem på medvirkningsmøte 13.03.2024.

Det foreslås å endre fordeling av plasser slik at Holbergsgate mellom Skippergata og Kristian IV gate, Kronprinsens gate mellom Rådhusgata og Gyldenløves gate og Kronprinsens gate mellom Henrik Wergelandsgate og Kristian IV gate får ren avgiftparkering. Ren beboerparkering legges til Gyldenløves gate mellom Holbergsgate og Kronprinsens gate, Skippergata, Henrik Wergelandsgate mellom Holbergsgate og Elvegata. Antall parkeringsplasser er telt på nytt i høringsperioden. Etter justering er antall bosoneplasser likt som i høringsforslaget. Antall avgiftplasser er redusert med 10 i forhold til høringsforslaget. Da er ikke 29 eksisterende avgiftplasser i Vollgata tatt med, da de ikke var med i tellingen til høring.

På medvirkningsmøtet var det ønsket om å ha samme tidsavgrensning for avgiftparkering som resten av Kvadraturen. I henhold til regelverket for bruk av parkeringssoneskilt er det ikke anledning til å ha avvikende tidsregulering inne i sonen. For å legge noe bedre til rette for besøkende og brukere av forsamlingslokalene foreslås det at avgiftstiden endres til kl. 19 i stedet for kl. 21. Endring fra kl. 19 til kl. 21 tilgodeser ikke beboere på samme måte, men det anses for å være et kompromiss mellom alle ulike interesser i området.

For å kunne bedre ivareta næringsdrivende og få en bedre sirkulasjon/utnyttelse av avgiftplassene kan avgiftplasser skiltes med tidsavgrensning fra 30 min til 3 timer. Tidsavgrensning vurderes i samråd med næringen som er i nærheten av de ulike avgiftplassene.

Parkeringsplasser skal fjernes over lang tid, det vil være mulig å revurdere tidsavgrensning dersom det blir for vanskelig for beboere å finne plass.

Det foreslås ikke å sette av egne plasser til bildeleordning. Dersom aktører ønsker å etablere seg i byen må dette avklares videre, det er sannsynlig at de ønsker å benytte parkeringshus.

Det foreslås ikke å endre antall parkeringsplasser for HC. 2 plasser er flyttet etter ønske fra Agder Handikapforbund.

Tildeling av bosonekort til nye boenheter må avklares ved revidering av forskrift for Boligsoneparkering i Kristiansand. Plan og bygningsloven hjemler ikke en slik bestemmelse. Formulering tas ut fra Bestemmelse for Boligsone 1.

# **Punkt 104/24: Tobienborgveien 12, 152/1473 - særskilt tillatelse til oppdeling av hybler**

## **Bilag**

BYGG-21\_02745\_Søknad om særskilt tillatelse for oppdeling av bolig til hybler

Særskilt SØK om oppdeling til hybler

Vedlegg SØK hybler



Dato 15. mai 2024  
Saksnr.: BYGG-21/02745-23  
Saksbehandler Mari Gunnerud Haus  
Godkjent av Arne Kjell Brunnes  
Venke Moe

**Saksgang**  
Areal- og miljøutvalget

**Møtedato**  
06.06.2024

## **Tobienborgveien 12, 152/1473 - særskilt tillatelse til oppdeling av hybler**

Forslag til vedtak

Areal- og miljøutvalget godkjenner søknad om særskilt tillatelse til etablering av seks hybler på vilkår. Det vises til at søknaden er i tråd med kommuneplanens retningslinjer og hyblene har gode kvaliteter som oppholdsrom, uteoppholdsarealer og parkering. Tomten og boligen er stor for en enebolig i området, og vi vurderer derfor at denne saken ikke vil medføre presedens. Søknaden om særskilt tillatelse godkjennes på vilkår om at hybeldelen kan disponere 80 m<sup>2</sup> uteoppholdsarealer og at parkering skjer på egen eiendom.

### **Sammendrag**

Det er søkt om særskilt tillatelse for etablering av seks hybler i underetasje i enebolig. Boligen er i dag registrert som en enebolig. Eiendommen ligger sentralt til med gode gang- og kollektivforbindelser til universitetet og Kristiansand sentrum. Det vurderes at det er en forsvarlig utnyttelse av boligmassen å etablere 6 hybler i underetasjen.

Vedlegg:

BYGG-21\_02745\_Søknad om særskilt tillatelse for oppdeling av bolig til hybler  
Særskilt SØK om oppdeling til hybler  
Vedlegg SØK hybler



## Saksutredning

### Bakgrunn for saken

Søknad om særskilt tillatelse til oppdeling av hybler ble mottatt 18. september 2023, og var komplett 20. april 2024. Søknaden omfatter seks hybler i boligens underetasje. Dette vedtaket gjelder kun oppdeling til hybler. Andre søknader og endringssøknader må vurderes i egen sak.

### Nabovarsel:

Aktuelle naboer har samtykket til tiltaket på nabovarselet.

### Uttalelser fra andre myndigheter:

Ingeniørvesenet har uttalt følgende:

*I område hvor omsøkte bolig ligger, er det pr. i dag mye gateparkering. I enkelt gater kan det komme fortau på bekostning av gateparkering og det kan bli aktuelt med innføring av bosoneparkering.*

*En godkjenning av 4 hybler kan danne presedens for andre boliger i området. Av hensyn til trafiksikkerhet fraråder ingeniørvesenet etablering av mange hybler pr bolig uten en helhetlig plan.*

### Juridisk grunnlag

Med hjemmel i kommuneplanens arealdel § 17 jf. pbl. § 31-6.

Av kommuneplanen kreves det særskilt tillatelse fra kommunen når det i eneboliger inndeles eller tas i bruk til seks hybler eller flere. I retningslinjene til bestemmelsen står det:

*Ved avgjørelse av om tillatelse skal gis, skal det legges avgjørende vekt på om det etter kommunens skjønn er en forsvarlig utnyttning av boligmassen og tiltakets innvirkning på bomiljøet. Der det er vurdert at det kan gis tillatelse, gjelder følgende:*

- Det skal være gode fellesarealer med plass til stue og kjøkken.*
- Det er krav om 240 liters avfallsdunker (storfamilie).*
- Krav til parkering, og uteoppholdsareal følger kommuneplanens bestemmelser for aktuell boligtype*

### Hensynet bak gjeldende bestemmelse:

Hensynet bak kravet om særskilt tillatelse til oppdeling av boenhet til hybler er å i større grad styre etableringen av hybler i en ønsket og formålstjenlig retning. Bestemmelsen skal gjøre situasjonen mer forutsigbar for både eier og for naboer ved at det settes konkrete krav til tiltaket isolert sett, og til selve bosituasjonen og området rundt. Krav om særskilt tillatelse gjør seg gjeldende uavhengig av om oppdelingen medfører søknadspliktige bygningsmessige endringer etter plan - og bygningsloven kapittel 20.

### Vurdering

#### Vurdering av forsvarlig utnyttning av boligmassen og tiltakets innvirkning på bomiljøet

Boligen er i dag registrert som en enebolig, og har ifølge matrikkelen et bruksareal på 424m<sup>2</sup>. Tomten er 1272 m<sup>2</sup>, med stor garasje og hagestue. Det er kun underetasjen som leies ut, og utgjør cirka 29% av boligens areal. I 1. og 2. etasje bor tiltakshavers familie, noe som betyr at dette ikke er et hybelhus. Plan- og bygningsjefen er ikke kjent med at det er hybelhus eller mange hybler i området, og strøkets karakter vil ikke endres ved at det gis særskilt tillatelse i dette tilfellet. Eiendommen ligger sentralt til med gode bussforbindelser til universitetet, Kristiansand sentrum og kommunen for øvrig. Flere naboeiendommer er to- eller flermannsboliger, og eneboligene i området har halvparten (eller mindre enn halvparten) så store tomter. Flere av to- og flermannsboligene er mindre i bruksareal enn tiltaksboligen. En godkjenning av flere hybler i dette tilfellet vil derfor heller ikke endre strøkets karakter i vesentlig grad.

Siden det ikke er selvstendige boenheter, legger vi til grunn at det ikke gjøres endringer i brannskille eller at bygget endrer status med tanke på brannsikkerhet. Det er ikke opplyst i søknaden at dette er tilfellet, og vi legger derfor dette til grunn.

De nye VA-løsningene er godkjent av Ingeniørvesenet avdeling abonnent på vilkår. Vi forutsetter at disse følges. Når det gjelder parkering settes det vilkår om at dette skjer på egen tomt. Vi vurderer derfor at det ikke er en uforholdsmessig press på denne type teknisk infrastruktur i dette tilfellet på nåværende tidspunkt.

Det legges vekt på huset fremdeles karakteriseres som en enebolig og ikke et hybelhus. Når tiltakshaver selv bor i huset, vil problemer med støy, forsøpling ol. lettere kunne håndteres enn der tiltakshaver ikke selv bor på eiendommen. Det vurderes derfor at påvirkningen på naboer og området rundt vil være små, og derfor ikke medføre uforholdsmessige ulemper for naboer å ha hyblene i dette huset

Det vurderes derfor at det er en forsvarlig utnyttelse av boligmassen å leie ut deler av denne, og vi kan derfor vurdere de resterende kriteriene:

#### Fellesarealer og uteområder

Boligens underetasje er på cirka 163m<sup>2</sup>, der fire soverom deler kjøkken/stue og et lite bad i original underetasje, og det er to hybler med eget kjøkken og bad i nytt tilbygg. Vi går ut ifra at også de mer selvstendige hyblene likevel kan benytte fellesarealene i underetasjen slik at alle rommene har tilgang til stue. Soverommene er av god størrelse med tilstrekkelig rømning, og fellesarealene er store nok til at alle kan benytte seg av det samtidig. Hyblene har tilgang på 45 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal ifølge søknaden, som er sydvendt med gode kvaliteter. Det er i kommuneplanen krav til 80 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal i denne delen av byen. Det er imidlertid en stor tomt, slik at uteopphold kan løses slik at både hoveddel og hybeldel kan disponere 80 m<sup>2</sup>. Det settes derfor vilkår om at hyblene må få et uteoppholdsareal tilsvarende 80 m<sup>2</sup>.

#### Parkering

Det står i søknaden at ingen tidligere leieboere har hatt egen bil, men at det er gateparkering i området og i tillegg kan det parkeres bil på tomten på steinbelagt areal foran boligen og garasjen. Ingeniørvesenet skriver i sin uttalelse at de ikke anbefaler hybler i dette området på grunn av at gateparkeringsmulighetene kan forsvinne, og at det kan innføres bosoneparkering i området. Det legges til grunn at parkeringen skjer på tiltakshavers egen tomt slik som tiltakshaver har skissert som løsning, og er et vilkår for tillatelsen. Med dette vilkåret vil ikke hyblene medføre press på infrastrukturen og parkering, og dermed sikre en fornuftig bruk av områdene.

#### Avfallshåndtering

Tiltakshaver har bekreftet at det er en 240-liters avfallsdunk tilknyttet eiendommen.

Vi minner om at dersom det skjer endringer, som at flere rom i boligen leies ut, må tiltakshaver kontakte bygningsmyndigheten for ny vurdering av den særskilte tillatelsen.

### **Konklusjon (jf. forslag til vedtak)**

Vi vurderer at oppdelingen av underetasjen til seks hybler er en fornuftig bruk av bygningsmassen på eiendommen, kommuneplanens retningslinjer er fulgt, og hyblene har gode kvaliteter som oppholdsrom, uteoppholdsarealer og parkering. Søknaden om særskilt tillatelse godkjennes på vilkår om at hybeldelen kan disponere 80 m<sup>2</sup> uteoppholdsarealer og at parkering skjer på egen eiendom. Tomten og boligen er stor for en enebolig i området, og vi vurderer derfor at denne saken ikke vil medføre presedens.

# **Punkt 105/24: 1647 Birkedalsveien 20 - detaljregulering - offentlig ettersyn**

## **Bilag**

1. Plankart datert 08.05.2024
2. Reguleringsbestemmelser datert 10.05.2024
3. Planbeskrivelse datert 10.05.2024
4. Illustrasjoner
5. Konsekvensutredning - støy
6. Konsekvensutredning - naturmangfold
7. Mobilitetsplan
8. Rapport for klimagassregnskap - Birkedalsveien 20
9. Arealbruksendringer klimagassregnskap
10. Vurdering av syredannede bergarter
11. Overvannsrapport
- 4578\_Brannvann\_Birkedalsveien 20
13. ROS analyse Birkedalsveien 20
14. Innspill til oppstart
15. Vedtak BYSTED, 04.05.2023



## SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2022039256  
Saksbehandler Anne Marit Tønnesland

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Areal- og miljøutvalget	06.06.2024	105/24

## 1647 BIRKEDALSVEIEN 20 - DETALJREGULERING - OFFENTLIG ETTERSYN

---

### AREAL- OG MILJØUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 06.06.2024 SAK 105/24

#### Areal- og miljøutvalgets vedtak:

Areal- og miljøutvalget legger detaljregulering for Birkedalsveien 20 med plankart sist datert 08.05.2024 og bestemmelser sist datert 10.05.2024, ut til offentlig ettersyn.  
(10/1)

#### Forslag:

Byutviklingsdirektøren fremmet følgende innstilling:  
«Areal- og miljøutvalget legger detaljregulering for Birkedalsveien 20 med plankart sist datert 08.05.2024 og bestemmelser sist datert 10.05.2024, ut til offentlig ettersyn.»

#### Voteringer:

Byutviklingsdirektørens innstilling ble vedtatt med 10 mot 1 stemme (Marte Rostvåg Ulltveit-Moe (MDG)).

10.06.2024

# **Punkt 106/24: 1591 Detaljregulering, Kvartal 26 - Sluttbehandling**

## **Bilag**

Vedtak byst, 19062024, Sak 97/24, 1591 Detaljregulering, Kvartal 26 - Sluttbehandling

1. Plankart, sist datert 21.06.2023
2. Bestemmelser, sist datert 21.06.2023
3. Planbeskrivelse, sist datert 21.06.2023
4. Fasader
- 5a. Rammeplan VA
- 5b. Overvannsnotat og tegninger
- 5c. Mobilitetsplan
- 5d. Dagslys bibliotek
- 5e. Miljøteknisk grunnundersøkelse
- 5f. Geoteknisk notat
6. ROS-analyse
7. Saksprotokoll
8. Høringsuttalelser
9. Kulturminnedokumentasjon - Gyldenløves gate 10B
10. Uttalelse fra fylkeskommunen til kulturminnedokumentasjon - Gyldenløves gate 10B



## SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2020006363  
Saksbehandler Åsmund Åmdal

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Areal- og miljøutvalget	06.06.2024	106/24
2 Bystyret	19.06.2024	97/24

## **1591 DETALJREGULERING, KVARTAL 26 - SLUTTBEHANDLING**

### **AREAL- OG MILJØUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 06.06.2024 SAK 106/24**

#### **Areal- og miljøutvalgets innstilling:**

Bystyret vedtar detaljregulering for Kvartal 26 med plankart og bestemmelser sist datert 21.06.2023.  
(Enst.)

#### Habilitet:

Sigrid Moseid Øverland (KRF) ønsket at utvalget vurderte hennes habilitet da ektefelle starter i et arbeidsforhold i Sparebanken Sør fra kommende høst. Representanten ble enstemmig erklært habil.

10.06.2024

# **Punkt 107/24: 1611 Områderegulering, Gimle - idrettsanlegg og videregående skole - Sluttbehandling**

## **Bilag**

Vedtak byst, 19062024, Sak 86/24, 1611 Områderegulering, Gimle - idrettsanlegg og videregående skole - Sluttbehandling

1. Plankart, sist datert 13.05.2024
2. Bestemmelser, sist datert 13.05.2024
3. Beskrivelse - sist datert 13.05.2024
4. Perspektiv sandvolleyballhall
4. Utomhusplan - Fase 1
4. Utomhusplan - Fase 2
- 5a. Mobilitetsplan, datert 03.04.2024
- 5b. Arkeologisk undersøkelse
- 5c. Grunnundersøkelse - trinn 1
- 5d. Grunnundersøkelse - trinn 2
- 5e. Mulighetsstudie
- 5f. Naturmangfold
- 5g. Overvannsutredning
- 5h. Vegløsning mot Jegersbergveien
- 5i. Vedlegg - Medvirkning
- 5j. Vedlegg - Oppstart av planarbeid - oppsummering av uttalelser med kommentarer
6. Risiko og sårbarhetsanalyse
- 7a. Vedtak areal- og miljøutvalget
- 7b. Vedtak formannskapet
- 8a. Høringsinnspill 1-26
- 8b. Høringsuttalelser - oppsummering og kommentarer
9. Statsforvalter trekker innsigelse



Dato 21. mai 2024  
Saksnr.: PLAN-21/04035-88  
Saksbehandler Åsmund Åmdal  
Godkjent av Eirik Heddeland Martens  
Venke Moe  
Tone Iglebæk

**Saksgang**

Areal- og miljøutvalget  
Bystyret

**Møtedato**

06.06.2024  
19.06.2024

## **1611 Områderegulering, Gimle - idrettsanlegg og videregående skole - Sluttbehandling**

Forslag til vedtak:

1. [Bystyret vedtar områderegulering for Gimle – idrettsanlegg og videregående skole med plankart sist datert 13.05.2024 og bestemmelser sist datert 13.05.2024.](#)

### **Sammendrag**

Planområdet omfatter Gimlehallen og videregående skoler (KKG) med tilhørende arealer. Planforslaget hjemler nye idrettshaller, utvidelse av KKG og etablering av fotballbane (11'er-bane). Utbyggingen slik det er vist i illustrasjonene er omfattende, og den vil skje i flere faser. Første trinn vil trolig være sandvolleyballhall og fotballbane i området vestre del.

Området ligger på akse fra UIA til byen, og vil sammen med andre tiltak som studentboliger på Lund torv og Quartbroa være med å styrke og aktivisere forbindelsen UIA-Kvadratrue slik ambisjonen har vært i universitetsbysatsingen.

Mot Jegersbergveien vises en ny trafikk-løsning som vil skape en mer oversiktlig og trafikksikker situasjon for de myke trafikkanter. En forutsetning for denne løsningen er at turnhallen rives.

Området ligger sentralt i kommunen ved bussmetro, gang- og sykkelveinett. Det ligger derfor godt til rette for andre transportløsninger enn personbil.

Idrettshaller og skolebygg er i utgangspunktet store volumer, og utbyggingen vil endre området p. Opprusting av utearealene, nye gang/sykkelforbindelser som knyttes sammen med eksisterende og et bilfritt «indre» gjør at området vil framstå som mer attraktivt enn i dag, også for en allmenn bruk.

Hovedproblemstillinger er parkeringsløsning og tap av deler av skogholtet/gressletta:

- Når planområdet er ferdig utbygd vil ca 100 eksisterende parkeringsplasser mellom Gimlehallen og KKG forsvinne samtidig som området får flere tilbud og flere brukere. Det vil si at utbyggingen i seg selv vil ha en reduserende effekt på bilparkeringstilbudet. Planforslaget hjemler muligheten til å etablere 100 nye parkeringsplasser i parkeringskjeller. Dersom parkeringskjeller ikke bygges, vil det bli økt rift om parkeringsplassene. Dette kan medføre press på tilstøtende parkeringsarealer, men også bidra til økt bruk av buss, sykkel og gange.
- Skogholtet mot Gimle Gård og gressletta ved grusbanen har naturpreg. Disse har verdi både visuelt og for rekreasjonsbruk. Gressletta ved grusbanen berøres av utbyggingen, og det forslås å opparbeide eksisterende plenareal mellom KKG og Gimleveien til blomstereng som et erstatningsareal. Store deler av skogholtet sikres i planforslaget. Sandvolleyballhallen er nå gjort smalere og deler av parkeringsplassen er tatt bort slik at den del av skogholtet som reguleres til grønnstruktur er større enn slik det var i forslaget som var til offentlig ettersyn.

Området vil kunne utvikles til en aktiv og attraktiv idrettspark. Utearealer og bygg kan tas i bruk også til andre formål enn idrett (f.eks. konserter eller andre kulturtilbud) slik at også de som ikke benytter seg av idrettstilbudene kan få et eierskap til området.

Planforslaget viser spennende utviklingsmuligheter, der Gimlehallen og KKG knyttes nærmere UiA og bidrar til å skape et tyngdepunkt med undervisning, idrett og andre aktiviteter. Opprusting av utearealer og gode gang/sykkelveiforbindelser er viktige tiltak i dette.

Byutviklingsdirektøren anbefaler at planforslaget vedtas.

Ragnar Evensen  
Byutviklingsdirektør  
Sign.

Venke Moe  
Plan- og bygningssjef  
Sign.

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur*

Vedlegg:

1. Plankart, sist datert 13.05.2024
2. Bestemmelser, sist datert 13.05.2024
3. Beskrivelse - sist datert 13.05.2024
4. Perspektiv sandvolleyballhall
4. Utomhusplan - Fase 1
4. Utomhusplan - Fase 2
- 5a. Mobilitetsplan, datert 03.04.2024
- 5b. Arkeologisk undersøkelse

- 5c. Grunnundersøkelse - trinn 1
- 5d. Grunnundersøkelse - trinn 2
- 5e. Mulighetsstudie
- 5f. Naturmangfold
- 5g. Overvannsutredning
- 5h. Vegløsning mot Jegersbergveien
- 5i. Vedlegg - Medvirkning
- 5j. Vedlegg - Oppstart av planarbeid - oppsummering av uttalelser med kommentarer
- 6. Risiko og sårbarhetsanalyse
- 7a. Vedtak areal- og miljøutvalget
- 7b. Vedtak formannskapet
- 8a. Høringsinnspill 1-26
- 8b. Høringsuttalelser - oppsummering og kommentarer
- 9. Statsforvalter trekker innsigelse

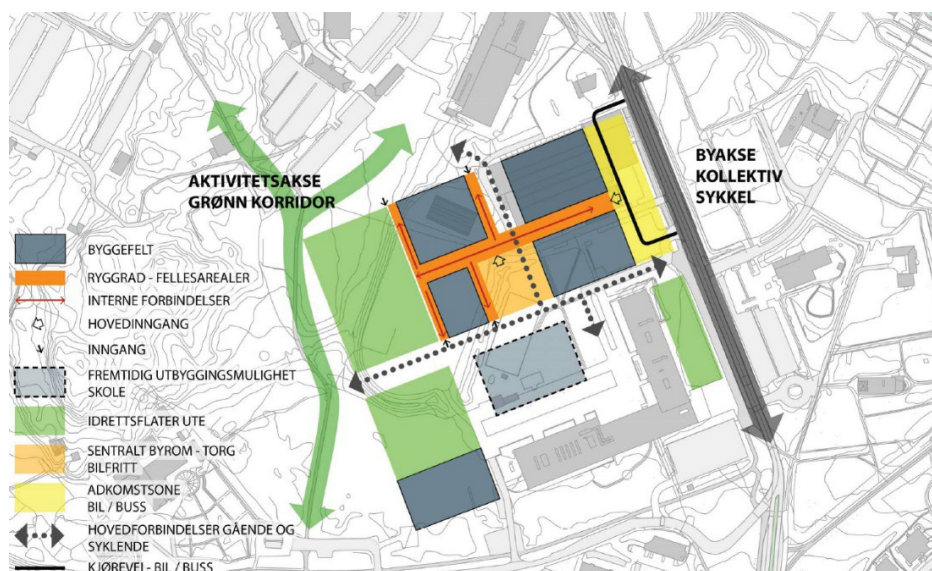
## BAKGRUNN FOR SAKEN

Plan og bygg i Kristiansand kommune har utarbeidet offentlig forslag til områderegulering for Gimle – idrettsanlegg og videregående skole jf. plan- og bygningsloven §§ 12-3 og § 12-8.

Formålet med reguleringen er å legge til rette for eksisterende og nye idrettsfunksjoner samt ivareta videregående skole.

Bakgrunnen for saken er kommunalutvalgets vedtak 18.09.2018 om å avlyse konkurranse om rehabiliteringsarbeider på Gimlehallen. Det ble i stedet vedtatt å bidra til en mulighetsstudie for å vurdere alternativer i området i samarbeid med aktuelle aktører.

Kristiansand Eiendom engasjerte Rambøll til utarbeidelse av mulighetsstudien. I tillegg til kommunen var Vest-Agder fylkeskommune, Statsbygg, UiA, KKG, Olympiatoppen Sør, Akademiet og Toppidrettsforum med i prosessen med utarbeidelse av denne. *Gimlehallen Mulighetsstudie* sist datert 08.12.2021 har så dannet grunnlag for reguleringsarbeidet. Illustrasjonene under er fra denne.



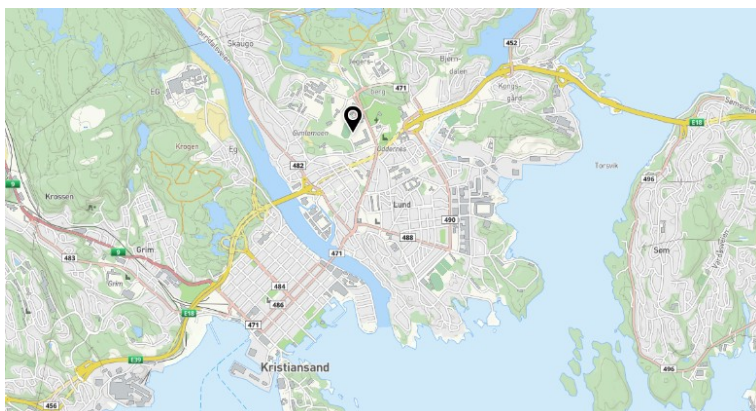
*Fra Gimlehallen Mulighetsstudie (Rambøll, 08.12.2021) – Situasjonsplan - prinsipp*



*Fra Gimlehallen Mulighetsstudie (Rambøll 08.12.2021) – Perspektiv – sett fra sør*

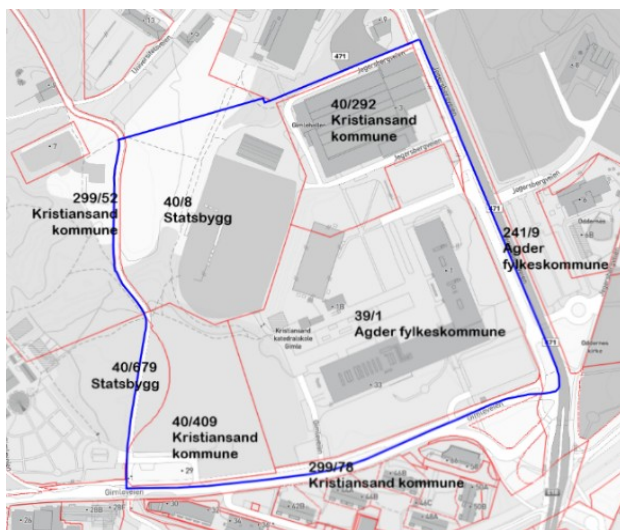
## Dagens situasjon

Planområdet ligger sentralt i Kristiansand, like ved hovedveier og overordnet gang- og sykkelveinett.



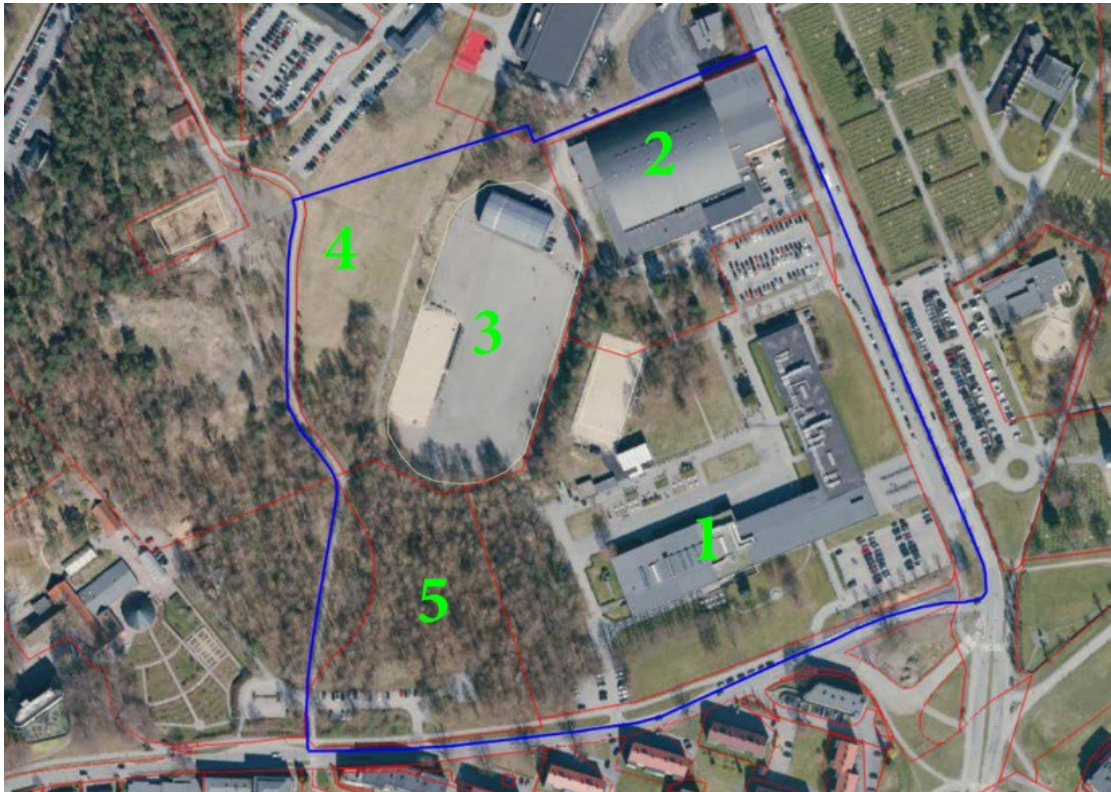
Kartet under viser varslet planområde og de offentlige eiendommene som omfattes av planforslaget. Eiere er:

- Kristiansand kommune
- Agder fylkeskommune
- Statsbygg



Før området fikk dagens bruk var det i hovedsak ubebygget. I søndre del ble det drevet jordbruk, og nordre del var militært øvingsområde. Området ble etter hvert mer tilgjengelig for allmennheten og brukt til rekreasjon og trening. På 1970-tallet ble videregående skoler og Gimlehallen oppført, og området framstår i det vesentlige slik det ble bygget ut den gang.

Området er relativt flatt. Gressletta og skogholtet framstår som naturområder, mens øvrige arealer er opparbeidet til opphold, ballbaner, plen og parkering.



1: Kristiansand Katedralskole Gimle (KKG) med skolegård. Skolebyggene ble oppført som separate bygg, men fikk et samlende mellombygg på 2000-tallet.

2: Gimlehallen med en senere tilbygd Turnhall mot Jegersbergveien (1980-tallet).

3: Grusbanen (med den midlertidige sandvolleyballhallen)

4: Gressletta (arealet ble fylt opp med masse i forbindelse med utbygging på UiA, omkring 2000)

5: Skogholtet (arealet var dyrka mark fram til skogen grodde til på 1970-tallet)

### Planens innhold

Planforslaget legger opp til en langsiktig utvikling av idrettsformål (haller og baner) og videregående skole.

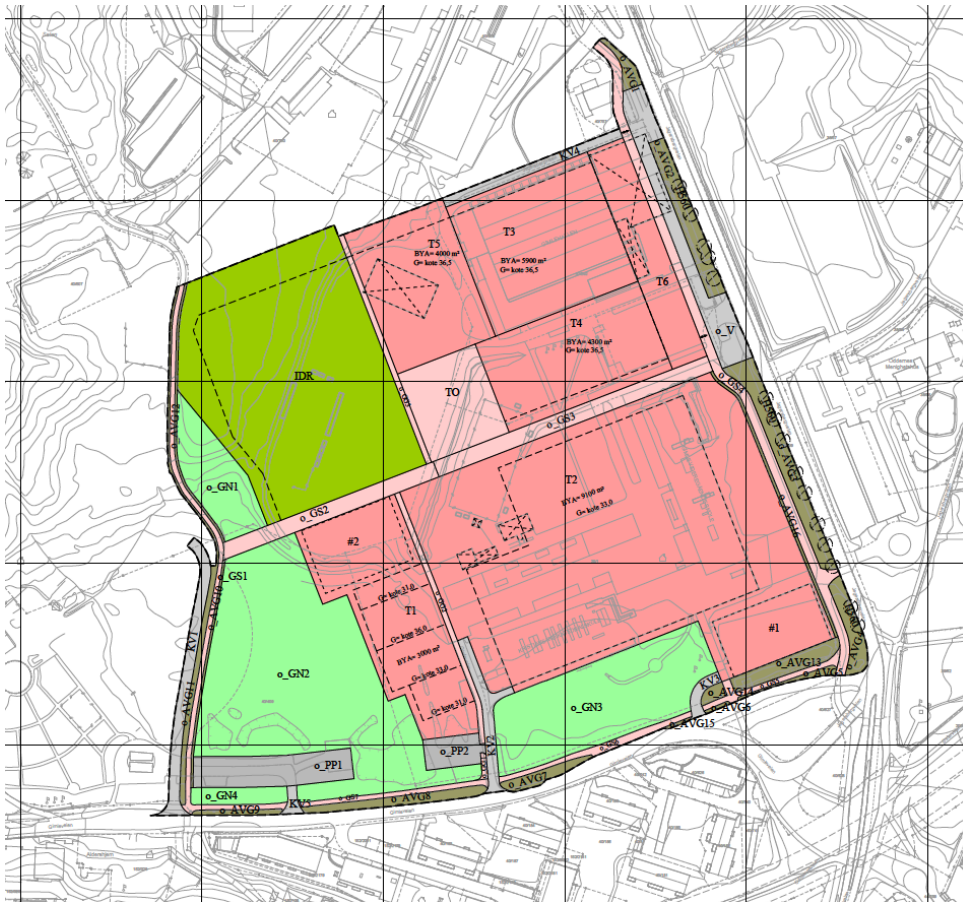
Ferdig utbygd vil området bli opparbeidet slik at det knytter seg naturlig opp mot tilstøtende områder (UiA, Spicheren, Gimle Gård).

Hovedgrepet er de fire feltene med formålene:

- Felt T1 – Sandvolleyball – hall og baner
- Felt T2 – Kristiansand Katedralskole Gimle (KKG)
- Felt T3-6 – Gimlehallen, nye haller og adkomstareal mot Jegersbergveien
- Felt IDR – Fotballbane (11'er-bane)

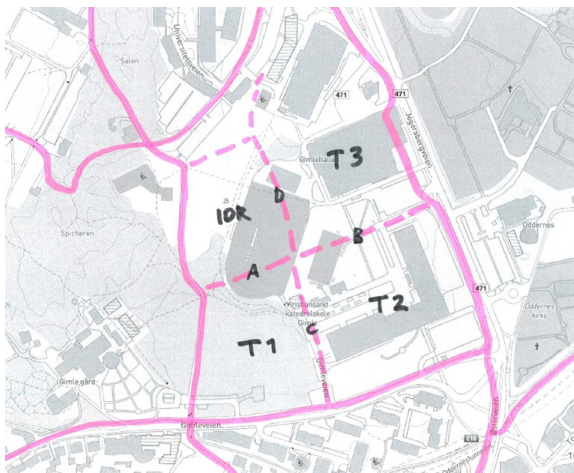
I tillegg er det formålene:

- Felt TO - Torv sentralt i området
- Feltene o\_GN1-4 Grønnstruktur (friorråder og naturområder)
- Gang/sykkelveier
- Kjøreveier og parkeringsplass



Utsnitt av plankartet

Illustrasjonen under viser de fire hovedfeltene og nye gang-/sykkelveier og gangforbindelser. (nye forbindelser vist med stiplet linje, eksisterende med heltrukken).



- A og B: Ny gang-/sykkelvei fra Jegersbergveien og vestover til den støter på eksisterende gang-/sykkelvei (som går fra Gimleveien og opp mot Spicheren og UiA)
- C: Ny gangforbindelse fra Gimleveien og opp til ny gang-/sykkelvei
- D: Ny gangforbindelse fra ny gang-/sykkelvei og opp mot Spicheren

Viktige elementer i forslaget er ny trafikk-/adkomstløsning mot Jegersbergveien og at det indre området med torv mm skal være bilfritt.

Alléen i Jegersbergveien skal bevares (slik den er i gjeldende plan).

Planforslaget er omfattende. Noen av funksjonene er i en tidlig idéfase, og noen av funksjonene er det ønske om å bygge ut i nær framtid. Utbygging vil derfor skje over lang tid, fordelt på flere faser. Illustrasjonen under viser full utbygging med disse:

- Sandvolleyballanlegg
- Fotballbane med sittetribuner
- Området mellom KKG og Gimleveien er opparbeidet som blomstereng
- Ny storhall sør for Gimlehallen (håndball mm)
- Nye haller vest for Gimlehallen. Ny turnhall kan ev. knyttes direkte sammen med Gimlehallen mtp sambruk mm.
- Mot Jegersbergveien: Ny løsning for adkomst, vei og gang-/sykkelvei. Denne løsningen forutsetter at dagens turnhall rives.
- Torv sentralt i området.
- KKG er vist med et mulig tilbygg, planen gir også mulighet for påbygg
- Ny gang/sykkelveien gjennom området fra Jegersbergveien til dagens gang/sykkelvei
- Gangforbindelser fra Gimleveien og nordover mot Spicheren, Gimle Helsehus og Vitensenteret som nå bygges



Illustrasjon fase 2 (Henning Larsen)

## PLANPROSESSEN

### Gjeldende planer

#### Regionplan Agder 2030

Planforslaget bygger opp om ett av de fem hovedsatingsområdene i regionplanen: «Attraktive og livskraftige byer, tettsteder og distrikter». Her er det bl.a. angitt delmålet «Kommunesentrene har et variert arbeidsliv, tjeneste og opplevelsestilbud».

#### Regional plan for Kristiansandsregionen 2020 – 2050

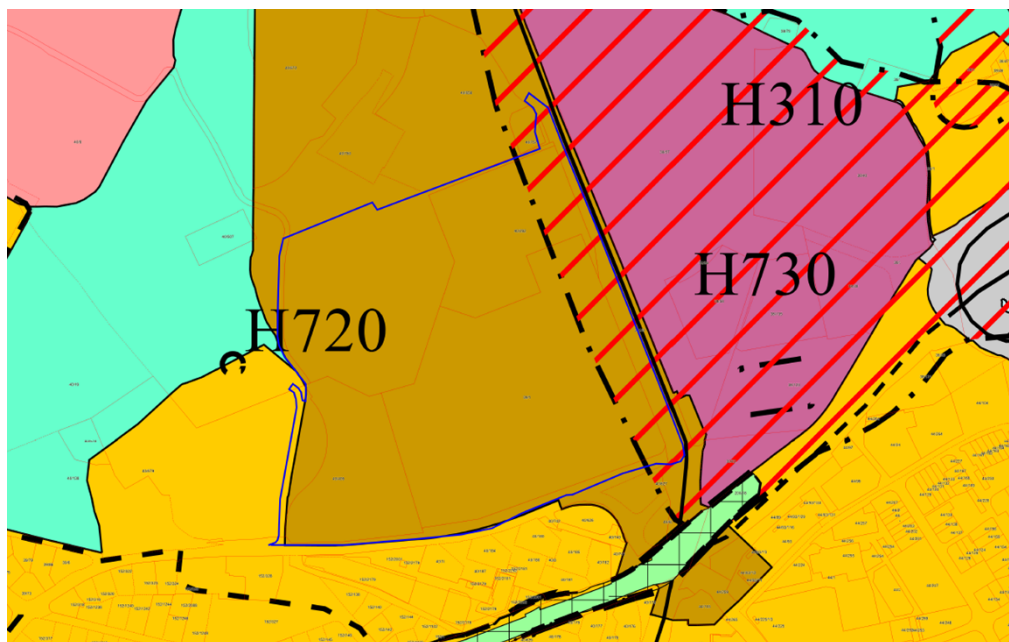
Forslaget er i samsvar med retningslinjene 2.1 som omhandler *Effektiv bystruktur*.

#### Kommuneplanen

Forslaget er i samsvar med gjeldende arealdel (vedtatt 28.02.2024) som viser planområdet som sentrumsformål.

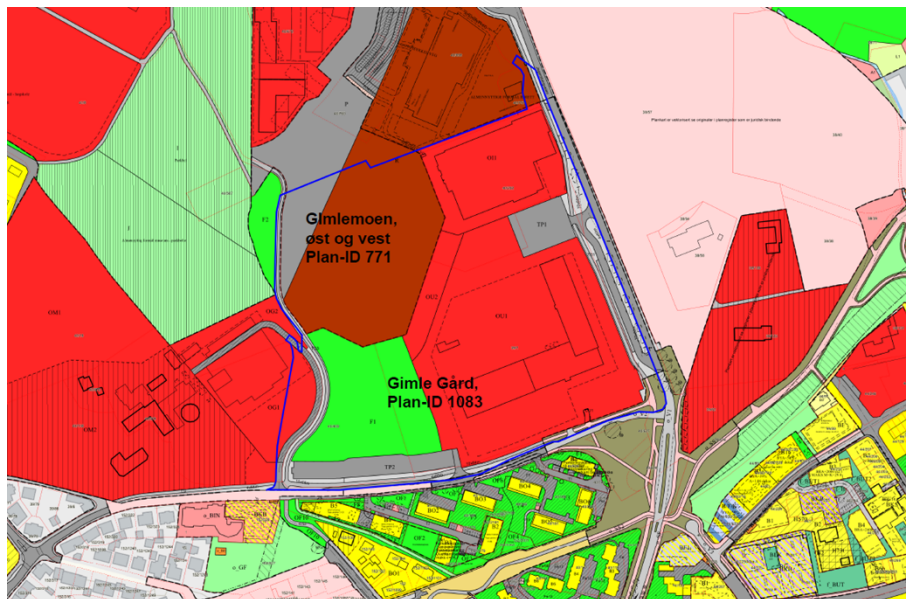
Forslaget er også i samsvar med kommuneplanens samfunnsdel (*Sterkere sammen – Kristiansand mot 2030, 23.09.2020*) som bl.a. har disse overordnede strategiene:

- Redusere transportbehovet gjennom samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, med vekt på mobilitet til fots, sykkel og med kollektivtransport.
- Prioritere fortetting og transformasjon i og nær senterområder, for å redusere behovet for å ta i bruk nye utbyggingsområder.
- Sikre og utvikle arealer til offentlig og privat tjenesteyting i senterområder.



Utsnitt fra kommuneplanens arealdel – gjeldende plan

## Reguleringsplaner



Gjeldende reguleringsplaner er:

- *Gimle Gård, plan-ID 1083, 04.06.2008.* Denne omfatter KKG, Gimlehallen, friområdet, utvidelse av naturmuséet, veier og parkeringsarealer.
- *Gimlemoen, øst og vest, plan-ID 771, 17.03.1999.* Denne omfatter dagens grusbane og gressletta, arealene er regulert til allmennyttig formål - idrett og parkering.

### Andre aktuelle saker i området

Like nord for planområdet, mellom dagens grusbane og Spicheren/Gimle Helsehus er arbeidene med bygging av et Vitensenter igangsatt. I forbindelse med disse arbeidene vil deler av dagens parkeringsplass bli opparbeidet som eng.

### Ekstern medvirkning – før offentlig ettersyn

Representanter for barn og unge ble informert om planprosessen og om *Mulighetsstudiet*. Dette skjedde med befaring i området eller på møte.

- Elevrådet ved Lovisenlund skole – befaring
- Elevrådet ved Oddemarka skole – befaring
- Elevrådet ved KKG – møte
- Studentrådet – møte
- Ungdommenes bystyre – møte

Elevrådet ved Lovisenlund skole hadde disse kommentarene:

- Grusbaner og sandvolleyballbane som ikke er innegjerdet brukes innimellom, mest på sommerstid.
- Grusbanen brukes også vinterstid når den i kalde perioder har vært islagt.
- Gressletta brukes til jogging og lek.
- Skogholtet for tur/hundelufting.
- Gang/sykkelveinettet langs Gimleveien og Jegersbergveien brukes framfor å gå/sykle gjennom skoleområdet.
- Ønsker å kunne bruke baner mm i området uten å være tilknyttet organisert i idrettslag.

Uttalelsene er gjengitt i vedlegg.

## **Saksgang – vedtak om offentlig ettersyn**

By- og stedsutviklingsutvalget behandlet hørings-saken 15.06.2023 og vedtok:  
«Saken sendes tilbake for bearbeiding. Skog og blomstereng skal ikke bygges ned».

Saken ble i samme møte av et mindretall anket inn til formannskapet. Formannskapet vedtok 21.06.2023 å legge planforslaget uendret ut til offentlig ettersyn med dette tilleggspunktet:

«Det bes spesielt om innspill på tilpasninger som kan begrense nedbygging av skog/blomstereng.»

## **Offentlig ettersyn**

Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 01.07 – 09.09.2023. Det kom inn 26 merknader. Høringsuttalelsene er oppsummert og kommentert i eget vedlegg.

### Innsigelse

Statsforvalteren i Agder reiste innsigelse til planforslaget pga «manglende dokumentasjon av mobilitet og bestemmelser knyttet til parkeringsplasser. Det må dokumenteres og sikres at økt transport vil dekkes gjennom et effektivt kollektivtilbud og bedre tilrettelegging for sykkel og gange». Etter revidering av mobilitetsplan og presisering av bestemmelser ble innsigelsen frafalt – endringene er omtalt under.

### Nedbygging av skogholtet og gressletta

Det protesteres på å bebygge skogholtet og gressletta. Dette begrunnes med:

- Områdene har verdi i seg selv som grøntområder i en ellers bebygd bydel
- Brukes i dag til rekreasjon (tur, lek, hundelufting, trimming mm)
- Artsmangfold (insekt/fugleliv mm)
- Områdene benyttes til undervisning/forskning (UiA)
- Grønn buffer mellom Gimle Gård og KKG

Det bør derfor vurderes:

- Kan fotballbanen ligge slik den ligger i dag? (dvs ikke vris)
- Kan allerede bebygde områder (parkeringsplasser og grå arealer) gis en høyere utnyttelse?
- Som ev. avbøtende tiltak kan det kreves etablering av nye blomsterenger, med bruk av stedegent frø

### Bruken av området

Nedbygging for ivaretar bare den organiserte idrett, ikke uorganisert virksomhet

### Trafikksituasjon

- Det er stor belastning på Gimleveien i dag, særlig rushtida. Det er uakseptabelt å tillate mer trafikk på denne veien.
- Bør utarbeides trafikkanalyse som viser hvordan det blir.

### Parkering

- Dagens regulerte p-plasser (og nye) langs Gimleveien er ikke akseptabelt fra trafikk- eller miljøperspektiv.
- Det er svært vanskelige parkeringsforhold både på dagtid, kveld og helger i dag. Det må etableres flere p-plasser under bakken.

### Utforming av bebyggelsen

Grønne tak bør etableres som en del av satsingen på biologisk mangfold, ikke bare som et tiltak for fordrøyning av vann. Sedumtak er ikke en fullgod løsning.

### Overvann

Bekymring for overvannssituasjonen med planlagt utbygging (kan tyde på høyt grunnvann i området og vannmettede løsmasser).

### Sandvolleyball

Sandvolleyballklubben har laget et revidert utkast med en smalere bygningskropp som gjør at en mindre del av skogholtet bebygges.

### Turnhall

Turnforeningen har presentert et omfattende forslag til ny turnhall på Gimlehallens vestside. Turnhallen er knyttet sammen med Gimlehallen for sambruk.

## **Endringer etter offentlig ettersyn**

Plankart og bestemmelser er endret noe etter offentlig ettersyn. Den vesentlige endringen er at et større areal av skogholtet reguleres til grønnstruktur. Bakgrunnen for endringen er sandvolleyballhallen er gjort smalere og at antall parkeringsplasser mot Gimleveien er redusert.

### Endringer av bestemmelsene:

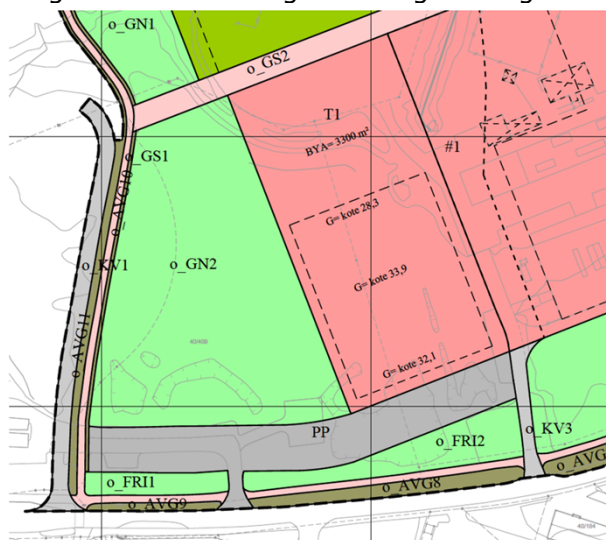
- Antall parkeringsplasser er presisert:
  - o I o\_PP1/2 kan det etableres 73 parkeringsplasser (av disse er 7 reservert sameiet Gimleveien 28 AS). Parkeringsarealet er redusert i forslaget til sluttbehandling.
  - o I bestemmelsesområde #1 kan det etableres 61 parkeringsplasser. Parkeringsarealet er det samme som i høringsforslaget, men antallet var ikke oppgitt i det.
  - o Innenfor feltene T3-6 og TO kan det etableres 100 parkeringsplasser i kjeller. I høringsforslaget var dette knyttet til et areal som ville gi 100 plasser, men uten å oppgi tallet.
- Utforming av bebyggelsen:
  - o I høringsforslaget var det krav om at også bærende konstruksjoner i hovedsak skal oppføres med tre. Å kreve bruk av tre i konstruksjonen kan være for begrensende for den type bebyggelse som det planlegges for. Det foreslås derfor å endre til «*det skal tilstrebes bruk av miljøvennlige materialer i konstruksjonen for øvrig*». Denne formulering er brukt av areal- og miljøutvalget i en tidligere lignende sak.
  - o Alle fasader mot arealer med publikumsferdsel (Jegersbergveien, Gimleveien, o\_GS2-3, o\_GG2-3 og TO) skal ha vinduspartier. Dette betyr at for baksider mot skogholtet og mot Spicheren vil det være et slikt krav. I høringsforslaget var dette krevd for alle fasader.
- Rekkefølgebestemmelser:
  - o Når sandvolleyballhall og idrettsbane bygges skal dagens sandvolleyballhall i felt T5 rives og feltet skal opparbeides som eng.
  - o Når felt T3 bygges kan felt T5 benyttes som midlertidig parkering. Denne løsningen er midlertidig og skal opphøre når T3 er bygget ut.

- Det stilles krav om tiltaksplan for håndtering av fremmede arter og krav om at det skal brukes stedeegne arter i områder med naturpreg eller der det skal revegeteres.

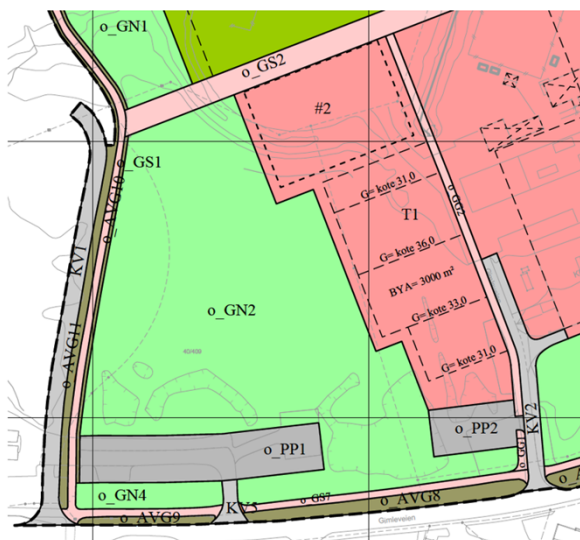
I tillegg til disse er det mindre revideringer og presiseringer av planteknisk art.

### Endringer på plankartet

- Sandvolleyballhallen er foreslått med en smalere og lengre bygningskropp, og parkeringsrekka mot Gimleveien er redusert. Dette gjør at en større del av skoghollet bevares og at det også henger sammen med arealer mot Gimleveien.

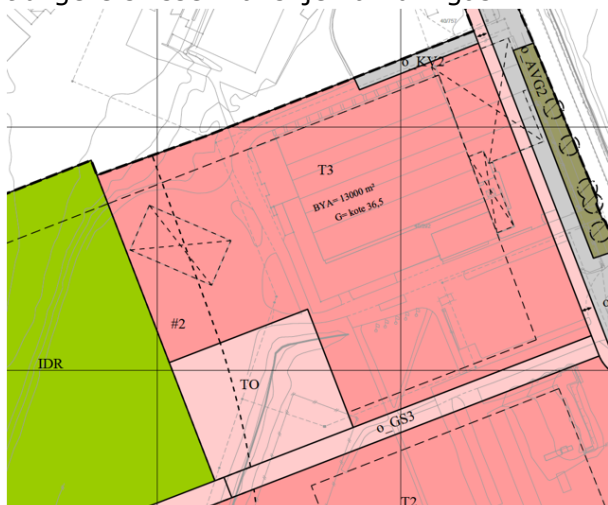


Høringsforslag

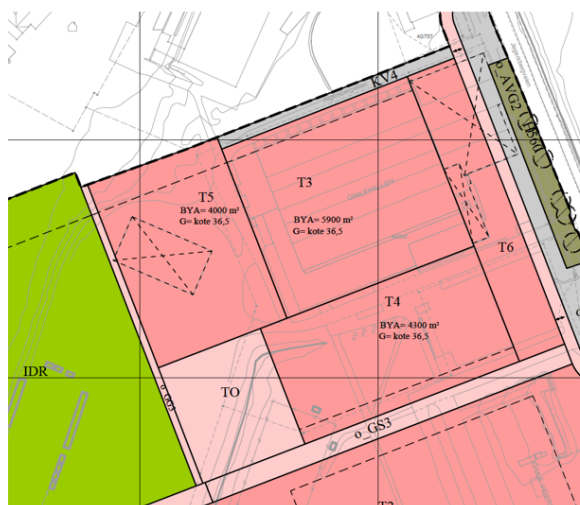


Endret forslag til sluttbehandling

- Felt T3 er delt inn i feltene T3-6. Dette innebærer ingen endringer i forhold til hva som tenkes om bruken av området, men det gjør det mulig å knytte bestemmelser til hvert delområde. Torvet er noe redusert i størrelse. Dette gjør det mulig å legge funksjoner i T4 som KKG kan benytte seg av (undervisningsrom mm). Denne sambruk/samlokalisering medfører igjen at utbygging i skolegården som er vist på tidligere skisser kanskje kan unngås.



Høringsforslag



Endret forslag til sluttbehandling

Endringer av øvrige dokumenter:

- Mobilitetsplanen er revidert. Innholdsmessig er dette presiseringer.
- Beskrivelsen er endret slik at den er i samsvar med plankart og bestemmelser over.

## **PLAN OG BYGGS VURDERING AV PLANFORSLAGET**

Utviklingen av idrettsanlegg og videregående skoler er i seg selv positive tiltak. Koblingen videre mot Spicheren, Gimle Helsehus, Kunnskapsparken og UiA vil være en styrke for institusjonene som ligger her i dag – og for de kommende.

Idrettshaller og skolebygg er i utgangspunktet store volumer, og utbyggingen vil endre områdets preg. Opprusting av utearealene, nye gang/sykkelforbindelser som knyttes sammen med eksisterende og et bilfritt «indre» gjør at området vil framstå som mer attraktivt enn i dag for en allmenn bruk.

Ny trafikkløsning mot Jegersbergveien vil skape en mer oversiktlig og trafiksikker situasjon for de myke trafikanter.

Under omtales de viktigste temaer. For øvrige forhold vises til planbeskrivelsen.

### Senterstruktur

Planforslaget har funksjoner og arealbruk som vil styrke eksisterende KKG og UiA og knytter disse sammen til et tyngdepunkt med undervisning og idrettstilbud.

### Estetikk

Gimlehallen og KKG er store bygg som med dimensjoner og utforming preger området i dag. Nye haller og den mulige skoleutvidelse vil ha store dimensjoner og med et arkitektonisk uttrykk delvis bestemt av funksjoner i byggene. Det er stilt krav i bestemmelsene til at nye bygg skal ha variasjon i form og uttrykk og materialbruk.

Nye bygninger skal flukte med KKG og Gimlehallen mot Gimleveien og mot Jegersbergveien. Dette skaper en ramme omkring det bilfrie og det skjermede bilfrie «indre». Mellom veiene og bebyggelsen fjernes mye av veier og parkering, slik at dette området i større grad vil preges av parkbelter.

### Samferdsel – mobilitet

I planforslaget er det et klart ønske om å redusere bruken av privatbil. Dette er viktig både med hensyn til målene om 0-vekst (klimautslipp) og arealbruk. Forslaget har hovedfokus på andre løsninger enn privatbil:

- Buss: området har en veldig god bussdekning.
- Sykkel: det er godt til rette lagt med gang/sykkelveier, og kommende sykkelveiekspressvei ligger tett inn mot planområdet.
- Gange: bydelen har et godt nettverk av gangmuligheter knyttet opp mot sentrum, andre busstopp, mulighet for parkering andre steder mm.

Det etableres ikke mange nye parkeringsplasser, og det vil være en utfordring om en «tradisjonell» bilbruk legges til grunn. Dersom det benyttes privatbil, må passasjerer i hovedsak bringes og hentes. Den nye adkomstløsningen ved Gimlehallen legger til rette for dette. Planforslaget gir også anledning til å bygge parkeringskjeller ved Gimlehallen. Dersom denne ikke bygges, vil det kunne bli økt rift om parkeringsplassene. Dette kan medføre press på tilstøtende parkeringsarealer, men samtidig bidra til økt bruk av buss, sykkel og gange.

### Veiløsning – gang/sykkelveier

Utbedring av adkomstforholdene mot Jegersbergveien er et viktig grep. I dag er det et uoversiktlig trafikkbilde hvor det lett oppstår farlige situasjoner. Planforslaget samler adkomster og tydeliggjør disse.

De nye tverrforbindelsene gjennom området vil etablere nye ruter/ferdselsårer og dermed aktivere arealer og funksjoner på en annen måte enn i dag.

### Grønnstruktur

Dagens skogholt innenfor planområdet er på ca 20 400 m<sup>2</sup>. Av dette er 12 200 m<sup>2</sup> regulert til friområde i gjeldende plan. I planforslaget til sluttbehandling er det foreslått å regulere 13 600 m<sup>2</sup> av skogholtet til grønnstruktur. (arealet mellom KKG og Gimleveien omtalt under inngår ikke i dette).

Dagens gresslette, hvor fotballbanen foreslås, er på ca 6 400 m<sup>2</sup>. Den er i gjeldende plan regulert til byggeområde (parkering og idrettsformål). Som erstatning for gressletta, foreslås areal mellom KKG og Gimleveien opparbeidet som eng. Erstatningsarealet er på ca 5 300 m<sup>2</sup>.

Med disse grep er det søkt å finne løsninger ivaretar både utbygging og hensynet til grønne verdier (naturmangfold og rekreasjon).

### Kulturminner

Det er ingen registrerte kulturminner innenfor planområdet. Oddernes kirke og Gimle gård ligger i god avstand til planområdet. Ny bebyggelse skal ikke ligge nærmere Jegerbergveien/Gimleveien enn KKG og Gimlehallen. Alléen mot Jegersbergveien, de brede grønne arealene mellom bygg og veier og skogholtet er i tillegg viktige buffere. Ny bebyggelse tillates heller ikke å være høyere enn gesimsen på tårnet på Oddernes kirke.

### Barn og unges interesser

Området er ikke i intensiv bruk av barn og unge til fri lek i dag. Planlagt utbygging tilrettelegger ytterligere for organisert aktivitet, dette vil være positivt for barn og unge som er aktive innen idrett. Idrettsklubbene har mulighet for i større grad å tilrettelegge for mer uorganisert bruk, men det ligger utenfor det reguleringsplanen bestemmer.

Det nye åpne torvområdet vil kunne innby til både organisert og uorganisert opphold. Nye gang-/sykkelveier bidrar til nye ferdselsruter i nærområdet, noe den uorganiserte virksomheten kan nyte godt av.

### Universell utforming

Alle bygg i området er publikumsbygg, og er slik ivaretatt av teknisk forskrift. Området er i hovedsak flatt, og det ligger godt til rette for universell utforming av utearealer.

### Klima- og miljøkonsekvenser

- Arealbruk: Planforslaget innebærer en mer effektiv bruk av sentrumsnære arealer.
- Transport: Planforslaget legger rette for å gå, sykle eller ta bussen framfor å bruke privatbil.
- Natur: Planforslaget medfører at ubebygde areal (skog og eng) bebygges. Samtidig sikres et større areal til grønnstruktur enn det som er sikret i gjeldende plan.
- Gjenbruk (sirkulærøkonomi): Riving eller gjenbruk av Gimlehallen er ennå ikke avklart. Mht KKG er intensjonene i øyeblikket å bygge til eller på eksisterende bygg.
- Destruksjon: Planforslaget innebærer at Turnhallen rives. Dette åpner opp arealene mot Jegersbergveien og gir mulighet for å etablere den nye adkomstløsningen beskrevet over.

### Naturmangfoldloven §§ 8-12

- Kunnskapsgrunnlaget vurderes som tilstrekkelig for å kunne vurdere tiltakets konsekvenser for området naturmangfold (§8)
- Kunnskapsgrunnlaget er ansett som tilstrekkelig. Usikkerheten tilknyttet vurderingene er liten og føre-var- prinsippet kommer derfor ikke til anvendelse. (§9)
- Forutsatt at de avbøtende tiltakene gjennomføres, vurderes ikke planen å øke den samlede belastningen på økosystemene i eller nær planområdet (§10):
  - o Tap av areal på gressletta nordvest i planområdet vil kunne gi negative konsekvenser for insekter og fugl, og det tapte arealet må erstattes på en måte som gir minst like gode kvaliteter som i dagens situasjon, for eksempel ved å etablere blomstereng med stedegne engarter på andre arealer som i dag består av plen.
  - o Trærne som felles i skogen ved KKG, bør legges ut i gjenværende skogsareal for å kunne danne leveområder for vedboende sopp og insekter.
  - o Uteområdene bør driftes på en måte som ivaretar insekter, fugl og piggsvin.
  - o Kunstgressbanen må etableres på en slik måte at det ikke medfører spredning av gummigranulat til naturen.
  - o Det må gjøres tiltak for å forhindre spredning av fremmede arter som er registrert innenfor det aktuelle tiltaksområdet, og ved ny beplantning bør det velges stedegne arter.
- Kostnader knyttet til avbøtende tiltak skal dekkes av tiltakshaver (§11)
- Det forutsettes at de mest miljøforsvarlige driftsmetoder og teknikker legges til grunn (§12).

### Avbøtende tiltak i planforslaget:

- Det etableres blomstereng med stedegne engarter i felt o\_GN3 som erstatning for gressletta nordvest i planområdet. Det er knyttet rekkefølgekrav til etableringen.
- Det kreves tiltaksplan for å forhindre spredning av fremmede arter.
- I områder som skal revegeteres eller områder med naturpreg skal ny vegetasjon være i samsvar med eksisterende vegetasjon.

### Avbøtende tiltak som søkes ivaretatt med drift og vedlikehold:

- Trærne som felles legges ut i gjenværende skogsareal.
- Uteområdene driftes på en måte som ivaretar insekter, fugl og piggsvin.
- Kunstgressbanen må etableres på en slik måte at det ikke medfører s
- Spredning av gummigranulat fra kunstgressbanen unngås.

### Støy fra idrettsanlegget

Avstanden fra sandvolleyballbaner og fotballbane til nærmeste boligbebyggelse er hhv ca 130 m og 200 m. I tillegg til denne avstanden vil sandvolleyhallen bidra til å skjerme mot eventuell støy fra aktivitet på banene.

### Folkehelse

Utvikling med idrettsanlegg er i utgangspunktet positivt for folkehelse. Dersom tilbudene som etableres også kan benyttes av barn og unge som ikke deltar i organisert idrett vil den positive effekten være enda større, både ved at denne gruppen får tilgang til aktiviteter her, men også eierskap til området.

### Forurensing

Eventuelle forurensete masser som påtreffes ved tiltak i planområdet håndteres etter forurensingsloven.

### Økonomiske konsekvenser for kommunen

- Investeringstiltak som man nå kjenner til, er etablering av sandvolleyballanlegget og fotballbanen. Disse skal i hovedsak finansieres uten kommunale midler.
- For øvrige tiltak er det usikkert når de kommer og hvordan investerings- og driftsutgiftene skal fordeles.

### Oppsummering

Planforslaget viser spennende utviklingsmuligheter. Utviklingen av området med et hovedanlegg for idrett vil være viktig i seg selv for de aktivitetene som kommer her, men også for byen Kristiansand. Gimlehallen og KKG knyttes nærmere UiA og bidrar til å skape et tyngdepunkt med undervisning og andre aktiviteter.

Området har mulighet til å kunne utvikle seg ikke bare som et idrettsområde, men også til beste for byen. For å få til dette er det avgjørende at flest mulig får eierskap til det som skjer her. Tiltak som kan bidra til dette er at byggene kan tas i bruk også til andre arrangementer enn idrett (f.eks. konserter eller andre kulturtilbud), at det etableres tilbud også for barn og unge som ikke er med i organisert virksomhet, at det legges vekt på en god opprusting av utearealer med gode gang/sykkelveiforbindelser som knytter seg godt opp mot øvrig nett.

Deler av området har verdi for rekreasjon i dag, og dette kommer klart fram i uttalelsene. Planforslaget søker å ivareta disse verdiene samtidig som det legges til rette for bygging. Med opprusting av arealer og nye forbindelser vil det bli en ny situasjon hvor hele området kan brukes til rekreasjon.

Plan og bygg anbefaler at planforslaget vedtas.

Åsmund Åmdal, 21.05.2023

# **Punkt 108/24: 1594 Detaljregulering Tangen felt B1-4 - endring - sluttbehandling**

## **Bilag**

Vedtak byst, 19062024, Sak 98/24, 1594 Detaljregulering Tangen felt B1-4 - endring - sluttbehandling

1594 Detaljregulering for Tangen felt B1\_4 - endring\_plankart\_sluttbehandling

1594\_Planbestemmelser Tangen felt B1-4- endring\_ bestemmelser\_sluttbehandling

1594 Detaljregulering Tangen felt B1-4- endring\_planbeskrivelse\_sluttbehandling

Vedlegg 1\_1594 Tangen felt B1-4- endring\_ROS sjekklister

Vedlegg 2\_1594 Tangen felt B1-4 - endring\_Støyrappport

Vedlegg 3\_1594 Tangen felt B1-4 - endring\_geoteknisk undersøkelse

Vedlegg 4\_1594 Tangen felt B1-4- endring\_medvirking og dialog naboer

Vedlegg 4A\_1594 Tangen felt B1-4 - endring\_referat møte 180424

Vedlegg 5\_1594 Tangen felt B1-4 - endring\_Illustrasjoner og sol skygge analyser

Vedlegg 5A\_1594 Tangen felt B1-4 - endring\_supplerende sol skygge og illustrasjoner

Vedlegg 6\_1594 Tangen felt B1-4 - endring\_foreløpig teknisk løsning forau og overvann

Vedlegg 7\_1594 Tangen felt B1-4 - endring\_alle merkander orginaltekst andre offentlig ettersyn

Vedlegg 8\_1594 Tangen felt B1-4 - endring\_ oppsummering av merknader tidligere planforslag

Vedlegg 9\_1594 Tangen felt B1-4 - endring\_tidligere politiske vedtak

Vedlegg 10\_1594 Tangen felt B1-4 - endring\_Notat om anleggsgjennomføring



Dato 22. mai 2024  
Saksnr.: PLAN-20/02601-103  
Saksbehandler Ellinor Borgi  
Godkjent av Eirik Heddeland Martens  
Venke Moe  
Tone Iglebæk

### Saksgang

Areal- og miljøutvalget  
Bystyret

### Møtedato

06.06.2024  
19.06.2024

## 1594 Detaljregulering Tangen felt B1-4 - endring - sluttbehandling

Forslag til vedtak

1. Bystyret vedtar detaljregulering for Tangen felt B1-4 – endring, planID 1594 med plankart sist datert 08.05.24 og bestemmelser sist datert 08.05.24.
2. Bystyret viser til retningslinjer for kommunens utbyggings- og boligpolitikk og anmoder byutviklingsdirektøren om å fremlegge en utbyggingsavtale.
3. Kostnader til drift av offentlig grønnstruktur og kommunalteknisk infrastruktur skal innarbeides ved neste rullering av handlingsprogrammet.

### Sammendrag

Planområdet omfatter arealet til tidligere Sylindersevice, øverst på Tangen og nabo til Tangen videregående skole og Tangen torv. I tillegg inngår også en del av elvepromenaden ut mot Otra og byrom mellom Tangen torv, Tangen videregående skole og Sylindersevice tomten. Arealet er i dag stort sett en grusplass som benyttes til parkering og anleggsområde for utbyggingen som gjennomføres i nærområdet. Byrommet er asfaltert og benyttes som kjøreareal.

Planområdet er i gjeldende regulering fra 2006 avsatt til kombinert byggeområde kontor/bolig/forretning, fellesområde for uteoppholdsareal og offentlig trafikkområde. Planforslaget er i utgangspunktet en endring av gjeldende regulering hvor det foreslås endringer av følgende forhold:

- Plassering av bygget.
- Høyden har endret seg fra flatt fem etasjer til trappet fem, seks og syv etasjer.
- Det er økt fra 52 til 60 leiligheter.
- Økt utnyttelse fra 65 % BYA til 100 % BYA innenfor tilgjengelig areal til utbygging.
- Funksjonene service, bevertning og offentlig/ privat tjenesteyting er lagt til.
- Parkeringsdekning.
- Offentlig område mellom bebyggelsen defineres som et byrom.

Forslaget om å endre gjeldende regulering har vært igjennom en lengre prosess fra og med 2019 og det har vært flere politiske vedtak. Våren 2022 ble det første forslaget behandlet i bystyret, men dette ble sendt tilbake til forslagstiller og administrasjonen for mer medvirkning og bearbeiding. Etter dette har forslagstiller bearbeidet endringsforslaget for å ivareta naboer og elevene ved skolen på en bedre måte. Basert på nye skisser ble det gjennomført ny medvirkning og samtaler med Tangen VGS, Bystranda Aveny, Tangen torv og Tangen 52, samt kommunens administrasjon. Våren 2023 ble det lagt fram en politisk prinsipp sak om høyder på bebyggelsen. Det ble et positivt utfall for en trapping av høyder fra fem til syv etasjer.

Planforslaget som nå behandles ivaretar de tidligere gitte politiske føringene og dialogen med interessene rundt. Bygget er bearbeidet for å gi best mulig uterom mot eksisterende bebyggelse og mellom de offentlige byrommene og gangforbindelsene ellers på Tangen. Byggets form og volum har endret seg for å imøtekomme elevene og naboenes kommentarer. Bygget har endret form og plassering som ivaretar utsikt og reduserer høydeeffekten. Det har vært flere møtepunkter med skolens elever og bygg- og driftsforvalter for å vise og diskutere løsninger. Usikkerhet knyttet til sikkerhet, støy og beredskap knytter seg først og fremst til anleggsfasen. Dette må løses i forbindelse med riggplan og kommunikasjon med forslagstiller gjennom hele fasen.

Trafikk- og anleggsarbeid har vært en utfordring for Tangenområdet de siste årene, men det forventes å bli roligere når prosjektene er ferdige om noen år. Både skolen og øvrige funksjoner vil alle dra nytte av det urbane miljøet. Skolen er populær, og også denne typen funksjoner er viktige for bylivet. Dette var også en del av visjonen til Vest-Agder fylkeskommune når de valgte å etablere skolen her på 2000-tallet. Byutviklingsdirektøren håper at erfaringene fra prosessene vil bidra til et godt naboskap når alle strukturene er på plass.

Det har også vært diskusjoner rundt den økte utnyttelse, men byutviklingsdirektøren mener høy utnyttelse må aksepteres på grunn av sentral beliggenheten og byggets trapping av etasjer som reduserer volumet. Det er arbeidet med å binde de ulike uterommene sammen på tross av høydeforskjeller, ulike eierskap og behovet for å løse beredskap og logistikk til og fra skolen. Tangen videregående skole er positive til dette planforslaget. Det er ikke mulig å løse alle problemstillinger 100%, men byutviklingsdirektøren mener at planforslaget er en god løsning og er tilpasset nærområdet.

Byutviklingsdirektøren vurderer at planforslaget har kvaliteter som bidrar til å skape sammenhengende og aktive arealer, samtidig som det tar hensyn til de ulike interessene i nærområdet. Byutviklingsdirektøren anbefaler at planforslaget vedtas.

Ragnar Evensen  
Byutviklingsdirektør  
Sign.

Venke Moe  
Plan- og bygnings sjef  
Sign.

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur*

Vedlegg:

1594 Detaljregulering for Tangen felt B1\_4 - endring\_plankart\_sluttbehandling  
1594\_Planbestemmelser Tangen felt B1-4- endring\_ bestemmelser\_sluttbehandling  
1594 Detaljregulering Tangen felt B1-4- endring\_planbeskrivelse\_sluttbehandling  
Vedlegg 1\_1594 Tangen felt B1-4- endring\_ROS sjekklister  
Vedlegg 2\_1594 Tangen felt B1-4 - endring\_Støyrapport

Vedlegg 3\_1594 Tangen felt B1-4 - endring\_geoteknisk undersøkelse  
Vedlegg 4\_1594 Tangen felt B1-4- endring\_medvirking og dialog naboer  
Vedlegg 4A\_1594 Tangen felt B1-4 - endring\_referat møte 180424  
Vedlegg 5\_1594 Tangen felt B1-4 - endring\_Illustrasjoner og sol skygge analyser  
Vedlegg 5A\_1594 Tangen felt B1-4 - endring\_supplerende sol skygge og illustrasjoner  
Vedlegg 6\_1594 Tangen felt B1-4 - endring\_foreløpig teknisk løsning forau og overvann  
Vedlegg 7\_1594 Tangen felt B1-4 - endring\_alle merkander orginaltekst andre offentlig  
ettersyn  
Vedlegg 8\_1594 Tangen felt B1-4 - endring\_ oppsummering av merknader tidligere  
planforslag  
Vedlegg 9\_1594 Tangen felt B1-4 - endring\_tidligere politiske vedtak  
Vedlegg 10\_1594 Tangen felt B1-4 - endring\_Notat om anleggsgjennomføring

## **BAKGRUNN FOR SAKEN**

Oksøy Eiendom AS, via Sylinder-service AS fremmer forslag om endring av detaljreguleringsplan for Tangen felt B1-4 - endring.

Planområdet omfatter i hovedsak er gnr. 150 nr. 1290. Eiendommen er regulert til kombinert bolig, forretning og kontor og til uteoppholdsareal, og er en del av en større reguleringsplan fra 2006. Eiendommen er i dag en grusplass og benyttes til parkering og riggområde. Siden eiendommen ble ervervet i 2017, har Oksøy Eiendom AS ønsket å utvikle leilighetsprosjekt med sentrumsfunksjoner i 1. etasje.

Hensikten med å starte opp en endring er å kunne gjennomføre et mer tilpasset prosjekt enn det som er fastsatt i gjeldende regulering. Sett opp mot den utviklingen som har skjedd på Tangen de siste årene mener plan og bygg at det er grunnlag for å se på endringer innenfor hovedstrukturene. Sylinder-service tomten er, etter utvikling av Tangen torv, den siste urealiserte utbyggingstomten på Tangen.

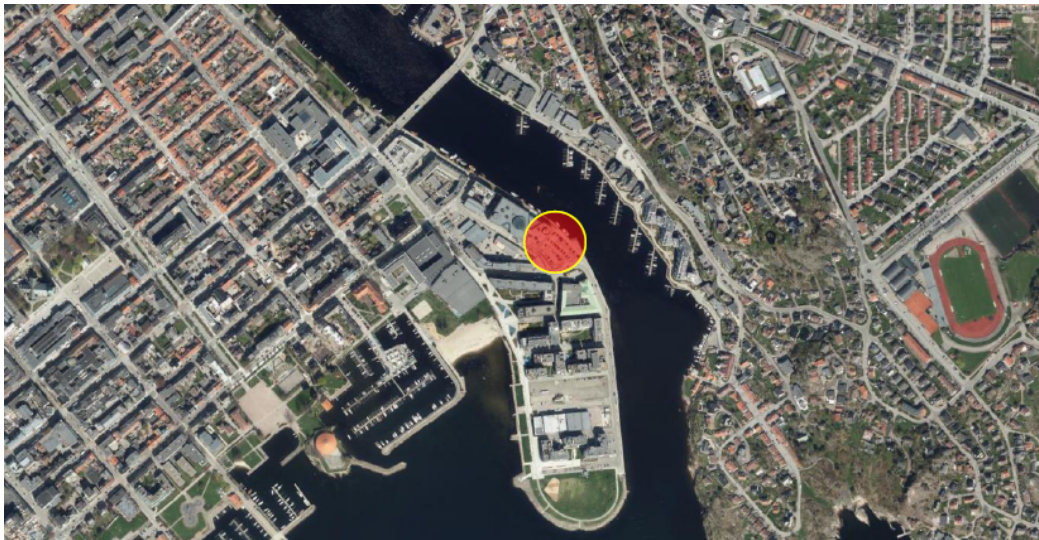
Det har vært en omfattende prosess siden oppstart av endringsarbeidet i 2019. Det ble opprinnelig foreslått et bygg i syv etasjer med p-kjeller og takbasseng, ulike sentrumsfunksjoner og 80 leiligheter. Byutviklingsdirektøren la dette planforslaget fram til politisk sluttbehandling våren 2022. Da planforslaget ble behandlet av by- og stedsutviklingsutvalget 22.04.2022, sak 85/22, ble det innstilt til bystyret at planforslaget måtte senkes til fem etasjer med maksimalt 70 leiligheter. Bystyret vedtok i møte 18.05.2022, sak 94/22, at planen skulle sendes tilbake til administrasjonen for videre bearbeiding av planforslaget med forslagstillere, og bedre medvirkning med Tangen videregående skole. Bystyret tok ikke stilling til antall etasjer eller antall boenheter. Oksøy Eiendom har sammen med arkitekten arbeidet med å finne en løsning som ivaretar naboer og elevene ved skolen på en bedre måte. Basert på nye skisser ble det gjennomført ny medvirkning og samtaler med Tangen videregående skole, Bystranda, Tangen torv og Tangen 52, samt kommunens administrasjon.

I by- og stedsutvalget 16.03.2023 ble det fremmet en prinsippavklaring mht. om utvalget sto fast på maksimal høyde på fem etasjer eller om de kunne akseptere en løsning med delvis syv og seks etasjer og endret plassering av bygget, som vist i nytt konsept. Det ble enstemmig vedtatt at nytt konsept kunne utarbeides som et revidert planforslag. Administrasjonen fikk fullmakt til å sende planforslaget ut på høring etter delegert myndighet. Vinteren 2024 ble det lagt ut et revidert planforslag for endringen på høring.

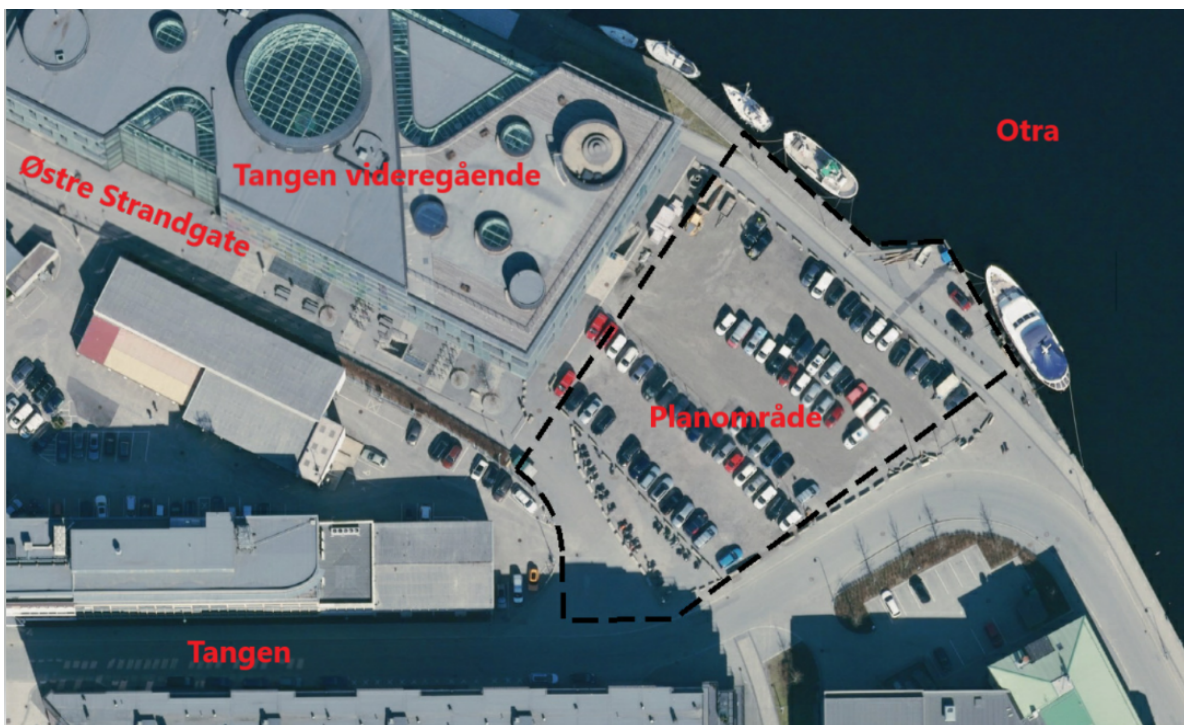
Planforslaget som plan og bygg foreslås at vedtas er bearbeidet basert på den politiske behandlingen i 2022, innspill fra naboer, særlig Tangen videregående skole, og politisk prinsippavklaring i 2023.

### **Dagens situasjon**

Planområdet ligger øverst på Tangen i utkanten av Kvadraturen. Hoveddelen av planområdet er arealet til tidligere Sylinder-service. I dag er dette arealet benyttet til parkering og er gruset/asfaltert overflate. Planområde omfatter også en del av elvepromenaden ut mot Otra og et offentlig trafikkområde (byrom) mellom eksisterende bebyggelse, som også er et asfalterte arealer uten særlig opparbeidelse. Planområdet er relativt flatt og ligger ca. på kote + 1,5 til 2,0. Planområdet eiers av Sylinder-servicetomta 2 AS og Kristiansand kommune.



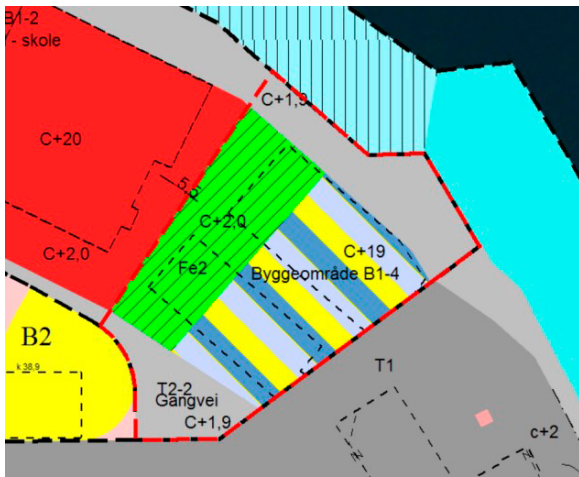
Figur 1: Planområdet er vist med rød markering (hentet fra planbeskrivelsen).



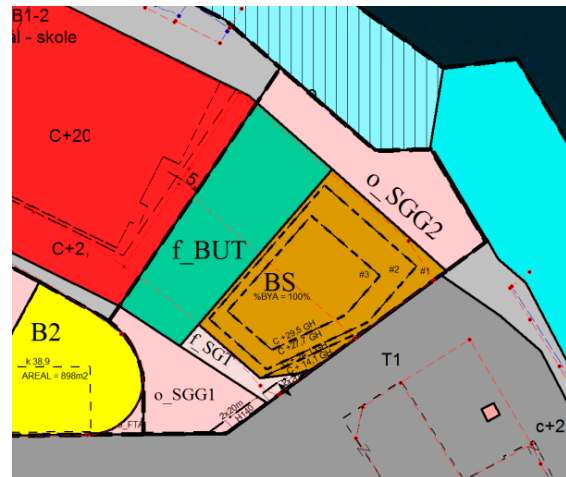
Figur 2: Planområdet innenfor stiplet sort linje med omliggende strukturer.

### Planens innhold

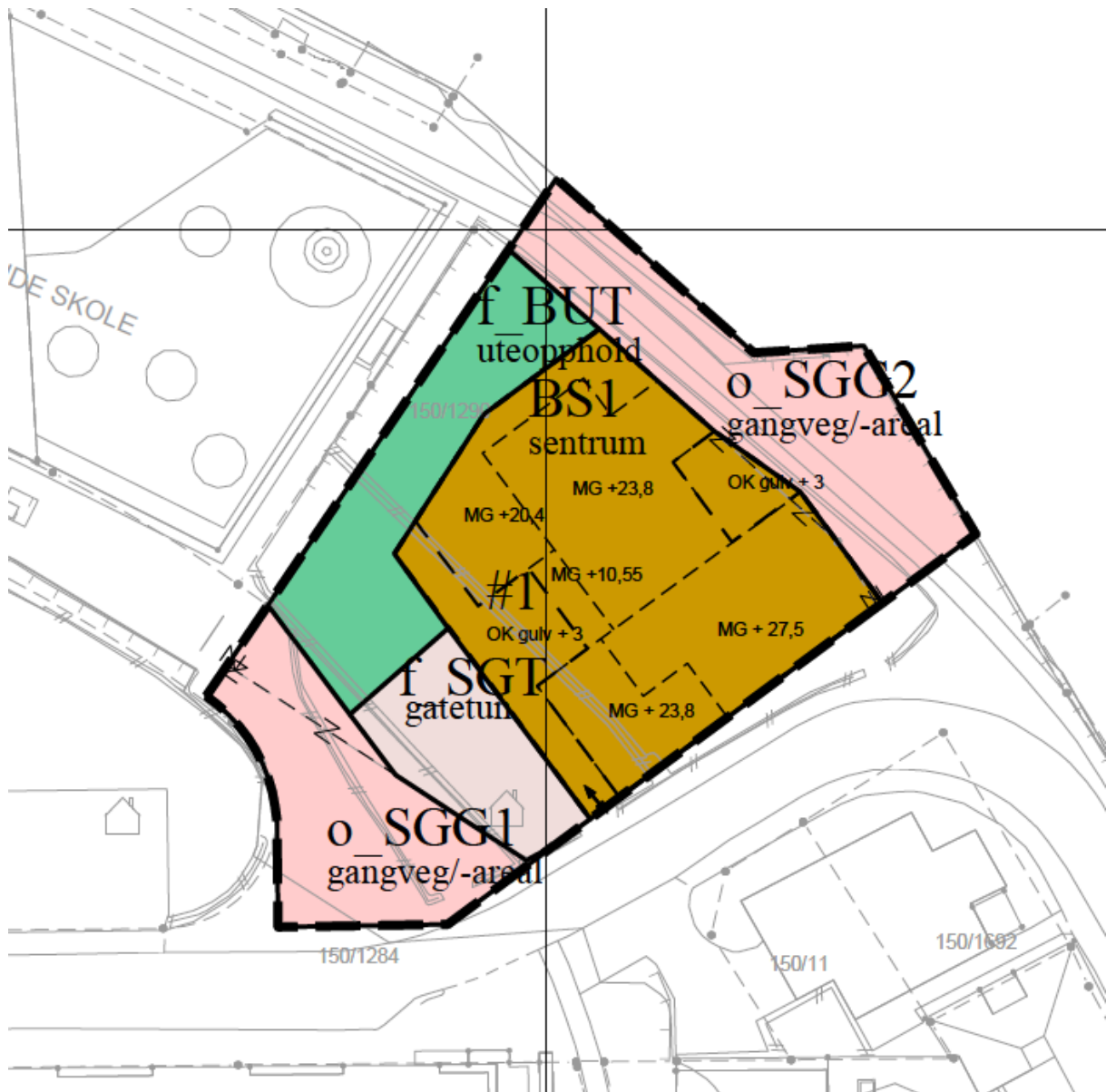
Planforslaget er en endring av gjeldende reguleringsplan fra 2006. Gjennom endringsforslaget åpnes det opp for flere sentrumsfunksjoner i byggets første etasje, og byggets høyde økes med to etasjer. Figurene under viser hvordan planområdet har endret reguleringsformål fra gjeldende regulering (figur 3) til forslaget som ble sendt tilbake (figur 4) til nytt planforslag (figur 5). Farger og benevnelser har endret seg på grunn av endringer i lovverket.



Figur 3: Gjeldende regulering for planforslaget som er vist med rød stiptet linjer



Figur 4: Planforslaget som ble sendt tilbake til administrasjonen i 2022.



Figur 5: Planforslaget.

Endringene fra gjeldende regulering (figur nr. 3) til planforslag (figur nr. 5) er som følger:

- Formålsgrensene og navning er justert, men hovedgrepet i strukturen er blitt liggende.
- Plassering av bygget er trukket tilbake fra byrommet i sørvest og har fått en bredere fasade mot Otra.
- Høyden har endret seg fra flatt fem etasjer til trappet seks og syv etasjer.
- Det er økt fra 52 til 60 leiligheter.
- Økt utnyttelse fra 65 % BYA til 100 % BYA innenfor tilgjengelig areal til utbygging.
- Funksjonene service, bevertning og offentlig/ privat tjenesteyting er lagt til.
- Endret parkeringsdekning.
- Offentlig område mellom bebyggelsen defineres som et byrom.

Planforslaget hjemler etablering av et leilighetsbygg med typiske sentrumsfunksjoner i 1. etasje. Det settes et tak på maksimalt 60 leiligheter og fem og seks + syv etasjer med nedtrapping mot byrommet o\_SGG1 i vest og mot Tangen videregående skole i nord. En felles parkeringskjeller etableres under bygget.



Figur 6: Illustrasjon av planforslaget sett fra vest (NOVO arkitekter).



Figur 7: Illustrasjon av planforslaget sett fra øst (Otra) (NOVO arkitekter).

Arealene rundt bygget er avsatt til uteoppholdsareal og gatetun. Dette er fellesområder som er i felleseie for bygget, men arealene vil ha adgang for allmenheten, og ha en glidende overgang mot de offentlige byrommene o\_SGG1 og elvepromenaden o\_SGG2.

Vedlagt illustrasjonsplan viser sammenhengen mellom o\_SGG1, o\_SGG2, f\_BUT og f\_SGT. Hovedtrekkene skal følges opp i en felles landskap- og teknisk plan som er et rekkefølgekrav til byggesaksbehandlingen.



Figur 8: Illustrasjonsplan til planforslaget (NOVO arkitekter) og illustrasjonsplan for vedtatt reguleringsplan for Tangen 52 på motsatt side av gaten Tangen.

## PLANPROSESSEN

### Rikspolitiske retningslinjer

Planforslaget er i tråd med RPR for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging. Arealet ligger godt plassert for høy utnyttelse rett i utkanten av Kvadraturen i Kristiansand sentrum. Planforslaget kommer ikke i konflikt med RPR for barn og unge i arealplanlegging. Arealet har ingen bruksfunksjon som ikke blir erstattes. Andre rikspolitiske retningslinjer blir ikke berørt i vesentlig grad.

### Fylkesplan/ Regionplan

Planforslaget faller godt innenfor regionale- eller fylkeskommunale planer som omhandler utbygging- og klimastrategier.

### Kommuneplanens samfunnsdel og overordnet arealstrategi 2020 – 2030

Planforslaget er også i tråd med de fire satsningsområde i kommuneplanens samfunnsdel. Den styrker sentrumsfunksjonene og boligutvikling. Den er med på å tilrettelegge for aktivitet på gateplan og i uterommene – elvepromenaden. Vi mener også at planforslaget har gode kvaliteter mht. arkitektur, arealutnyttelse og er sentralt plassert for å utnytte nærliggende fasiliteter og arbeidsmarked.

Planforslaget oppfyller flere punkter i arealstrategien og er plassert innenfor byutviklingszone til Kvadraturen som er et prioritert randsoneområde.

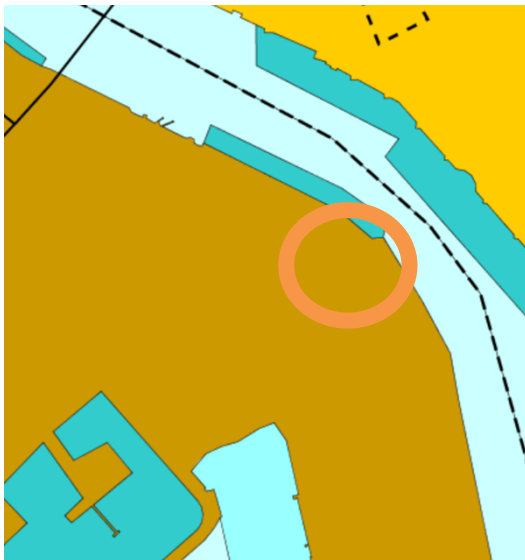
### Kommuneplanens arealdel 2024 – 2035 og Kommunedelplan for Kvadraturen og Vestre Havn, del 1 2011-2022

I kommuneplanens arealdel er området satt av med formål sentrumsformål. Otra har formål bruk og vern av sjø og vassdrag. Planområdet er omfattet av en egen kommunedelplan som gjelder foran kommuneplanen.

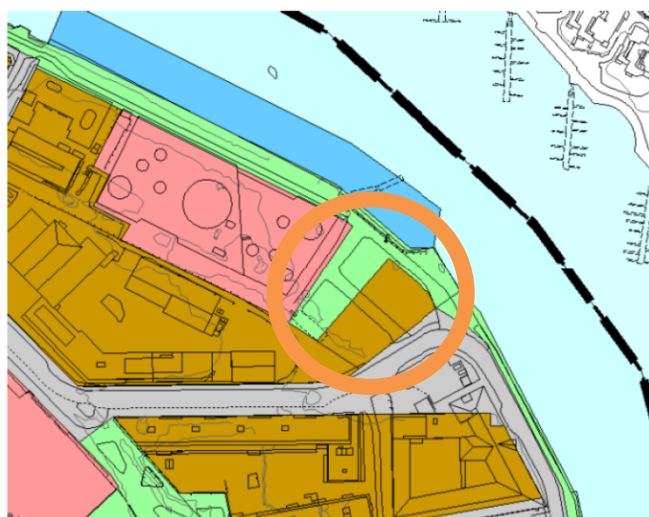
Kommunedelplanen har formål sentrumsformål, grøntstruktur og bruk og vern av sjø og vassdrag. Denne planen har blant annet som mål å utvikle Kvadraturen som et:

- attraktivt og vitalt landsdels- og regionsenter for handel, kultur og næringslivet generelt
- godt sted å bo
- område med offentlig byrom

Plan og bygg vurderer at planforslaget følger opp kommunedelplanens målsetninger. Å justere noe på grensene mellom arealformålene har vært en del av prosessen med å komme fram til en akseptabel løsning for flere ulike brukergrupper.



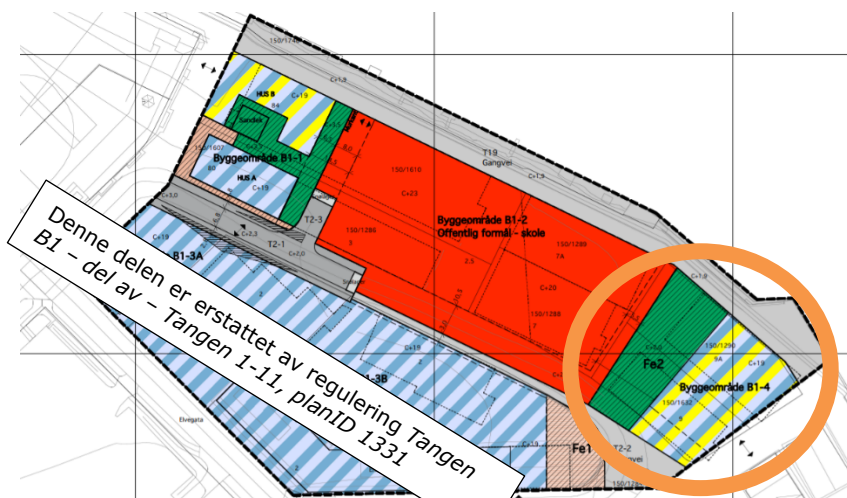
Figur 9: Planområdet i kommuneplanen for Kristiansand.



Figur 10: Planområdet i kommunedelplan for Kvadraturen.

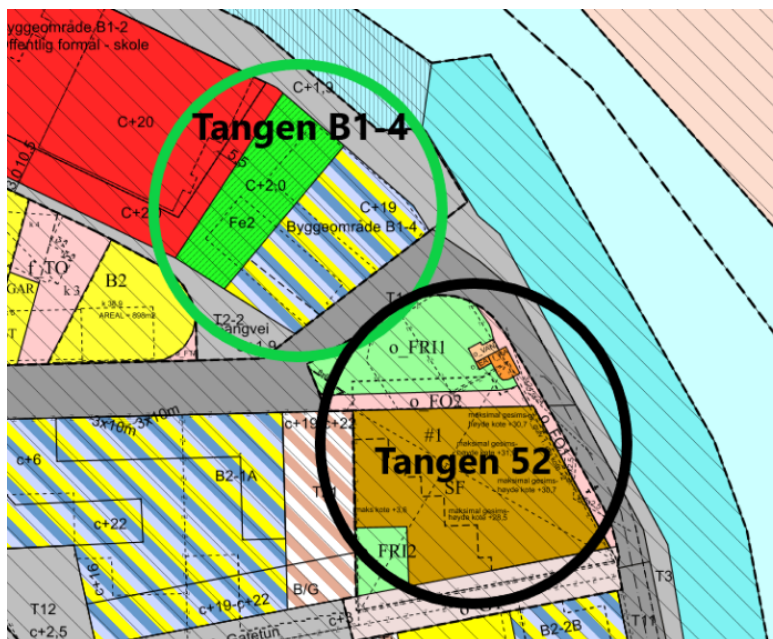
### Reguleringsplaner

Planforslaget er den del av reguleringsplan for *Tangen felt B1, planID 1044, vedtatt 01.11.2006*. Planområdet består av byggeområde B1-4 som er avsatt til kombinert bolig, forretning og kontor, fellesområde Fe2 som er avsatt til uteopphold og offentlig trafikkområde T2-2. I gjeldende reguleringsplan er det tillatt med 52 boenheter og en byggehøyde til kote +19.



Figur 11: Gjeldende reguleringsplan Tangen felt B1, planID 1044. Sirkel markere området for planforslaget. Det er også gjort en endring for delfeltene som er bygges ut som Tangen torv. Dette er Tangen B1 - del av - Tangen 1-11, planID 1331, som markert over.

Detaljregulering for Tangen 52 er nylig vedtatt og ligger rett sørvest for dette planområdet. Her skal det etableres ett leilighetsbygg på åtte etasjer og byrom mot gaten Tangen.



Figur 12: Detaljregulering Tangen 52 rett sørøst for Tangen B1-4. Se også figur 7 for illustrasjon av byrommet.

### Tidligere saksgang

Under avsnittet *Bakgrunn* er nye av tidligere saksgang oppsummert. Punktene under gjengir tidligere politiske vedtak i saken. Alle vedtakene ligger som vedlegg.

- 1. gangs behandling og offentlig ettersyn, by- og stedsutviklingsutvalget sak 146/21 10.06.2021
- Sluttbehandling i by- og stedsutviklingsutvalget med justeringsforslag til bystyret, sak 85/22 28.04.2022
- Sluttbehandling i bystyret med vedtak om å sende saken tilbake for bearbeiding, sak 94/22 18.05.2022
- Prinsippvedtak på høyder, by- og stedsutviklingsutvalget sak 58/23 16.03.2023

### Andre aktuelle saker i området

Tangen torv er under utbygging, i regi av Mur i Sør.

Tangen 52 (Tangen terrasse) er i byggesøknadsprosess, i regi av Solon.

### Ekstern medvirkning

Etter 1. offentlig ettersyn ble det, på grunnlag av innspillene fra elevene ved Tangen videregående skole og fylkeskommunen som eier- og byggforvalter gjennomført flere møter for å avklare innspillene og bearbeide planforslaget. Selv om de aller fleste problemstillingene kunne svares ut, var det uenighet mht. høyde på bebyggelsen. Resultatet ble at bystyret returnerte planforslaget for bearbeiding og mer dialog med skolen.

Etter at planforslaget ble returnert har forslagstiller jobbet med nye konsepter, spesielt med tanke på skyggelegging av skolens fasade, utsikt og kvaliteter på bakkeplan. Plan og bygg har hatt dialog med forslagstiller gjennom prosessen. Elevene på Tangen videregående skole har fått anledning til å gi innspill til skissene både før prinsipp-saken i mars 2023 og før gjennomføring av 2. offentlig ettersyn februar 2024. Forslagstiller har også hatt møter med aktører som Tangen Torv og Bystranda Aveny. Hovedtilbakemeldingene har vært at dette planforslaget er forbedret i forhold til tidligere forslag. Referater fra alle disse møtene er vedlagt saksframlegget, vedlegg 4 og 4A.

Etter gjennomført 2. offentlig ettersyn ble det 18.04.24 avholdt et møte med elevene på Tangen videregående skole og fylkeskommunen som eier- og byggforvalter. Møtet var knyttet opp til merknadene deres. Referat og presentasjon fra møtet ligger vedlagt saksframstillingen, vedlegg 4A. Oppsummert er man omforent om planforslagets innhold og rammer, og at det vil være viktig å sikre en anleggsgjennomføring som ivaretar elevenes sikkerhet.

### **Intern medvirkning**

Planforslaget har vært oppe til gjennomgang i samarbeidsgruppa. For å diskutere det reviderte planforslaget har plan og bygg hatt dialog med ingeniørvesenet og parkvesenet, i og med at det har vært deres interessefelt som har vært berørt av revideringene.

Dette planforslaget aksepteres, men det må fortsatt arbeides med uterommene for å sikre gode løsninger, høydeoverganger, bevegelseslinjer og rom for opphold og aktivitet. Det er stilt krav om at illustrasjonsplanens prinsipper og tilgrensende teknisk plan skal videreføres i prosjekteringen.

### **Melding om oppstart**

Melding om oppstart av reguleringsarbeid ble varslet 20.05.19 med frist 24.06.19. Det kom inn åtte merknader. Disse er oppsummert og kommentert av forslagsstiller i planbeskrivelsen. Merknadene gikk i hovedsak på økningen i byggets volum i forhold til gjeldende regulering og viktigheten av å ivareta et godt byrom for elever og andre brukere.

### **1. gangs offentlig ettersyn**

Tidligere planforslag lå ute på offentlig ettersyn 18.06.21 – 20.08.21. En oppsummering av kommentarene samt plan og bygg sine svar er vedlagt denne saken. Kort oppsummert var følgende hovedtema for innspill, i vedlegg 8 kan innspill og kommentarer leses i sin helhet:

- Høyde og volumøkningen var negativ for naboer. Dette gikk ut over rammene til gjeldene regulering og ville gjøre området trangere og vanskeliggjøre logistikk.
- Økt antall leiligheter vil vanskeliggjøre trafikkforholdene ytterligere spesielt med hensyn til parkering og støy fra trafikken.
- Elevene ved Tangen VGS hadde ikke blitt forespurt om medvirkning.
- Fylkeskommunen krever at areal f\_BUT fortsatt er tilgjengelig for skole, og at de har eierskap til arealet.
- Støyskjerming av leilighetene var ikke tilstrekkelig ivaretatt, jf. T-1442.
- Bestemmelsen må gjøres tydeligere mht. tilgjengelighet.

### **2. gangs offentlig ettersyn**

Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 27.01.24 - 09.03.24. Det kom inn fem merknader. Under følger sammendrag av hver enkelt uttalelse og Plan og byggs vurdering. I vedlegg 7 kan alle originaltekstene leses.

#### Statsforvalteren i Agder v/ Miljøvern avdelingen, 08.03.24

- De gir faglig råd om å sikre alle boenheter stille side, eventuelt med avbøtende tiltak som beskrevet i notatet.
- De mener utearealene har fått redusert kvalitet. De mener 50 % sol kl. 15.00 ved vårjevndøgn bør opprettholdes. De viser også til at innglassede arealer ikke kan være inngår i uteopphold etter TEK.
- De er enig i at planen må inneholde det intervall på leilighetsstørrelsen.

#### Plan og byggs kommentar

- Når det er sentrumsområder er det, jf. kommuneplanen, mulig å tilrettelegge for leiligheter i rød støysone uten at disse har soverom med stille side eller er gjennomgående. Det er satt et maksimalt tak for denne typen leiligheter i bestemmelsene.

- Mht. kravet om 50 % sol var dette i utgangspunktet tiltenkt offentlige lekeplasser, og kommunen har beveget seg bort fra dette kravet for å kunne sikre andre kvaliteter enn kun sol på uteoppholdsarealer. Dette kravet er derfor tatt bort. Videre viser sol og skygge illustrasjonen at dette ikke vil være et større problem. Når det gjelder formuleringen med innglassede balkonger er dette tatt ut av bestemmelsene.
- Det er lagt inn et intervall på leilighetsstørrelser i bestemmelsene.

#### Tangen videregående skole v/elevrådet 06.03.24

- De er bekymret for sikkerheten og har noen dårlige erfaringer mht. pågående byggeprosjekter.
- Det blir flere og flere boenheter og mennesker på Tangen som påvirker trafikkavviklingen og området bruk. De synes løsningene utfordrer deres hverdag og logistikk.
- Mopedparkeringen er minsket til tross for at parkeringen benyttes mye og er for liten i dag. De ønsker at elevene skal komme seg til skolen på egenhånd, og moped er et viktig fremkomstmiddel.
- Utbyggingene legger press på arealene og minsker rommene og åpenheten mellom byggene. De mener at skolen som nabo, burde blitt lyttet mer til mht. utforming av arealer. Utbyggingene preger skolemiljøet i flere år framover. Dette gir utrygghet.
- Hvor er den gode løsningen og hensynet til sikkerhet? De kan ofre lys og luft, men ikke på bekostning av dårlige løsninger og problemer.

#### Plan og byggs kommentar

- Sikkerhet i utbyggingsfasen vil bli håndtert og planlegges i forbindelse med byggesak og gjennomføring. Forslagstiller har laget et notat som beskriver tiltak og foreløpig skisse til riggplan. Byggesaksavdelingen vil kreve riggplan i forbindelse med deres behandling av utbyggingen. Dette kreves i alle større utbyggingsprosjekter.
- I gjennomføringsperioden vil det være behov for noen midlertidige løsninger, men sikkerheten skal ivaretas. Etter at prosjektet er gjennomført vil ikke logistikken til skolen avvike fra slik den er i dag. Prosjektet skal håndtere sin trafikk via gaten Tangen og skal ikke inn med kjøretøy ol. i byrommet. Jf. møtet i april 2024 ble det er god gjennomgang av den endelige løsningen for alle parter.
- Mopedparkeringen er i dag på tomten til Sylinderenservice som er en privat leieavtale. I forbindelse med utbygging av dette arealet er det skissert at mopedparkeringen kan flyttes inn mot skolens kortsida. Størrelsen/ antall plasser må avklares i forbindelse med detaljprosjekteringen.
- Sikkerhet i utbyggingsfasen vil bli håndtert. Det vil også være et samarbeid mellom skolen forslagstiller og kommuneadministrasjonen når det gjelder den konkrete opparbeidelsen av uteområdene som ligger mellom prosjektene.
- Alle ønsker at dette skal bli uteområder hvor det er godt å oppholde seg, samtidig som de skal løse beredskap- og logistikk til og fra skolen.

Det vises også til møtoreferat og presentasjon datert 18.04.24 med elevene og bygg- og driftsforvalter på Tangen videregående skole, hvor alle punktene i merknadene ble diskutert. Vedlegg 4A.

#### Agder fylkeskommune,

- Mulighet til å kjøre over skolens areal fra Østre Strandgate via bom og ut på gaten Tangen må opprettholdes. Denne brukes til varelevering, spesialtransport, avfall og beredskap. Det skal ikke rygges inn i skolens område.
- Mopedparkering og innkjøring må skje via gaten Tangen og ikke via skolegården.
- Avhengig av fri adkomst til varelevering, søppelhåndtering ol. i sørenden av skolebygget. Skolens regulerte areal 4 + 4 meter må ligge på kote +2 fram til tilgrensende uteoppholdsareal.

- Utfordrende med overbygd mopedparkering for å at opp høydespranget fra kote +2 til kote +3. Sikkerhet mht. bruk krever minst mulig terrengsparang.
- Det må sikres at arealet ikke kan gjerdes inne eller privatiseres.
- Ønsker rekkefølgekrav til sikkerhetstiltak for opphold og ferdsel i anleggsperioden. Dette gjelder også rømningsveier.
- Støy i enkelte perioder – særlig eksamens perioden – er utfordrende. Skolen må involveres for å ivareta dette hensynet til elevene.
- Det må være samsvar mellom eiendomsgrenser og reguleringsformål. Forholdet ønskes ryddet opp i. Kontakt ang. grunnverv er opprettet.
- En endring som øker utnyttelsen, mener de bør føre til en ny beregning av kostnadsfordelingen.

#### Plan og byggs kommentar

- Denne detaljreguleringen vil ikke endre på beredskaps- og logistikkforholdet rundt skolen. Det nye bygget skal håndtere sin logistikk (varelevering, søppelhåndtering og innkjøring til p-kjeller fra gaten Tangen og trenger ikke inn i byrommet o\_SGG1.
- Innkjøring for mopeder skjer via byrommet slik som i dag. Kjøremonsteret vil bli strammet opp, men ikke fjernet.
- Skolen vil kunne få grensejustering i henhold til arealet avsatt i gjeldende regulering. Altså vil skolens areal øke mot sørøst med 4-5 meter slik som ønsket. Høydeforskjellen mellom utearealene vil håndteres i detaljprosjekteringen. Det er sikret i bestemmelsene at det skal være et «mykt» terreng.
- Det er sikret i bestemmelsene at det ikke skal settes opp gjerder eller privatiserende stengsler i f\_BUT, som er arealet nærmest skolen.
- Sikkerhet og støy i anleggsperioden vil bli fulgt opp i igjennom hele anleggsfasen. Det vil leveres riggplan og holdes jevnlig kontakt med skolen for å ivareta skolen situasjon best mulig, og det må samarbeides om ev. midlertidige løsninger. Det må også gjøres avveininger i forhold til de andre naboene. Jevnlig dialog og varsling i forkant er noe forslagstillere vil tilrettelegge for.
- I forbindelse med planforslaget er det mulig å gjennomføre rydding i eiendomsforhold. Dette er privatrettslige avtaler som kommunen ikke tar stilling til, men reguleringen tilrettelegger for muligheten.
- Når det gjelder kostnadsfordelingen er et tillegg til gjeldende utbyggingsavtale under utarbeidelse på grunn av økt utnyttelse. Utbyggingsavtalen går som en parallell prosess.

Det vises også til møtereferat og presentasjon datert 18.04.24 med elevene og bygg- og driftsforvalter på Tangen videregående skole, hvor alle punktene i merknadene ble diskutert. Vedlegg 4A.

#### Statens Vegvesen, 27.02.24

- Det er viktig å hensynta friskt ved beplantning og utforming langs vegarealer. Dette gjelder også der hvor gående og syklede krysser.

#### Plan og byggs kommentar

- Administrasjonen ivaretar disse konkrete detaljene igjennom tekniske plan og landskapsplan.

#### Høivold brygge I og II 19.02.24

- De mener 7 etasjer er for høyt og vil påvirke dem negativt og bli for dominerende mot elva.
- De mener 6 etasjer er maksimalt høyde for B1-4.

#### Plan og byggs kommentar

- Bygningsmassen har fått en trapping fra 5 til 7 etasjer. Det er arbeidet mye med løsning på bygget og høyder på grunn av omliggende funksjoner og deres innspill. Den delen av bygget som har syv etasjer vil være den minste delen av bygget. De

siste årene har utviklingen på Tangen gått i retning av bygg på opptil åtte etasjer. I bakkant vil Tangen Torv ha opptil 11 etasjer. Plan og bygg mener derfor at å gå opp til syv etasjer på dette bygget ikke vil medføre større endringer i bygningsdominansen langs Otra. Gjeldende regulering hjemler allerede at eiendommen bebygges.

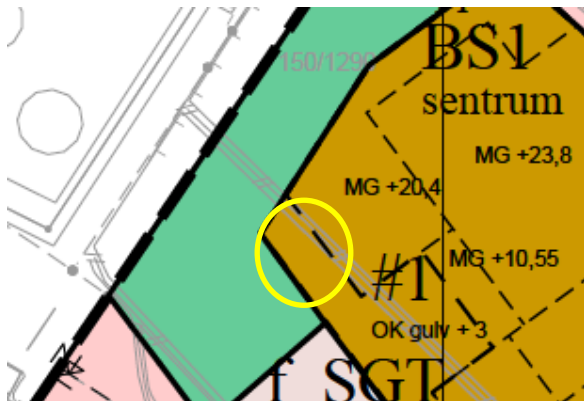
En gjennomgang av sol- og skyggepåvirkningen viser noe kortere soltid på kvelden i vintermånedene, på noen leiligheter i Høivold brygge I og II, jf. saksframlegget side 17. Plan og bygg mener dette er innenfor akseptabel påvirkning ved utbygging i sentrumsområdene.

Plan og bygg sin konklusjon er at planforslaget er godt tilpasset omgivelsene og det er lagt mest vekt på å finne akseptable løsninger for naboene på samme side av Otra, som vil bli mest berørt av ett nytt bygg.

### Endringer etter offentlig ettersyn

Ut fra merknadene som kom inn har det ikke vært behov for større endringer.

Bestemmelsen har vært igjennom plan og bygg sin interne kvalitetsgruppe. Dette har gitt noen tekniske endringer mht. administrasjonen reviderte formuleringer i bestemmelsesmalen, unødvendige gjentakelser/ presiseringer, bytte av begrepet utomhusplan til landskapsplan og arealformålet BS1 inkluderer hele arealet som er avsatt til #1 for parkeringskjeller.



Figur 13: Endring fra uteoppholdsareal til sentrumsformål innenfor sirkelen. Byggegrensen styrer plasseringen av bygget og denne er ikke endret.

I henhold til statsforvalterens merknad er «innglassing av balkonger» tatt ut som unntak i bestemmelse 1.1.2, støybestemmelsen 1.1.11 har definert maksimalt antall og det er lagt inn størrelsesintervall på leiligheten i bestemmelse 1.1.1. Det er også gjort en justering av parkeringsbestemmelsen til maksimalt 0,75 plass pr. boenhet, og antall boenheter er justert ned til maksimalt 60 etter en ny beregning fra forslagstiller.

### PLAN OG BYGGS VURDERING AV PLANFORSLAGET

Dette området utgjør en av de siste gjenværende delene som skal fullføre en over 20 år lang transformasjon av Tangenområdet. Utgangspunktet for dette planforslaget er ønsket om endringer av gjeldende regulering mht. utnyttelse, antall boenheter og høyder, som samstemmer med dagens byutviklingstanker. Plan og bygg minner om at kommunen har som målsetning å bosette og fortette i og rundt Kvadraturen. Plan og bygg har forståelse for at dette til tider er utfordrende både for naboer, beboere og brukere av Kvadraturen. Midlertidighet og permanente endringer kan til tider være krevende for alle parter.

I forbindelse med utvikling av Tangenområdet har den videregående skolen, som en av de tidligste etablerte, fått med seg samtlige utbygginger, og de siste par årene har de fått prosjektgjennomføring tett innpå seg. Det samme gjelder de tidligste blokkene på Bystranda Aveny. Utfordringer med trafikk- og anleggsarbeid både dagtid og til dels kveld er en påkjenning. Plan og bygg har et håp om at de siste prosjektene vil ferdigstilles innen få år. Da vil det bli «roligere» i området. Både skolen, næringslokalene og boenhetene kan få synergier av å ligge sentralt og ha flere urbane fasiliteter tett rundt seg, som var en av visjonene til Vest-Agder fylkeskommune da de på tidlig 2000-tallet

gikk inn for å legge en av sine videregående skoler til et transformasjonsområde for byutvikling. Så har alle fått erfaringer fra prosessene. Plan og bygg håper nå at det kan bli et godt naboskap nå som alle strukturene i området fungerer fullt ut. Elev- og søknadstallene viser skolen er populær å søke seg til og kommunen er denne typen funksjoner en viktig del av å skape et aktivt og variert byliv.

Det første planforslaget ble sendt tilbake fra bystyret med beskjed om mer medvirkning med elevene på Tangen videregående skole. Elevene uttrykt den gangen bekymring for sol- og skyggeeffekter fra et nytt bygg, ønsket forbedret utsikt samt at de ønsket funksjonelle og trivelige områder på bakkeplan rundt skolen.

Planforslaget som nå fremmes er justert for å skape bedre plass rundt skolen og de tilstøtende offentlige byrommene mellom dette prosjektet, Tangen videregående skole og Tangen torv. Dette har også medført en endringer av formålsgrensene i tillegg til utnyttelse og høyder. Samtidig har planforslaget tatt hensyn til politisk prinsippavklaring angående bygningshøyder og maksimalt antall boenheter.

Plan og byggs vurdering er at planforslaget støtter opp under ønsket om urbanitet og transformasjon på Tangen. Det legger til rette for bedre utnyttelse av det offentlige byrommet o\_SGG1 og promenaden langs Otra o\_SGG2, opprettholder tilknytningen til gangforbindelsen T21, som går gjennom Tangen-utbyggingen, og knytter seg til det kommende byrommet ved Tangen 52. Å øke utnyttelsen og bygningshøydene når det allerede er etablert bebyggelse på alle kanter, er en utfordrende oppgave. Plan og bygg mener nå at planforslaget har funnet en gylden middelvei som tar hensyn til alle interessentene.

#### Utforming av bebyggelse

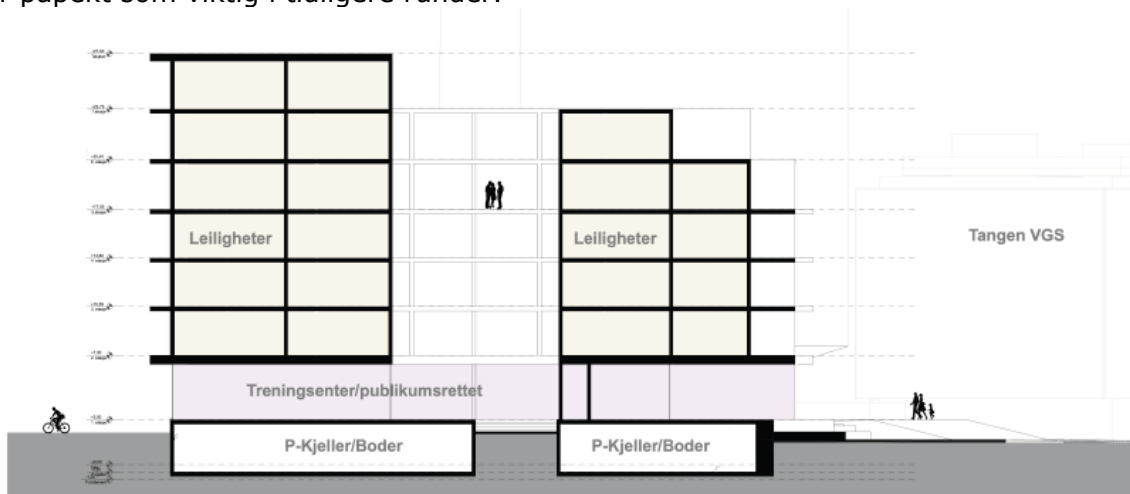
Formen og volumet på bygget har endret seg betraktelig fra det første forslaget. Bygget har nå fått ett mer oppdelt volum med krav til trapping. Det er trapping både mot Tangen videregående og mot Tangen torv. Dette gjør at begge nabobyggene får et mindre dominant bygg tett på og beholder det meste av utsikten.

Bygget har fått en bredere fasade mot Otra som er positivt for byrommet o\_SGG1. Dette medfører også at noe av bredden i f\_BUT har blitt redusert. På det smaleste vil likevel bredden være på ca. 8 meter og avstanden til skolebygget vil være ca. 15 meter. Til sammenligning er bredde på uterommet i skolens inngangsområde ca. 9 meter og avstanden mellom skolen og byggene i Tangen torv ca. 14 meter.



Figur 14: Bredder på f\_BUT og avstand mellom skolen og prosjektet.

På grunn av reduksjonen bredden på f\_BUT er det ikke lengre gitt muligheten til utkraging av balkonger over f\_BUT. Dette er gjort for å ikke redusere f\_BUT ytterligere og hensynta utsikten for bakenforliggende bebyggelse. Trappingen ned til 5 etasjer mot skolen bidrar også til følelsen av mer luft, spesielt fra takarealet til skolen, som elevene har påpekt som viktig i tidligere runder.



Figur 15: Snitt sett fra nordøst (fra Otra) (NOVO arkitekter).

Utnyttelsen på arealet som avsettes til sentrumsformål vil i realiteten være opp mot 100 % BYA. Dette blir 1550 m<sup>2</sup> BYA. I gjeldende regulering var det mulig å bygge 65% BYA, ca. 920 m<sup>2</sup> BYA. Forskjellen i tallet virker stor, men trappingen på bygget gjør at volumet reduseres oppover i etasjene. Plan og bygg mener økningen kan aksepteres ut fra beliggenhet og ønsker om høy utnyttelse på Tangen.

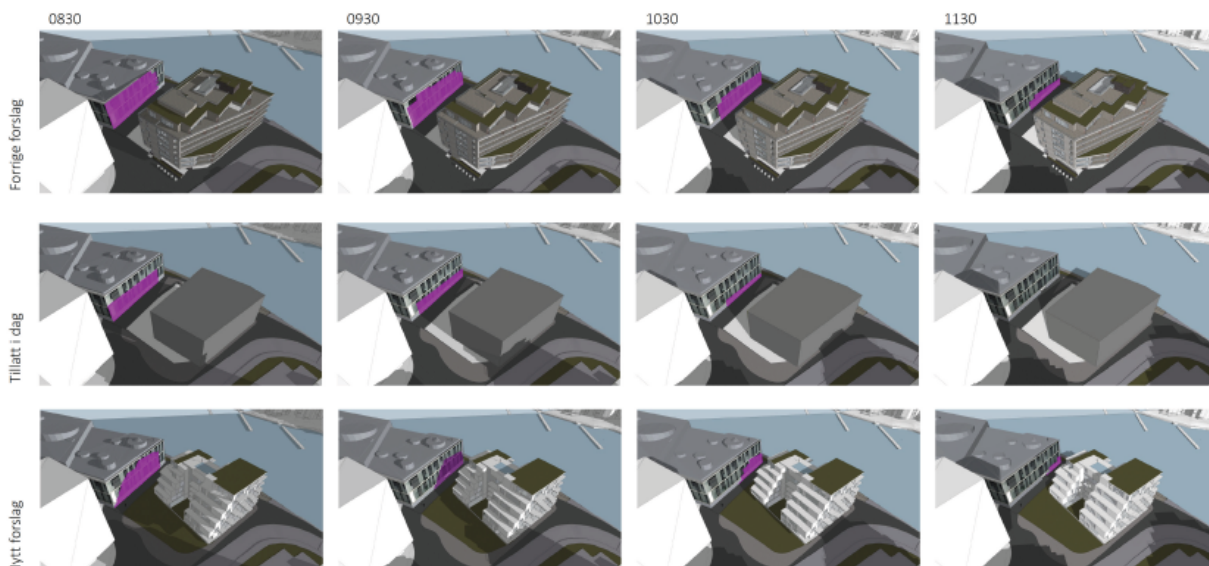
#### Høyder og sol-skyggevirkning

Til prinsippssaken om høyder i mars 2023 ble illustrasjonen i figur 16 laget. Den viser hvordan nytt bygg forholder seg til gjeldende regulering (rød stiplet linje, kote +19,2) og tidligere forslag (blå stiplet linje) samt omliggende bebyggelse. Den eneste justeringen er at topp gesims 7. etasje er økt med 0,5 meter til +27,5. Dette mener plan og bygg er innenfor handlingsrommet til det politiske prinsippvedtaket.



Figur 16: Illustrasjon av ny bebyggelse, regulert mulighet, tidligere foreslått bygg og omliggende bebyggelse. Utarbeidet til prinsippsak i mars 2023.

Det ble også gjort en sammenligning av sol- og skyggevirkning på skolen for å sammenligne de ulike bygningsforslagene. Denne viser at det nye forslaget er positivt for skyggevirkningen på fasaden til skolen og på uteområdene. Det ble fokusert på situasjon om formiddagen etter innspill fra elevene.

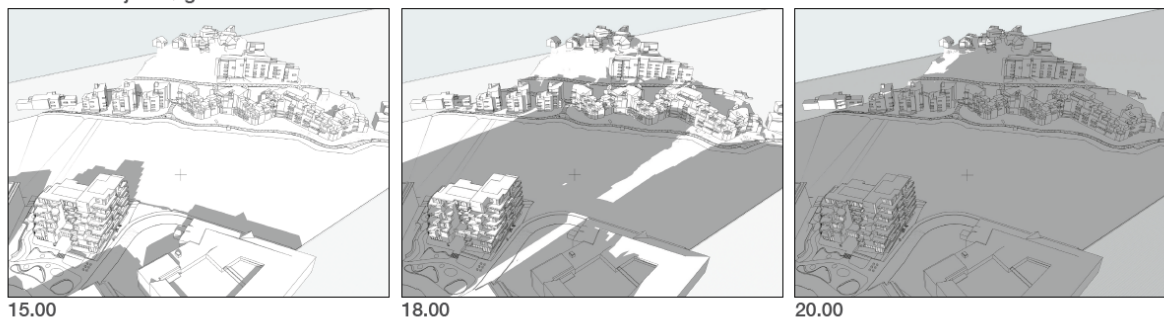


Sol og skygge vårjevndøgn

Figur 17: Skyggepåvirking på skolens fasade ved det tre ulike alternativene. Laget til prinsipp-saken mars 2023 (NOVO arkitekter).

For å vise skyggekastning over Otra er det laget en egen sol og skygge illustrasjon som også er vedlagt saken. Denne viser en liten økning i skyggeleggingen på enkelte leiligheter vårjæmdøgn kl. 18. på kvelden. Slik som plan og bygg har kommentert under merknaden fra Høivold Brygge I og II har hensynet til de nærliggende naboen blitt vektet høyest. Plan og bygg vurderer at noe mindre soltid på kveld vinterstid på andre siden av Otra ikke gir grunnlag for å ta bort en etasje fra bygget.

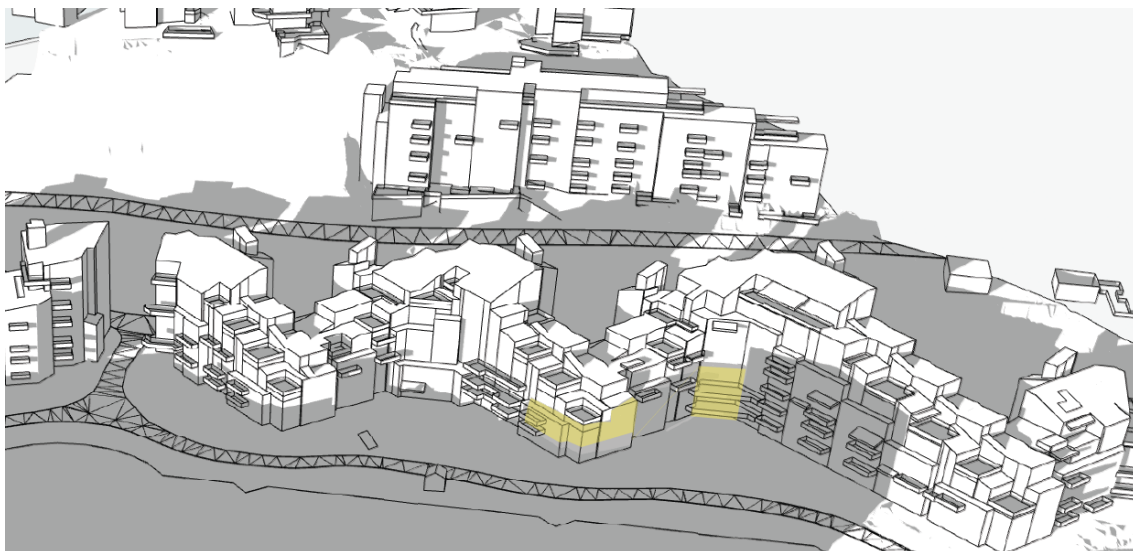
Solstudie Vårjevndøgn



Solstudie Midtsommer



Figur 18: Sol- og skyggestudie over Otra, vårjæmdøgn og midtsommer på kveldstid.



Figur 19: Gul farge viser utslag av bygget kl. 18.00 vårjamdøgn (NOVO arkitekter).

Plan og bygg mener at planområdet kan tåle en økning i høyder utover gjeldende regulerings fem etasjer. Den bearbeidingen og prosessen som har vært gjennomført for å endre byggets form og plassering bekrefter dette. Plan og bygg mener dette volumet har sine fordeler selv om det har fått en bredere side mot Otra, som har gått på bekostning av bredden til et urbant grøntdrag. Denne endringen har imidlertid gitt et større offentlig byrom i andre enden mot Tangen vgs. og Tangen torv, som er et viktigere bruksområde enn f\_BUT mellom bebyggelsen. Siden dette gir bedre kvaliteter for byrommet og nabobebyggelsen og særlig skolen det plan og bygg innstilt på å akseptere justeringen av formåls grensene mellom et grøntareal og et utbyggingsareal.

Fra naboer har det tidligere kommet negative merknader om bruk av uteopphold og aktivitet på tak, ettersom det tidligere har vært vist skisser med bassengarealer. Dette er funksjoner som forslagstiller nå har tatt ut av sine skisser. Når det gjelder bruk av tak til uteoppholdsarealer tillates dette kun opptil tak over 6. etasje. Altså vil tak over 7. etasje ikke kunne benyttes til noen form for opphold eller aktivitet.

#### Kvalitet på bakkeplan

For plan og bygg er det svært viktig at arealene på bakkeplan kan opparbeides med gode kvaliteter som inviterer til opphold, bevegelse og bruk, samtidig som nødvendig fremkommelighet til/fra skolen sikres. Det er viktig at f\_BUT kan benyttes som bevegelseslinje mellom byrommet i o\_SGG1 og elvepromenaden langs Otra, o\_SGG2. Bakkeplanet skal oppleves som åpent og innbydende, i tråd med tanken som gjelder generelt for Tangen.

Det er utfordrende at det er en høydeforskjell opp til kote +3 hvor gulvet i bygget må ligge, på grunn av stormflo. Siden parkeringskjellener er redusert til et minimum har dette planforslaget større mulighet til å gi gode terrengoverganger uten murer. Samtidig som også murer/oppbygg kan få funksjon som sitteareal eller bidra til avgrensning av aktivitetsrom.

Mopedparkeringen til elevene og vareleveringen til skolen er premissgivende for utforming av arealer på bakkeplan. Forslagstiller avstår noe private areal for å få en bedre løsning for disse to funksjonene. Den konkrete utformingen må håndteres i på følgende landskapsplan. Det vil være dialog mellom forslagstiller og skolen for å finne løsninger for alle.

En viktig forutsetning for den videre detaljeringen av bakkeplan at det skal tilrettelegges som møteplass for ungdom/voksne og ikke trenger å opparbeides med typiske lekeplasser. Selv om deler av områdene ikke er offentlige, er det også en premiss at det ikke skal settes opp fysiske hindringer eller stengsler.



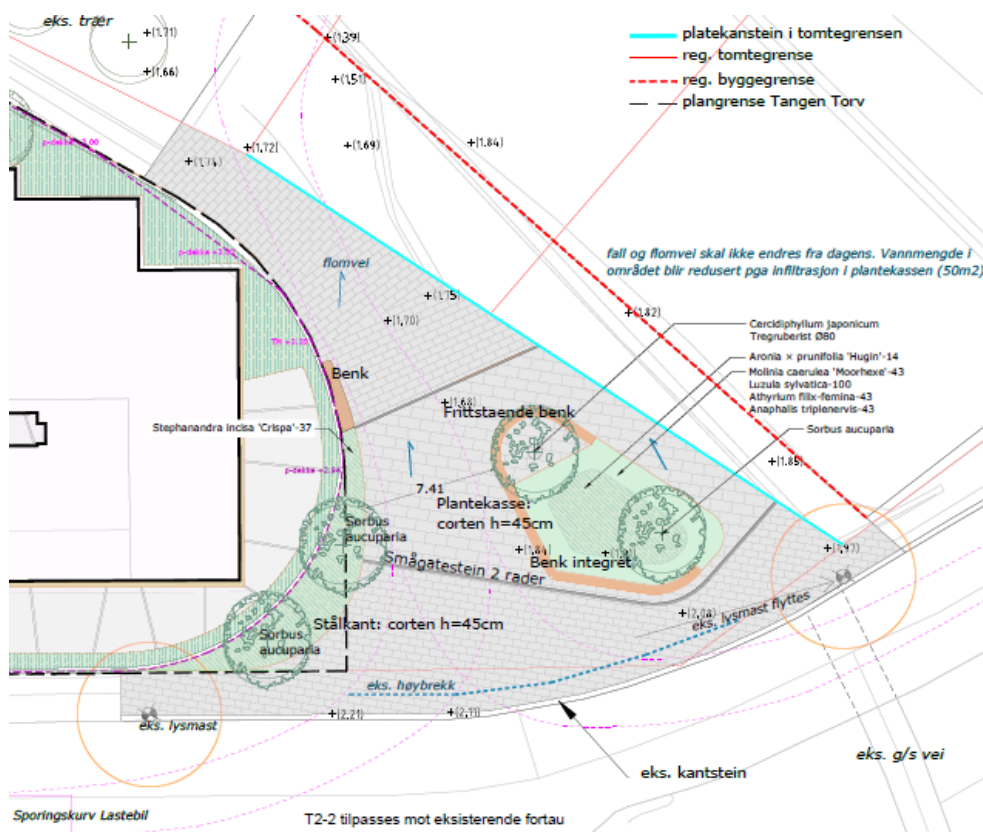
*Figur 20: Illustrasjon som viser et forslag til innredning av byrommet mellom utbyggingene (NOVO arkitekter).*

Plan og bygg er av den oppfatning at planforslaget innehar kvaliteter som bidrar til å skape sammenhengende og aktive arealer, som samtidig harmonerer med tilstøtende byrom mellom bebyggelsen på Tangen og Tangen videregående skole. Vi kan ikke se at opparbeidelsen legger unødige begrensninger på omliggende arealer eller bebyggelse. Illustrasjonsplanen viser gode grep for allmenn tilgjengelighet og overganger som må følges opp i detaljeringen i en felles landskap- og teknisk plan. Dette er sikret i bestemmelsene.



*Figur 21: Illustrasjon som viser mulighet for innredning av arealet f\_BUT mellom prosjektet og skolen. Sett ifra elvepromenaden (NOVO arkitekter).*

Med hensyn til allerede godkjent teknisk plan for byrommet T2-2 – i denne endringen navnet o\_SGG1 – må denne også legges til grunn når byrommet utvikles, slik at arealene sys godt sammen og tidligere avklaringer blir ivaretatt. Både prosjektet Tangen torv og Tangen B1-4 vil være ansvarlig for gjennomføring og ferdigstillelse av byrommet. Tangen torv opparbeider slik som vist på figuren under.



Figur 22: Godkjent teknisk/utomhusplan for T2-2 datert 11.01.2023 med revisjon 30.01.2023 (saksnr. 2022012281-43).

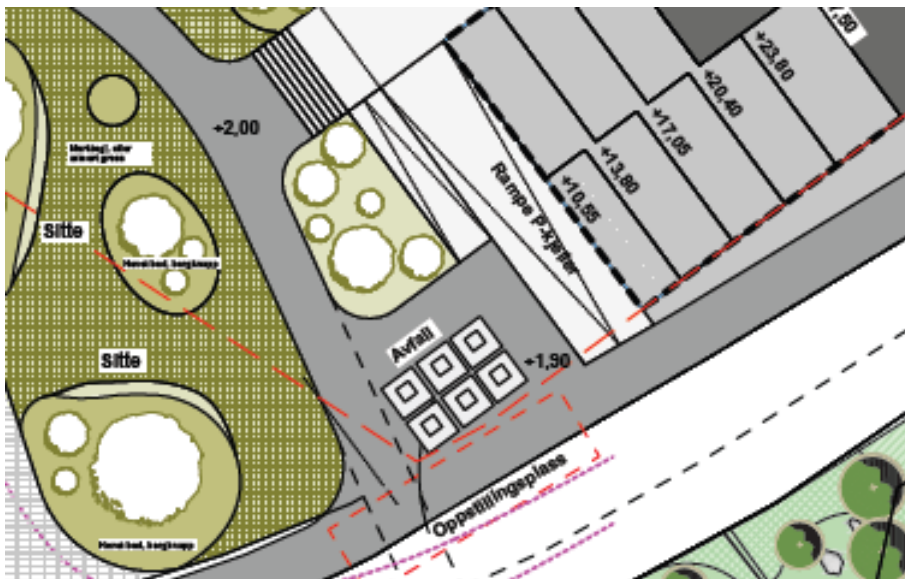
### Parkering og annen teknisk infrastruktur

Parkering løses i egen parkeringskjeller. Til sluttbehandlingen er parkeringsdekningen justert fra minimum 0,5 til maksimalt 0,75 plass pr. boenhet. Justeringen er begrunnet i å være mer i takt med det nye kravet i kommuneplanen, som er maksimalt 0,5, og at administrasjonen generelt vil ha en maksbegrensning på parkeringsdekningen. På grunn av at denne planprosessen har pågått over flere år med ulike krav til parkeringsdekning er det vurdert som akseptabelt å øke dekningsstallet med 0,25 sammenlignet med kommuneplanens krav. Størrelsen på parkeringskjelleren vil uansett begrense arealet til parkering tatt i betraktning at denne også skal løse arealer til både sykkelparkering og bod/lager. Det legges opp til omtrent 36 parkeringsplasser totalt i kjelleren.

Det er lagt inn krav om en HC-plass. Størrelse og plassering fremgår av tekniske krav og reguleres ikke i bestemmelsene. Det er ikke stilt krav om gjesteparkering i planforslaget. Sammenlignet med krav i naboprojektene vil kravet til gjesteparkering i dette planforslaget utgjøre omtrent tre parkeringsplasser. Plan og bygg mener dette kan løses i eksisterende betalingsanlegg i nrområdet eller eksisterende gateparkering. Adkomsten til parkeringskjeller er via gaten Tangen.

Når det gjelder avfallscontainere, har det blitt vurdert en felles løsning med enten Tangen 52 eller Tangen torv. Dette har vist seg å være utfordrende på grunn av avstander og kryssing av veien. Forslagstiller anbefaler derfor å plassere avfallscontainerne ved nedkjøringen til parkeringskjelleren, med tømmebilen stående i

gaten, jf. illustrasjonsplanen. Plan og bygg mener at en løsning der tømmebilen ikke må kjøre fysisk inn i byrommet, er den mest hensiktsmessige.

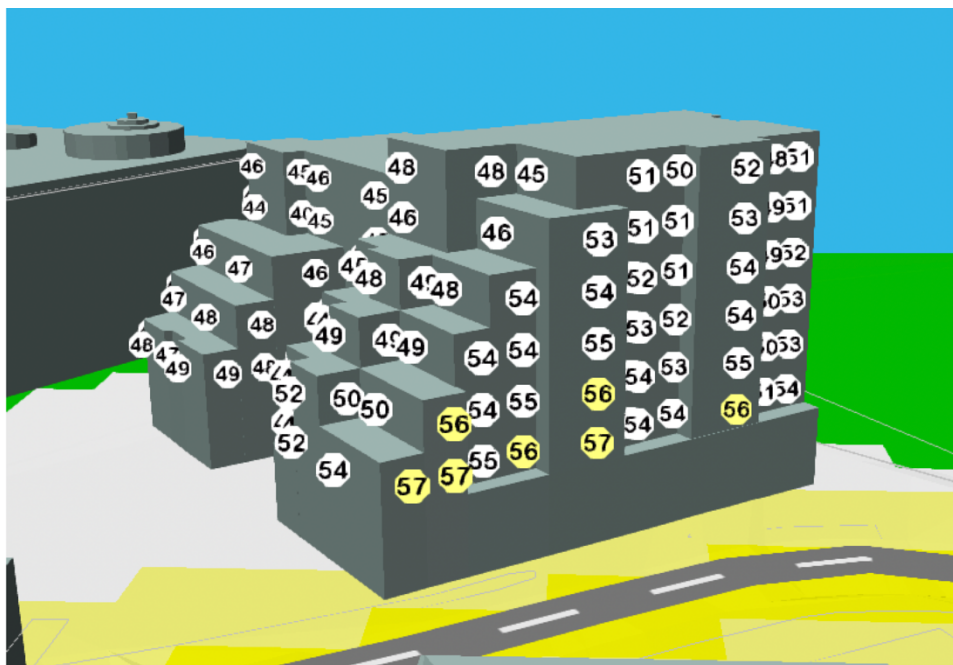


Figur 23: Utsnitt av illustrasjonsplan som viser plassering av avfallsløsning.

Overvann vil løses med fordrøying på egen eiendom eller fellesarealer tilknyttet eiendommen. Det vil også bli sette på å få til en egen overvannsledning mot Otra. Utover dette kobles de på offentlig vann og avløp.

### Støy

Det er gjort en støyvurdering med hensyn til trafikk langs gaten Tangen. Denne viser at det kan være behov for skjerming av balkonger. Siden dette er et sentrumsområde er det lagt opp til at maksimalt seks boenheter kan ha soverom i skjermet fasade. Dette er fulgt opp i bestemmelsene.



Figur 24: Støyvurdering (hentet fra planbeskrivelsen).

Når det gjelder støy i anleggsperioden er dette utfordrende knyttet til enkelte gjennomføringsprosesser. Det har også vært anleggsstøy i området over en lengre periode. Plan og bygg mener likevel at det ikke er behov for å regulere anleggsstøyen strengere enn forurensingsforskriften og T-1442. Dette gjør at man mister fleksibiliteten til å balansere støyen gjennom ulike deler av anleggsperioden, tatt i betraktning hvem som

er de mest berørte av naboene. Det kan være at korte intense perioder med støy er bedre enn oppstykkede lengre perioder, og omvendt. Det viktigste er å holde en jevn dialog og informerer godt gjennom hele prosessen. Særlig med Tangen videregående skole som er en aktiv nabo på dagtid.

Det vil settes krav om riggplan, jf. også notat fra forslagstiller, som vil være med å definere perioder for støyende aktivitet og annet knyttet til en gjennomføringsfase som kan gi behov for regulering midlertidige forhold.

#### Grunnundersøkelser og forurensing

Det antas å ikke være fare for luftforurensing i gul eller rød sone i dette området, jf. kommunens kartløsning.

Når det gjelder grunnforhold er det gjort prøveboringer i 2019. Det er ikke dokumentert kvikkleire, men berg, leire og steinmasser. Siden arealet er del av et eldre industriområde har det vært gjort prøvetagninger som viser forurensinger. Dette er også kjent tematikk fra andre byggeprosjekter på Tangen, også mht. lukt. Det er krav om tiltaksplan for å håndtere massene som tas ut.

#### Klima- og miljøkonsekvenser

Planforslaget tilrettelegger for energitiltak eller overvannshåndtering på tak. Planområdet er innenfor konsesjonsområdet for påkobling til fjernvarme. Overvannet skal ledes ut i Otra. Dette kan betinge utslippstillatelse fra ansvarlig forurensningsmyndighet som er Statsforvalteren i Agder. Utbygger er gjort oppmerksom på dette.

For å ivareta flomhensyn ligger bebyggelsen på kote +3 for gulv 1. etasje. Dette betyr at man må bruke deler av utearealene til å ta opp høydeforskjellen. Krav til utforming av uteområdet er omtalt tidligere i saksframlegget. Det må sørges for at flomveier og overvann kommer til Otra.

Det er valgt å ikke sette inn krav om tre som hoved bygningsmateriale. Plan og bygg mener det er fornuftig å se utforming og materialbruk i sammenheng med omliggende bygningsmasse som er tegl og betong. Det er ingen bygningsmasse som kan gjenbrukes på tomten.

Fortetting er fordelaktig i et miljø- og klimaperspektiv. Planforslaget vil gi økt befolkningstetthet der hvor det er gode kollektivforbindelse, utbygd gang- og sykkelveinett og høy tetthet av arbeidsplasser og annen sosial infrastruktur, samt gang- og sykkelavstand til daglige tjenester. Arealet har ingen jomfruelighet eller naturfunksjon som bidrar til økt frigivelse av klimagasser nå det bygges ned. På grunn av prosessen startet langt tilbake i tid har det ikke blitt satt krav til å levere et klimaregnskap.

Samlet sett kan en utbygging her ha positive klimakonsekvenser.

#### Kulturminner

Det er ingen kulturminner eller kulturmiljøer som blir berørt av planforslaget.

#### Barn og unges interesser

Planområdet har ingen aktiv bruk av barn og unge i dag. Det benytte delvis til parkering og riggområde for pågående anleggsarbeider. Arealet ligger inntil Tangen videregående skole og en liten del av dette er i bruk til parkering for mopeder for skoleelevene. Dette videreføres i planforslaget. I dialogen med elevene på Tangen videregående mener vi deres interesser er ivaretatt og balansert opp mot et gjennomførbart utbyggingsprosjekt. Planforslaget utløser ikke krav om erstatningsarealer for barn og unge etter gjeldende formulering i RPR for barn og unge i arealplanleggingen.

#### Universell utforming

Det legges opp til at alle leiligheten kan ha tilgjengelighet. HC-parkering er ivaretatt. Byrommene vil forholde seg til krav om universell utforming.

## Naturmangfoldloven §§ 8-12

### § 8 Kunnskapsgrunnlaget

Planområdet er en del av Tangen og Kvadraturen, og er i dag opparbeidet til en gruset parkeringsplass. Vi anser kunnskapsgrunnlaget knyttet til naturmangfold som tilstrekkelig ut ifra eksisterende informasjon.

### § 9 Føre-var prinsippet

Konsekvensene av tiltaket er kjent. Det er ingen naturverdier som vil bli berørt.

### § 10 Samlet belastning

Vi anser det ikke som nødvendig å vurdere samlet belastning i denne saken.

### § 11 Kostnader

Vi anser det ikke som nødvendig å vurdere kostnadsspørsmål i denne saken. Dette vil uansett være tiltakshavers kostnad.

### § 12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetode

Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetode er også lite aktuelt i forhold til naturmangfold. Men det vil bli utarbeidet en massehåndteringsplan på grunn av fare for grunnforutsetning.

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

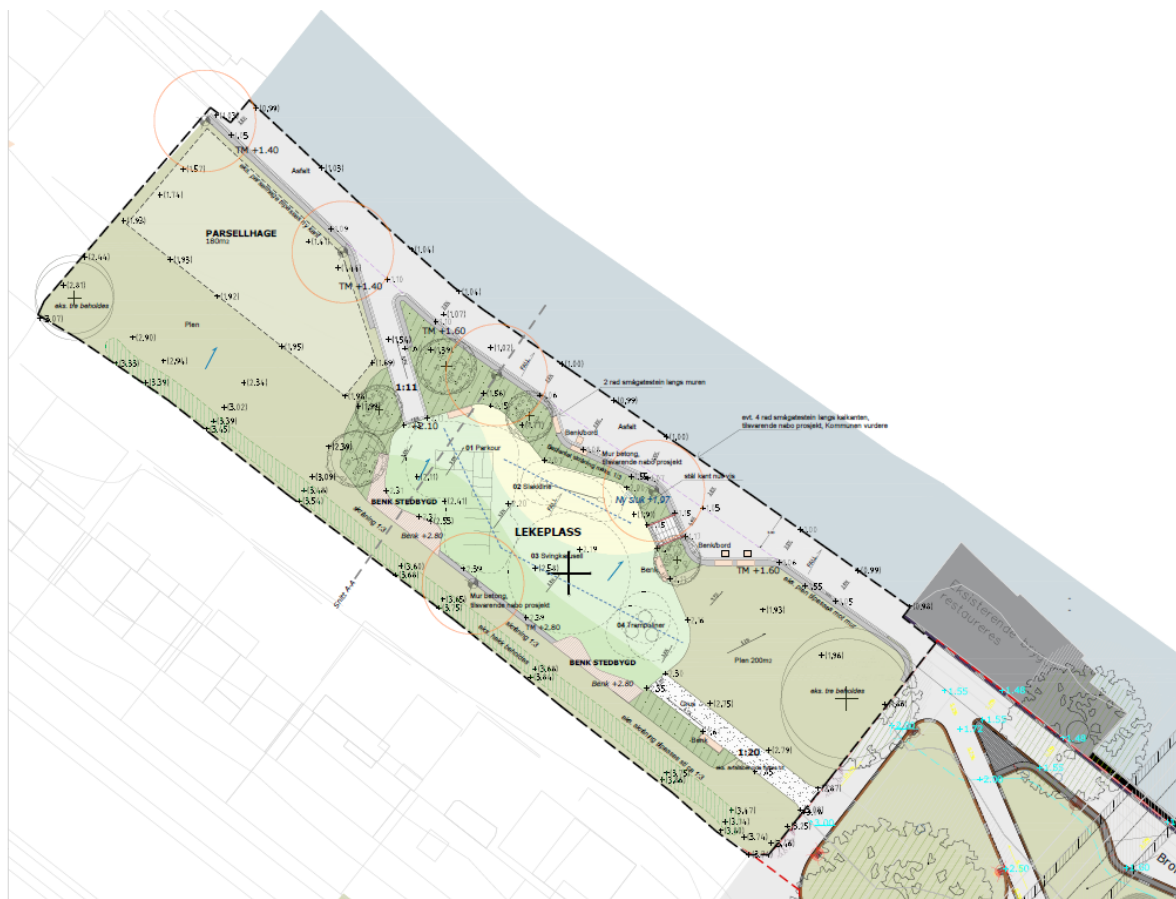
### Risiko- og sårbarhetsanalyse

Kommunens ROS-sjekkliste er vedlagt. Det er ikke avdekket forhold som gjør det nødvendig å lage en egen ROS-analyse. Det er gjort vurderinger med hensyn til flom, grunnforurensing og støy i planbeskrivelsen og bestemmelser. Dette er omtalt i egne avsnitt tidligere i saksframlegget.

### Rekkefølgekrav, utbyggingsavtale og boligprogram

Parallelt med utarbeidelse av planforslaget er det også startet opp forhandlinger om utbyggingsavtalen. Denne vil bli et tillegg til hovedavtalen for Tangen-utbyggingen. Siden det er endringer i antall boenheter forhandles det om en forholdsmessige endringer i bidrag til offentlige strukturer.

Når det gjelder rekkefølgekravene er det kommet til noen flere krav sammenlignet med gjeldende regulering. Grunnen er økningen i antall leiligheter. Et nytt krav er etablering av kvartalslek/møteplass/lokalpark i Elveparken. Opparbeidelsen av Elveparken er i regi av parkvesenet. I forbindelse med det pågående etableringen av Tangen Torv er det laget en landskapsplan for Elveparken som er grunnlaget for kravet. Datoen på landskapsplanen er 14.02.24, men det kan forventes noen revisjonsdatoer for justering av detaljer.



Figur 25: Landskapsplan for Elveparken datert 14.02.2024. Utarbeidet i forbindelse med etablering av Tangen Torv av AROS arkitekter.

Ellers er det krav til opparbeidelse av de offentlige strukturene som ligger innenfor planområdet og tilgrensende del av fortauet langs gaten Tangen.

### Eiendom

Når planforslaget er vedtatt kan det gjennomføres endringer av eiendomsgrenser i henhold til formålsgrenser i reguleringsplanen. Det er i all hovedsak snakk om mindre justeringer av eiendomsgrenser. Den største endringen vil være at Oksøy Eiendom avstår noe av sin eiendom i byrommet o\_SGG1, og noe til Agder fylkeskommune langs Tangen videregående skole.

Alle endringene i eiendomsgrenser må avtales privat før de kan effektueres.

### Økonomiske konsekvenser for kommunen

Kommunen ved parkvesenet skal stå for drift av kvartalslekeplass i Elveparken. Delkostnaden knyttet til dette planområdet er anslått til ca. 30.000 (2024-priser). Elvepromenaden er allerede i drift og det antas ikke at enkel oppgradering av denne vil gi større driftsutgifter.

Kommunen ved ingeniørvesenet skal stå for drift av kommunalteknisk infrastruktur. Dette er allerede i drift og opparbeidelsen vil ikke gi nevneverdige endringer i eksisterende driftsutgifter.

### Oppsummering

Planprosessen startet tilbake i 2019 og er initiert av et ønske om endringer i gjeldende reguleringsplan med hensyn til utnyttelse, antall boenheter og bygningshøyder. Det første planforslaget fra 2022 ble returnert av bystyret for økt medvirkning fra elevene på Tangen videregående skole, som uttrykte bekymringer knyttet til sol- og skyggeeffekter, utsikt, og utforming av uterom. Det ble også gitt politiske føringer om høyder og antall boenheter.

Dette planforslaget ivaretar de politiske føringene. Videre er bygget bearbejdet for å gi bedre plass rundt skolen og de offentlige byrommene og gangforbindelsene ellers på Tangen. Byggets form og volum har endret seg for å imøtekomme både elevene og naboenes kommentarer. Det har fått mer oppdelt og trappet struktur som bedre ivaretar utsikt og reduserer dominerende høyde.

Trafikk- og anleggsarbeid har vært en utfordring de siste årene, men det forventes å bli roligere når prosjektene er ferdige om noen år. Både skolen og øvrige funksjoner vil alle dra nytte av det urbane miljøet. Skolen er populær, og også denne typen funksjoner er viktige for bylivet. Dette var også en del av visjonen til Vest-Agder fylkeskommune når de valgte å etablere skolen her på 2000-tallet. Plan og bygg håper at erfaringene fra prosessene vil bidra til et godt naboskap når alle strukturene er på plass.

Det har vært flere møtepunkter med skolens elever og bygg- og driftsforvalter for å vise og diskutere løsninger. Usikkerhet knyttet til sikkerhet, støy og beredskap knytter seg først og fremst til anleggsfasen. Dette må løses i forbindelse med riggplan og kommunikasjon med forslagstillere gjennom hele fasen.

Det har også vært diskusjoner rundt utnyttelse, men plan og bygg mener høy utnyttelse bør aksepteres på grunn av sentral beliggenheten og byggets trapping av etasjer som reduserer volumet.

Plan og bygg mener at planforslaget støtter opp under ønsket om urbanitet og transformasjon på Tangen. Planforslaget har kvaliteter som bidrar til å skape sammenhengende og aktive arealer, samtidig som det tar hensyn til de ulike interessene fra involverte parter, inkludert elevene på Tangen videregående skole og naboer. Plan og bygg anbefaler at planforslaget vedtas.

Ellinor Borgi, 13.05.2024

# **Punkt 109/24: 1640 Detaljregulering, Langenesåsen øst – Sluttbehandling**

## **Bilag**

Vedtak byst, 19062024, Sak 99/24, 1640 Detaljregulering, Langenesåsen øst – Sluttbehandling

1. Plankart, datert 20.11.2023
2. Bestemmelser, datert 14.05.2024
4. Illustrasjonsplan, datert 07.05.2024
3. Planbeskrivelse, datert 15.05.2024
5. Landskapsanalyse
6. Tekniske planer
7. Overvannsnotat
8. Kartlegging av biologisk mangfold (NiN)
9. Rapport medvirkning for barn og unge
10. ROS-analyse
11. Høringsinnspill samlet
12. Høringsinnspill - Kommunens oppsummering og kommentar
13. Forslagsstillers kommentar til innspill
14. Saksprotokoll - offentlig ettersyn



## SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2022022898  
Saksbehandler Ariane Bekk Norstad

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Areal- og miljøutvalget	06.06.2024	109/24
2 Bystyret	19.06.2024	99/24

## 1640 DETALJREGULERING, LANGENESÅSEN ØST – SLUTTBEHANDLING

---

### AREAL- OG MILJØUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 06.06.2024 SAK 109/24

#### Areal- og miljøutvalgets innstilling:

1. Bystyret vedtar detaljregulering for Langenesåsen øst, med plankart sist datert 20.11.2023 og bestemmelser sist datert 14.05.2024.
2. Kostnader til drift av offentlig grønnstruktur og kommunal teknisk infrastruktur skal innarbeides ved neste rullering av handlingsprogrammet.

(9/2)

#### Forslag:

Byutviklingsdirektøren fremmet følgende innstilling:

- «1. Bystyret vedtar detaljregulering for Langenesåsen øst, med plankart sist datert 20.11.2023 og bestemmelser sist datert 14.05.2024.
2. Kostnader til drift av offentlig grønnstruktur og kommunal teknisk infrastruktur skal innarbeides ved neste rullering av handlingsprogrammet.»

MDG fremmet følgende forslag:

«Bystyret vedtar ikke detaljregulering for Langenesåsen øst.»

#### Voteringer:

Ved alternativ votering ble byutviklingsdirektørens innstilling vedtatt med 9 mot 2 stemmer (Marte Rostvåg Ulltveit-Moe (MDG), Robin Hansson (SV)).

10.06.2024

## **Punkt 110/24: Skolebehovsplan for Kristiansand - høring**

### **Bilag**

Vedtak OPPV, 04062024, Sak 24/24, Skolebehovsplan for Kristiansand - høring

Vedtak Form, 12062024, Sak 55/24, Skolebehovsplan for Kristiansand - høring

Høringsutkast\_Skolebehovsplan Kristiansand\_DEL 2 (4)

Vedlegg\_Elevtallsprognose\_1\_2023

Vedlegg\_Utredning\_bhg\_skolestruktur\_Songdalen\_2022



## SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2023020211  
Saksbehandler Svein Tore Kvernes

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Oppvekstutvalget	04.06.2024	24/24
2 Areal- og miljøutvalget	06.06.2024	110/24
3 Formannskapet	12.06.2024	55/24

## SKOLEBEHOVSPLAN FOR KRISTIANSAND - HØRING

---

### AREAL- OG MILJØUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 06.06.2024 SAK 110/24

#### Areal- og miljøutvalgets innstilling:

1. Forslag til skolebehovsplan sendes på bred høring til rådsorgan på skolene, lag og foreninger og relevante institusjoner med høringsfrist 20.09.24.  
(10/1)
2. Med bakgrunn i at de fleste samarbeidsutvalg (SU), FAU og elevråd har hatt sine siste møter før sommeren, og flere av disse skal velges parallelt med oppstart av nytt skoleår, er det behov for å utvide høringsfristen. En prosess i et slikt størrelsesformat må ha gode, demokratiske medvirkningsprosesser hvor alle får reelt mulighet til å komme med gode hørings svar, og høringsfristen forlenges med en måned og settes til 20.oktober.  
(6/5)

#### Forslag:

Kommunedirektøren fremmet følgende innstilling:

«Forslag til skolebehovsplan sendes på bred høring til rådsorgan på skolene, lag og foreninger og relevante institusjoner med høringsfrist 20.09.24.»

AP fremmet følgende tilleggsforslag:

«Med bakgrunn i at de fleste samarbeidsutvalg (SU), FAU og elevråd har hatt sine siste møter før sommeren, og flere av disse skal velges parallelt med oppstart av nytt skoleår, er det behov for å utvide høringsfristen. En prosess i et slikt størrelsesformat må ha gode, demokratiske medvirkningsprosesser hvor alle får reelt mulighet til å komme med gode hørings svar, og høringsfristen forlenges med en måned og settes til 20.oktober.»

PP fremmet følgende forslag:

«Saken berører svært mang i kommunen. Et nytt skoleår begynner i slutten av august, elevråd SU og FAU velges i september og rådene konstitueres i slutten av september. Rådene er ikke konstituert når forslaget til høringsfrist er 20.09.

Denne datoen/høringsfrist, gir ikke familier, foreldre og barn, en god, balansert og forsvarlig prosess.

2. Saken sendes tilbake for nærmere bearbeidelse og hvor barns beste belyses. Rapporten må belyse fordeler og ulemper for barna, både i forhold til de ulike strukturalternativene og detaljert for hver skole som foreslås avviklet/flyttet. Konsekvensene for barna må fremkomme ut ifra lokal forskning og erfaringer. Saken fremkommer som den største skolepolitiske saken på flere tiår, og barns beste skal prioriteres først.
3. Saken sendes tilbake for nærmere bearbeidelse, og saken sendes ut på en bred høring. Aktørene som er nevnt i saksfremlegget inviteres, og bydelsrådene, velforeninger og idrettslag inkluderes.
4. Saken sendes tilbake for nærmere bearbeidelse og andre økonomiske besparelser tillegges rapporten. Det bes om at det inkludere besparelser/muligheter for besparelser innenfor sektoren når det gjelder administrative stillinger utenfor kommunens aktuelle skoler. Herunder adm.ledere og andre stabsfunksjoner som er lokalisert på rådhuset, eller andre lokasjoner utenfor selve skolen.

Av saken bør det fremkomme en oversikt over total kostnad til oppvekst. Med nærmere nedbryting av hovedområdene og fordeling mellom kostnader knyttet til lærere, adm. utenfor skolene, kostnader til drift, og vedlikehold, samt resterende kostnader. Det bes om en slik oversikt på totalt nivå og pr skole.»

MDG fremmet følgende alternative forslag:

«Forslag til skolebehovsplan avvises og saken avsluttes. Administrasjonen bes fremme en egen sak for avklaring av skolestruktur i Indre Randesund.»

MDG fremmet følgende tilleggsforslag:

«Det er ikke aktuelt å legge ned Langenes skole. Foreslåtte endringer som gjelder Langenes skole tas ut av høringsdokumentet.»

#### **Voteringer:**

MDG sitt alternative forslag falt med 10 mot 1 stemme (Marte Rostvåg Ulltveit-Moe (MDG)).

Kommunedirektørens innstilling ble vedtatt med 10 mot 1 stemme (Marte Rostvåg Ulltveit-Moe (MDG)), vedtakets pkt. 1.

Endringsforslag fra AP ble vedtatt med 6 mot 5 stemmer (Odd Nordmo (H), Atle Aasen (KrF), Sigrid Moseid Øverland (KrF), Christine Alveberg (V), Iselin Bøge Rom (V)), vedtakets pkt. 2.

MDG sitt tilleggsforslag falt med 8 mot 3 stemmer (Marte Rostvåg Ulltveit-Moe (MDG), Roy Fardal (PP), Robin Hansson (SV)).

PP sitt forslag følger saken uten votering.

10.06.2024

# **Punkt 111/24: Høringssvar - Forslag til endringer i plan- og bygningsloven og kart- og planforskriften**

## **Bilag**

Vedtak Form, 12062024, Sak 60/24, Høringssvar - Forslag til endringer i plan- og bygningsloven og kart- og planforskriften

Alminnelig høring - planbestemmelser om boligkjøpsmodeller, utleieboliger, borettslag m.m



## SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2024009980  
Saksbehandler Venke Moe

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Areal- og miljøutvalget	06.06.2024	111/24
2 Formannskapet	12.06.2024	60/24

## HØRINGSSVAR - FORSLAG TIL ENDRINGER I PLAN- OG BYGNINGSLOVEN OG KART- OG PLANFORSKRIFTEN

### AREAL- OG MILJØUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 06.06.2024 SAK 111/24

#### Areal- og miljøutvalgets innstilling:

- Kristiansand kommune ser nytten av at det ved enkelte tilfeller kan være behov for særskilte bestemmelser knyttet til lokalisering av ulike boligformer og er enig i endringer av plan- og bygningsloven som følgende:
  - Det innarbeides en ny § 11-10 nr. 6 som åpner for å regulere andel boliger i et område som skal tilbys med boligkjøpsmodeller definert i burettslagslova og eierseksjonsloven, at en andel boliger i et område skal være utleieboliger eller at boliger på angitte tomter skal organiseres som borettslag i samsvar med burettslagslova.
  - Det innarbeides en ny § 12-7 nr. 15 som åpner for at en andel boliger i et område skal tilbys med boligkjøpsmodeller definert i burettslagslova og eierseksjonsloven, at nærmere spesifiserte boliger i et område skal være utleieboliger eid av foretak eller disponeres eller overtas av kommunen til markedspris, eller at boliger på angitte tomter skal organiseres som borettslag i samsvar med burettslagslova.
- Kristiansand kommune er enig i endringer av kart- og planforskriften slik at «Studentboliger» blir et nytt arealformål på kommuneplan- og reguleringsplannivå.  
Arealformålet tas inn som nytt underformål til arealformålet. «Bebyggelse og anlegg» i Vedlegg I A til kart- og planforskriften.  
(Enst.)
- Kristiansand kommune ser samtidig at endringene i pkt 1 a og b kan medføre reduksjon i boligsatsing fra næringslivets side, og at en redusert boligbygging kan føre til enda høyere boligpriser. Det vil ofte være boligaktørene som best ser hvilke boligkjøpsmodeller og eieformer som kommunenes innbyggere ønsker.  
(8/3)

**Forslag:**

Byutviklingsdirektøren fremmet følgende innstilling:

- «1. Kristiansand kommune ser nytten av at det ved enkelte tilfeller kan være behov for særskilte bestemmelser knyttet til lokalisering av ulike boligformer og er enig i endringer av plan- og bygningsloven som følgende:
- a) Det innarbeides en ny § 11-10 nr. 6 som åpner for å regulere andel boliger i et område som skal tilbys med boligkjøpsmodeller definert i burettslagslova og eierseksjonsloven, at en andel boliger i et område skal være utleieboliger eller at boliger på angitte tomter skal organiseres som borettslag i samsvar med burettslagslova.
  - b) Det innarbeides en ny § 12-7 nr. 15 som åpner for at en andel boliger i et område skal tilbys med boligkjøpsmodeller definert i burettslagslova og eierseksjonsloven, at nærmere spesifiserte boliger i et område skal være utleieboliger eid av foretak eller disponeres eller overtas av kommunen til markedspris, eller at boliger på angitte tomter skal organiseres som borettslag i samsvar med burettslagslova.
2. Kristiansand kommune er enig i endringer av kart- og planforskriften slik at «Studentboliger» blir et nytt arealformål på kommuneplan- og reguleringsplannivå.  
Arealformålet tas inn som nytt underformål til arealformålet. «Bebyggelse og anlegg» i Vedlegg I A til kart- og planforskriften.»

Høyre fremmet følgende tilleggsforslag:

Fra saksfremstillingen: Forslag til endringer i lovverk og forskrift er kort oppsummert å anse som forslag til nye verktøy for å legge til rette for en variert boligsammensetning der det er behov for dette. Kristiansand kommune har klart seg lenge uten disse «verktøyene», men det kan være viktig å ha de i verktøykassa den dagen behovet er der. Det er bystyret som til enhver tid vedtar planene hvor evt. bestemmelser skal benyttes, både overordnet gjennom kommuneplanens samfunnsdel og arealdel og videre gjennom vedtak av område- og detaljreguleringsplaner.

«Kristiansand kommune ser samtidig at endringene i pkt 1 a og b kan medføre reduksjon i boligsatsing fra næringslivets side, og at en redusert boligbygging kan føre til enda høyere boligpriser. Det vil ofte være boligaktørene som best ser hvilke boligkjøpsmodeller og eieformer som kommunenes innbyggere ønsker.»

**Voteringer:**

Høyres tilleggsforslag ble vedtatt med 8 mot 3 stemmer (Kenneth Mørk (AP), Marte Rostvåg Ulltveit-Moe (MDG), Robin Hansson (SV)), vedtakets pkt. 3.

Byutviklingsdirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt, vedtakets pkt. 1-2.

10.06.2024

# **Punkt 112/24: Planinitiativ for Sentrumsveien 10 -14**

## **Bilag**

1. Planinitiativ
2. Redegjørelse og bekreftelse på politisk behandling 24.04.2024
3. Rev\_skisseprosjekt datert 22.03.2024
4. Sol-skygge analyser
5. Situasjonkart
6. Innspill - Søgne Atrium borettslag
7. Innspill Olaug og Vidar Stenrud
8. Kopi av kjøpekontrakt
9. Referat fra møte - innledende skisser



## SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2021038912  
Saksbehandler Anne Marit Tønnesland

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Areal- og miljøutvalget	06.06.2024	112/24

## PLANINITIATIV FOR SENTRUMSVEIEN 10 -14

### AREAL- OG MILJØUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 06.06.2024 SAK 112/24

#### Areal- og miljøutvalgets vedtak:

1. Areal- og miljøutvalget beslutter å fortsette planinitiativet for Sentrumsveien 10 til 14, jf. pbl §12-8 annet ledd.
2. Areal og miljøutvalget er positive til at det startes opp et arbeid med reguleringsplan under forutsetning om at bebyggelse over underetasje plasseres nord for byggegrense vist på situasjonsplan. Det vises til vedlegg 3 med revidert skisseprosjekt datert 22.03.2024. Det gjøres ikke endringer i høyde eller utstrekning mot nord nå.  
(10/1)
3. Det legges til rette for god parkeringsdekning slik at park-and-ride ikke skal belastes med parkering fra beboerne i planområdet.  
(6/5)

#### Forslag:

Plan- og bygningssjefen fremmet følgende innstilling:

- «1. Areal- og miljøutvalget beslutter å avslutte planinitiativet for Sentrumsveien 10 til 14, jf. pbl §12-8 annet ledd.
2. Areal og miljøutvalget er positive til at det startes opp et arbeid med reguleringsplan hvis det fremmes et revidert planinitiativ som imøtekommer plan og bygg sine forslag til endringer.»

AP, Høyre, FRP, KRF og SP fremmet følgende alternative forslag:

- «1. Areal- og miljøutvalget beslutter å fortsette planinitiativet for Sentrumsveien 10 til 14, jf. pbl §12-8 annet ledd
2. Areal og miljøutvalget er positive til at det startes opp et arbeid med reguleringsplan under forutsetning om at bebyggelse over underetasje plasseres nord for byggegrense vist på situasjonsplan. Det vises til vedlegg

3 med revidert skisseprosjekt datert 22.03.2024. Det gjøres ikke endringer i høyde eller utstrekning mot nord nå.»

KRF fremmet følgende tilleggsforslag:

«Det legges til rette for god parkeringsdekning slik at park-and-ride ikke skal belastes med parkering fra beboerne i planområdet.»

**Voteringer:**

Ved alternativ votering mellom plan- og bygnings sjefens innstilling og alternativt forslag fra AP, Høyre, FRP, KRF og SP ble det alternative forslaget vedtatt med 10 mot 1 stemme (Marte Rostvåg Ulltveit-Moe (MDG)), vedtakets pkt. 1-2.

KRF sitt tilleggsforslag ble vedtatt med 6 mot 5 stemmer (Kenneth Mørk (AP), Marte Rostvåg Ulltveit-Moe (MDG), Robin Hansson (SV), Christine Alveberg (V), Iselin Bøge Rom (V)), vedtakets pkt. 3.

10.06.2024

# **Punkt 113/24: Tømmervigodden 24 - søknad om etablering av steinsetting/rullestein**

## **Bilag**

Tømmervigodden 24 - GB 437\_25, støttemur med tilhørende oppfylling

SV Tømmervigodden 24 - 43725 - varsel om avslag på forslag til tilbakeføring av plattingstablesteinsmur

SV\_ Tømmervigodden 24 - GB 437\_25, støttemur med tilhørende oppfylling

PS 15913 Søknad om disp fra LNF-formålet samt byggeforbudet i 100m beltet for oppføring restaurering av brygge og nytt anneks - GB 3725

VS Kartløsning

Tømmervigodden 24 - GB 437/25, støttemur med tilhørende oppfylling - ny tilbakemelding på søknad

Ber om uttalelse - endringsforslag

BYGG-23\_01265-9 Tømmervigodden 24 Revidert 1002976\_1\_1 (2)

BYGG-23\_01265-9 Endringssøknad 250823 1002975\_1\_1 (1)

Endringsforslag BYGG-23\_01265-6

Endringssøknad 250823

Tømmervigodden 24 Revidert

Tømmervigodden 24 - 437/25 - varsel om avslag på forslag til tilbakeføring av platting/stablesteinsmur.

Innspill fra Statsforvalterens miljøvernavdeling

Uttalelse fra parkvesenet

Innspill\_20til\_20s\_C3\_B8knad\_20om\_20dispensasjon\_20for\_20etablering\_20av\_20st\_C3\_B8ttemur\_20me  
3254428\_1\_1

B\_Søknad om dispensasjon

D-01 Situasjonsplan

E-01 Plan

E-02 Snitt

E-03 Fasade

Referat fra forha°ndskonferanse



Dato 3. mai 2024  
Saksnr.: BYGG-23/01265-14  
Saksbehandler Jan Inghard Thorsen  
Godkjent av Arne Kjell Brunnes  
Venke Moe

**Saksgang**  
Areal- og miljøutvalget

**Møtedato**  
06.06.2024

## **Tømmervigodden 24 - søknad om etablering av steinsetting/rullestein**

Forslag til vedtak:

Areal- og miljøutvalget avslår søknad om dispensasjon fra byggeforbudet i 100- metersbeltet, samt fra LNFR formålet i kommuneplanen.

Areal- og miljøutvalget finner at hensynene bak ovennevnte bestemmelser, som det søkes dispensasjon fra blir vesentlig tilsidesatt. Vilårene for innvilgelse av dispensasjon foreligger ikke, og dispensasjon kan derfor ikke innvilges. Det vises til begrunnelsen i saksfremlegget.

### **Sammendrag:**

Sven Ivar Mørch søker om etablering av steinsatt kant mot sjøen, med tilhørende rullesteinsbed i skråningen fra vannkanten og opp til plen, på eiendommen GB 437/25 – Tømmervigodden 24. Tiltaket forutsetter at det gis dispensasjon fra LNFR formålet i kommuneplanen, samt fra det generelle tiltaksforbudet i 100- metersbeltet langs sjøen (pbl. § 1-8).

Eiendommen er fra før bebygd med fritidsbolig, samt ett anneks/bod. Eiendommen er uregulert, og avsatt til LNFR område i gjeldende kommuneplan.

Den delen av eiendommen som nå søkes endret har tidligere vært bebygd med brygge. Det har vært en prosess med ulovlighetsoppfølging knyttet til bryggen. Resultatet ble at deler av bryggen ble krevd fjernet, og at terrenget skulle tilbakeføres til slik det var før bryggen ble bygd. Ulovlighetsoppfølgingen er avsluttet med at tiltakshaver bekreftet at tiltaket var gjennomført i tråd med pålegget og saken ble avsluttet den 25.08.2022.

Tomten er relativt stor og er i stor grad preget av tilrettelegging og terrengbearbeiding. Det området som nå søkes bearbeidet er et av få områder på eiendommen som har ett visst preg av å ikke være tilrettelagt. En mur i dette området vil være et fremmedelement og forsterke inntrykket av en nedbygget strandsoner. Selv om dette er et område som er lite tilgjengelig for allmennhetens frie ferdsel bør det ikke tillates flere tiltak i strandsonen. Det legges også vekt på uttalelsene fra Statsforvalteren og Parkvesenet.

Venke Moe  
Plan- og bygningssjef  
Sign.

Arne Kjell Brunnes  
Byggesaksleder  
Sign.

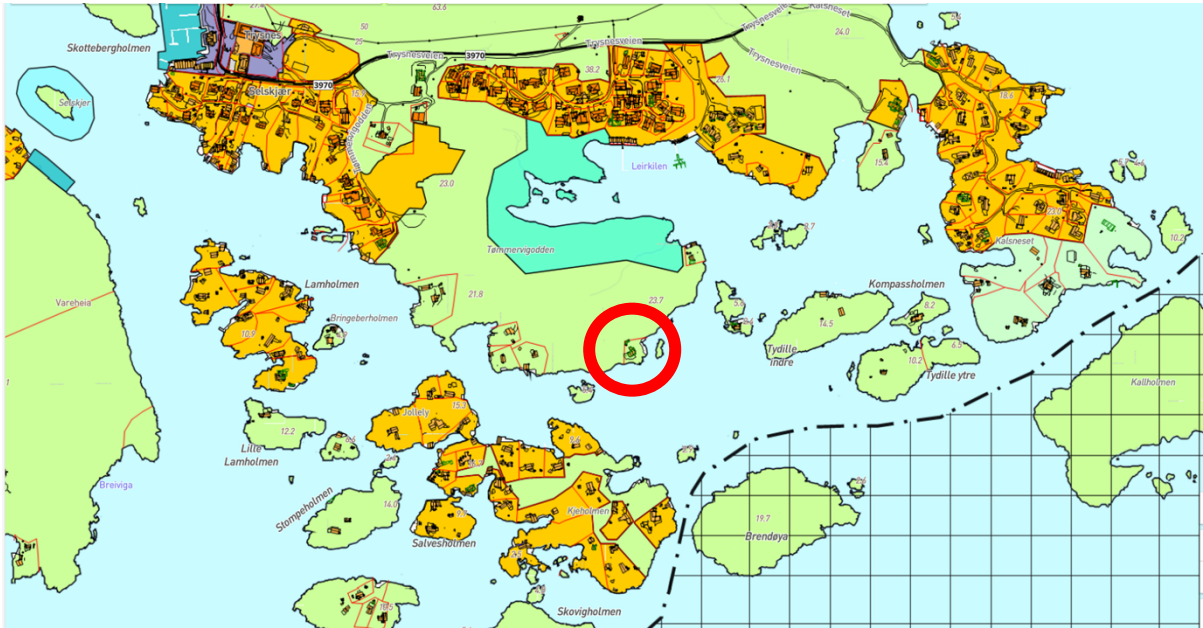
Vedlegg:

Tømmervigodden 24 - GB 437\_25, støttemur med tilhørende oppfylling  
SV Tømmervigodden 24 - 43725 - varsel om avslag på forslag til tilbakeføring av  
plattung stablesteinsmur  
SV\_ Tømmervigodden 24 - GB 437\_25, støttemur med tilhørende oppfylling  
PS 15913 Søknad om disp. fra LNF-formålet samt byggeforbudet i 100m beltet for  
oppføring restaurering av brygge og nytt anneks - GB 3725  
VS Kartløsning  
Tømmervigodden 24 - GB 437/25, støttemur med tilhørende oppfylling - ny  
tilbakemelding på søknad  
Ber om uttalelse - endringsforslag  
BYGG-23\_01265-9 Tømmervigodden 24 Revidert 1002976\_1\_1 (2)  
BYGG-23\_01265-9 Endringssøknad 250823 1002975\_1\_1 (1)  
Endringsforslag BYGG-23\_01265-6  
Endringssøknad 250823  
Tømmervigodden 24 Revidert  
Tømmervigodden 24 - 437/25 - varsel om avslag på forslag til tilbakeføring av  
plattung/stablesteinsmur.  
Innspill fra Statsforvalterens miljøvernavdeling  
Uttalelse fra parkvesenet  
Innspill\_20til\_20s\_C3\_B8knad\_20om\_20dispensasjon\_20for\_20etablering\_20av\_20st  
\_C3\_B8ttemur\_20me 3254428\_1\_1  
B\_ Søknad om dispensasjon  
D-01 Situasjonsplan  
E-01 Plan  
E-02 Snitt  
E-03 Fasade  
Referat fra forhåndskonferanse

Sakens øvrige dokumenter foreligger elektronisk

# SAKSFREMSTILLING

## Oversiktskart



### Gjeldende plangrunnlag

Området er uregulert og avsatt til LNFR område i gjeldende kommuneplan.

### **Eksisterende forhold**

Deler av området som her søkes opparbeidet har tidligere vært bebyggt med brygge. Dette så da slik ut:  
Flyfoto datert 15.07.2021.



Det ble i 2022 gitt pålegg om tilbakeføring av tiltaket til slik det var før bryggen ble oppført. I kommunens brev av 30.03.2022, som var en presisering av hva tilbakeføring innebærer, ble det skrevet følgende: «*Betongen må fjernes, natursteinsmuren og natursteinstrappen må fjernes, tilkjørt pukk må fjernes. Stein som er opprinnelig fra plassen må legges ut slik at opprinnelig skråning gjenskapes så godt som mulig*».

Den 25.08.2022 bekreftet tiltakshaver følgende i e-post: «*Entreprenør har denne uken hatt inne graver og pigget opp plattning og steinmur, samt tilbakeført til opprinnelig stand før tiltak*». Bilde vedlagt sistnevnte e-post skulle dokumentere at tiltaket var tilbakeført og så slik ut:



Dette bildet viser at tiltaket nå var tilbakeført i tråd med kravet (så godt som mulig). Dagen etter, den 26.08.2022, ble det så sendt ut brev fra kommunen som bekreftet at saken ble avsluttet og at dokumentasjon mottatt 25.08.2022 ble lagt til grunn, for avslutning.

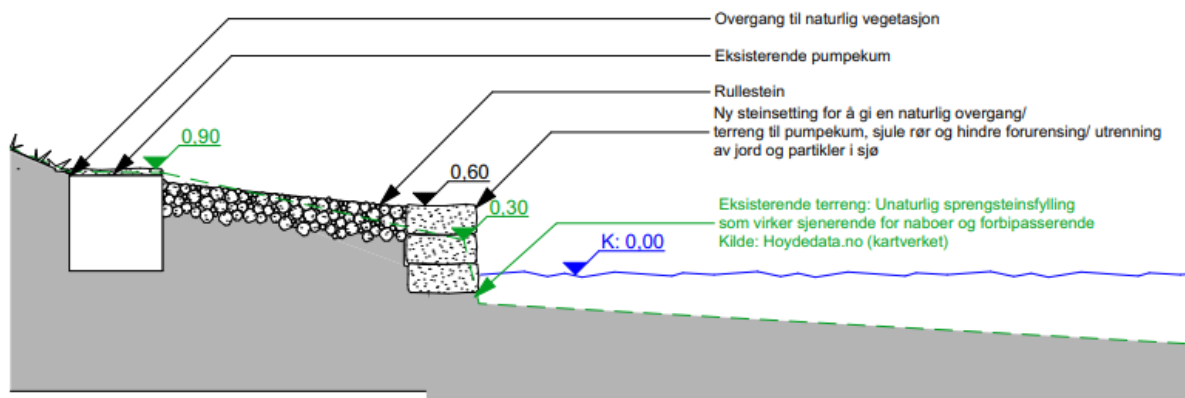
Samme område ser slik ut på flyfoto datert 25.05.2023

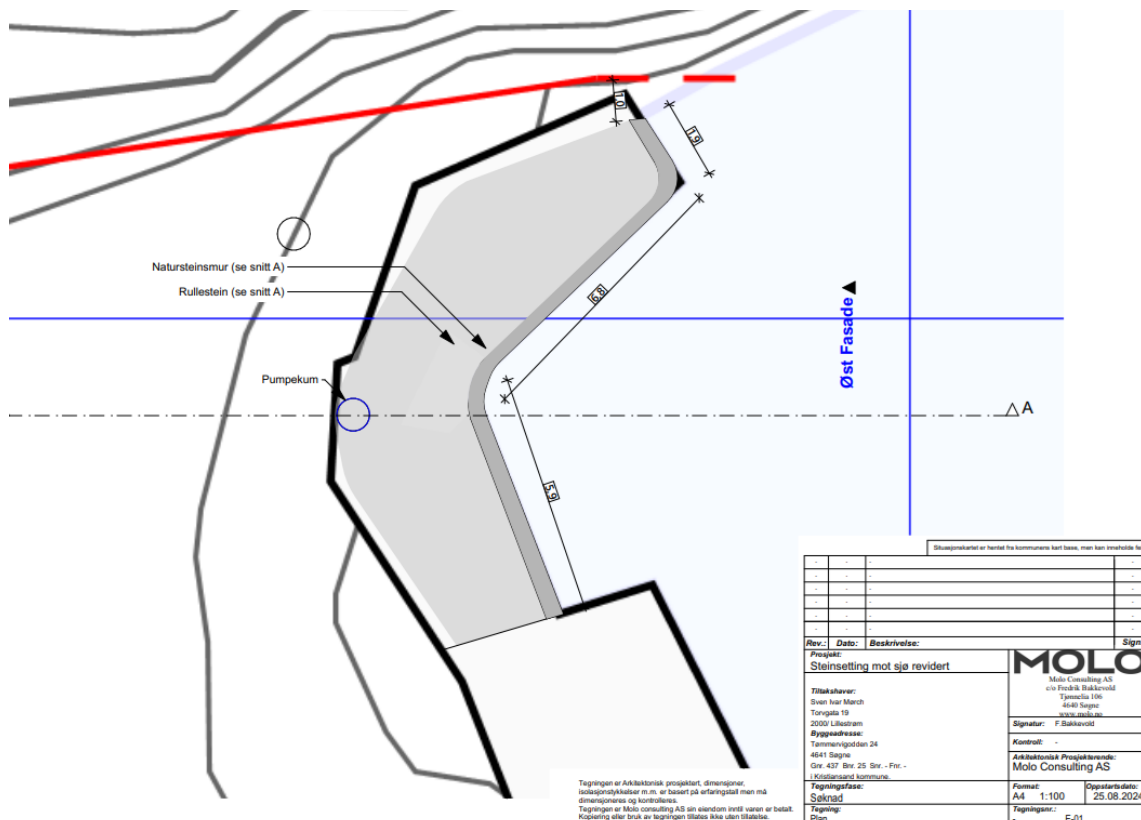


### Søknaden

Kommunen mottok søknad om natursteinsmur langs strandlinja, samt oppfylling av terreng, den 02.05.2023.

Etter noe mailkorrespondanse er søknaden justert, slik av det nå søkes om noe mindre steinsetting, samt tildekking av skrånning med rullestein, slik:





## Uttalelser fra annen myndighet

Saken er oversendt Statsforvalteren i Agder og Agder Fylkeskommune for uttalelse.

Statsforvalteren i Agder, miljøvernavdelingen, uttaler seg til saken i brev av 05.06.2023. Statsforvalteren påpeker følgende:

«Vi mener omsøkte tiltak, terrenginngrep er større enn hva som er behovet for å ivareta VA-anlegget. Det fremgår at det er ønskelig å lage en naturlig overgang mellom sjø og land. Vi vurderer at omsøkte tiltak i liten grad vil fremstå og fungere som en naturlig overgang mellom sjø og land. Dette fordi slike ensformige og harde strukturer i liten grad skaper og gir rom for biologisk mangfold.

Videre vil en mur i dette området, være fremmed og forsterke inntrykket av en nedbygget strandsone. En slik overgang bør i størst mulig grad etterligne den naturlige strandlinjas mangfold av strukturer og vekstflater, både i fjæresonen, sjøsonen og eventuelt i sjøbunn. Vi viser i den sammenheng til publikasjon M-2454 Manual for villgjøring av urbane sjøområde, utgitt av Miljødirektoratet i januar -23. Manual for villgjøring av urbane sjøområder - Miljødirektoratet (miljodirektoratet.no)

Vi vil anbefale at sprengsteinsfylling i stor grad fjernes og at det naturlige terrenget tilbakeføres. Hvis det er slik at det er behov for noe fylling/forstøtningsmur av hensyn til tekniske krav til VA-anlegg herunder pumpe kum, bør dette avgrensnes til dette området og overganger bør gjøres på en slik måte som fremmer det biologiske mangfoldet, på land og i sjø samt ivaretar landskapet på en god måte».

Det vises til uttalelsen i sin helhet som følger vedlagt.

Agder Fylkeskommune har ikke uttalt seg til saken.

Internt har saken vært forelagt parkvesenet for uttalelse.

Parkvesenet uttaler følgende til saken i e-post av 16.06.2023:

«Tiltaket vil fremstå med en loddrett mur mot sjø. Parkvesenet mener omsøkte tiltak vil være svært unaturlig i strandsonen og vi anbefaler en mer naturtilpasset løsning. Dette

*kan eksempelvis være en overgang med rullesteiner som strekker seg fra vegetasjonskledd mark og ut i sjøen. Det vil kunne danne en naturlig overgang i strandsonen. Parkvesenet fraråder omsøkte løsning».*

Det vises til uttalelsen i sin helhet som følger vedlagt.

### **Merknader/protester**

Det foreligger ikke nabomerknader til saken.

### **Plan- og bygningsseksjonens vurdering**

Tiltaket er i strid med kommuneplanens LNFR formål og det generelle tiltaksforbudet i 100- metersbeltet langs sjøen (pbl. § 1-8) og er avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse.

Plan- og bygningsloven § 19-2 åpner for at kommunen kan gi dispensasjon, dersom hensynet bak bestemmelsen det søkes om dispensasjon fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene.

Avvik fra arealplaner reiser særlige spørsmål. Kommuneplanen er blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, bystyret. Planen omhandler dessuten konkrete forhold. Det skal ikke være en kurant sak å fravike gjeldende plan. Dispensasjoner må heller ikke undergrave planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag. Vesentlige planforutsetninger må ikke fravikes ved bruk av dispensasjon. Dersom en søknad åpenbart berører konfliktfylt forhold, eller det er klart at tiltaket ikke ville bli lagt inn i den opprinnelige planen, skal tillatelse ikke gis ved dispensasjon. Ut fra hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen, er det viktig at endringer i planer av betydning ikke skjer ved dispensasjoner, men behandles etter reglene om kommuneplanlegging og reguleringsplaner.

### Bakgrunn for dispensasjonen og søkers begrunnelse for dispensasjon

I denne saken er det kun søkt om dispensasjon. Dersom det blir gitt dispensasjon vil selve byggesaken måtte behandles som egen sak i ettertid.

Relevante punkter i søkers begrunnelse:

*«Den gamle steinfyllingen er en løsning som fremstår skjemmende og lite naturlig i området og det ansees som nødvendig å gjøre tiltak for å forskjønne dette området.*

*Det er grunn til å tro at det har vært sprengsteinsfylling her siden den gang hytten ble bygget (før 1965).*

*Flyfoto fra 1965 viser en del trær i området- så det er vanskelig å se strandlinjen. Flyfoto fra 1967 viser en strandlinje som samsvarer med dagens situasjon, det antas dermed at utfyllingen fant sted før 1965 i forbindelse med hyttebyggingen.*

*Det ønskes nå å lage en naturlig overgang mellom sjø og land. Området er allerede privatisert og det vil være helt unaturlig for allmennheten å bruke dette området.*

*Vi håper at kommunen også ser behovet for å utbedre dette området som ser ut til å ha hatt en unaturlig avslutning mot sjø siden før PBL var gjeldende. En sprengsteinsfylling med synlige VA-installasjoner- ansees som skjemmende for eiendommen, området og landskapet generelt.*

*Det er behov for å gjøre noe for å skjule VA-anlegg og gammel sprengsteinsfylling, hensikten er å lage en så naturlig overgang som mulig. Hensikten med muren er å holde på massene som kreves for å skjule pumpe kum og gammel steinfylling. Resultatet vil bli en lav mur som vil holde på massene som blir dekket med naturlige stein og gress.*

*Det søkes om en beskjeden mur for å kunne holde på massene og tilrettelegge for en naturlig vegetasjon i området. Muren omsøkes der hvor det fra gammelt av har ligget stein, noe som kommer tydelig frem på bildet under hvor man kan se de misfargede steinene som ligger videre i samme linje som omsøkte mur.*



*Slik bildene viser, vil ny mur altså ikke oppta areal i sjøen, men holde samme strandlinje som dagens situasjon».*

Vi viser til søkers begrunnelse i sin helhet i sakens dokumentasjon.

#### Hensynet bak bestemmelsene:

##### LNFR arealformål:

Hensynet bak formålsbestemmelsen i kommuneplanen er å ivareta areal til landbruks-, natur- og friluftens formål. Formålet skal legge en begrensning på nedbygging av områder hvor primærnæring er prioritert, samt områder som kan benyttes av allmennheten til friluftsliv og rekreasjon. Tiltak som gjennomføres i disse områdene skal blant annet være for å ivareta en aktiv jordbruksdrift og skogsdrift. I disse områdene vil utbyggelse, av blant annet infrastruktur, måtte vike for arealer som kan nyttes innen primærnæringen eller som rekreasjonsområder for allmennheten.

##### Pbl. § 1-8 «Forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag»:

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

##### Vår vurdering av om hensynet bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt

Denne saken har, som det kommer frem av saksfremlegg og vedlagte dokumenter, en lengre historie med ulovlighetsoppfølging, som resulterte i at tidligere brygge måtte rives og det ble stilt krav om tilbakeføring. Det ble i forbindelse med ulovlighetsaken fattet vedtak om tvangsmulkt. Dette vedtaket ble påklaget og Statsforvalteren vurderte klagen og besluttet at kommunens vedtak i saken skulle opprettholdes den 25.04.2023.

Den 25.08.2022 bekreftet tiltakshaver følgende i e-post: «Entreprenør har denne uken hatt inne graver og pigget opp plattning og steinmur, samt tilbakestilt til opprinnelig stand før tiltak».

Bilde vedlagt sistnevnte e-post skulle dokumentere at tiltaket var tilbakeført og så slik ut:



Dette bildet viser at tiltaket nå var tilbakeført i tråd med kravet (så godt som mulig). Dagen etter, den 26.08.2022, ble det så sendt ut brev fra kommunen som bekreftet at saken ble avsluttet og at dokumentasjon mottatt 25.08.2022 ble lagt til grunn, for avslutning.

Etter administrasjonens vurdering vil det berørte området, slik det nå ligger, etter noe tid, se forholdsvis naturlig ut (det forutsettes da at det ikke er foretatt endringer etter at bildet fra august 2022 ble tatt). Det vil også være en fordel for det biologiske mangfoldet at området blir liggende uberørt og etter hvert vil danne en forholdsvis naturlig overgang mellom sjø og land.

Eiendommen i denne saken er meget godt tilrettelagt for adkomst til sjøen via både brygge og gangveier til svaberg. Vi kan ikke se at søkers ønske om å tilrettelegge for lettere adkomst til sjøen, samt å skulle skjule kum og sprengstein er et reelt behov. Tomten er relativt stor (1213 m<sup>2</sup>) og er i stor grad preget av tilrettelegging og terrengbearbeiding. Det området som nå søkes bearbeidet er et av få områder på eiendommen (sett bort fra svaberg) som har ett visst preg av å ikke være tilrettelagt.

Selv om dette er et område som er lite tilgjengelig for allmennhetens frie ferdsel mener vi hensynet til naturmiljø og landskap blir skadelidende dersom man gir dispensasjon i denne saken. Her vises spesielt til Statsforvalterens vurdering.

I denne saken mener vi at det ikke ligger til rette for å gi omsøkte dispensasjon, uten at dette i vesentlig grad vil tilsidesette hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra.

Vi konkluderer med at dispensasjonen setter hensynet bak bestemmelsen vesentlig til side.

Siden vi vurderer at hensynet bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt, er det ikke nødvendig å vurdere fordelene og ulempene i denne saken. Dette er fordi begge vilkårene må være oppfylte for at vi skal kunne gi dispensasjon. Når et vilkår ikke er oppfylt, er det ikke nødvendig å vurdere det andre vilkåret.

Jan Inghard Thorsen  
Saksbehandler, 08.05.2024

# **Punkt 114/24: Skibåsen 35F 63/966/0/0, bruksendring til fysioterapikontorer - Søknad om dispensasjon**

## **Bilag**

63\_966 Skibåsen 35F - Søknad om dispensasjon fra formål

Søknad om dispensasjon Skiba°sen 35F

A10-01-0A Situasjonsplan

A40-01-0A Fasade sør og vest



Dato 14. mai 2024  
Saksnr.: BYGG-24/00874-6  
Saksbehandler Dalibor Premovic  
Godkjent av Arne Kjell Brunnes  
Venke Moe

**Saksgang**  
Areal- og miljøutvalget

**Møtedato**  
06.06.2024

## **Skibåsen 35F 63/966/0/0, bruksendring til fysioterapikontorer - Søknad om dispensasjon**

Areal- og miljøutvalget avslår søknad om dispensasjon fra regulert planformål, jf. plan og bygningsloven § 19-2.

Areal- og miljøutvalget finner at hensynene bak ovennevnte bestemmelser det søkes dispensasjon fra blir vesentlig tilsidesatt. Vilkårene for innvilgelse av dispensasjon foreligger ikke, og dispensasjon kan derfor ikke innvilges.

Det vises til begrunnelsen i saksfremlegget.

### **Sammendrag:**

Randesund Fysioterapi & Treningssenter AS har fått behov for større og mer hensiktsmessige lokaler. Leieavtalen i Lauvåsen Helsecenter går snart ut. Søknaden omfatter bruksendring av 500 m<sup>2</sup> til fysioterapikontorer/tjenesteyting.

Etablering av omsøkt virksomhet er i strid med regulert formål - kontor/industri. Kristiansand bystyre har videre behandlet endringer av reguleringsplaner i Sørlandsparken i møte den 09.12.2015, og la bl.a. til grunn prinsipp om at helsetjenester er kun ønskelig i et omfang tilsvarende eksisterende tilbud. Hensynet bak bestemmelsen har vært å unngå at tilbudet i Sørlandsparken svekker kommunesenteret og bydelssentrene. Kvadraturen og bydelssentrene er i nylig vedtatt kommuneplan (2024-2035) styrket ytterligere.

Plan- og bygningssjefen vurderer at hensynet bak formålet og planbestemmelser blir vesentlig tilsidesatt med bakgrunn i den planprosessen som er gjennomført for gjeldende plan, etterfølgende planprosess for «Sørlandsparken – endring av reguleringsplaner» og nylig vedtatt kommuneplan 2024-2035.

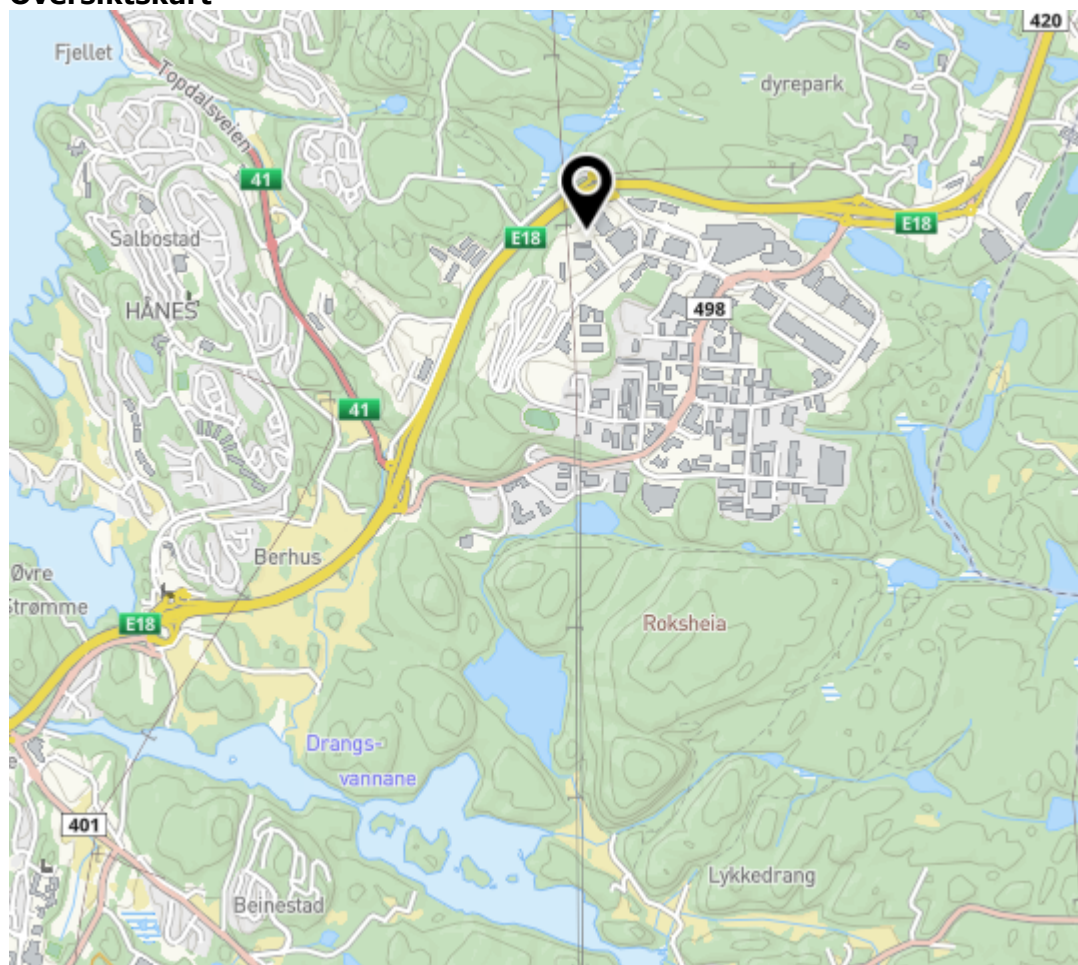
Plan- og bygningssjefen kan ikke se at det foreligger nye saksopplysninger eller argumenter som taler for å gi en dispensasjon.

Venke Moe  
Plan- og bygningssjef  
Sign.

Arne Kjell Brunnes  
Byggesaksleder  
Sign.

## SAKSFREMSTILLING

### Oversiktskart



### Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen er avsatt til næringsformål i kommuneplanen for Kristiansand kommune 2024-2035).

Området omfattes videre av reguleringsplan for Sørlandsparken, FELT K/I-15, vedtatt 29.09.2005, avsatt til kontor/industri.

Det vises videre til vedtak av 09.12.2015, saknr. 216/15, endring av reguleringsplaner i Sørlandsparken. Relevant punkt i vedtaket, pkt. 4:

4. Bystyret legger til grunn følgende prinsipper for Sørlandsparken:

a. Følgende tjenester i et omfang tilsvarende eksisterende tilbud er ønskelig å videreføre i fremtiden som støttefunksjoner til ansatte og besøkende i parken. Dette er ivare tatt gjennom eksisterende virksomheter:

- i. Helsetjenester
- ii. Bepising
- iii. Treningssenter
- iv. Lekeland

Omsøkt bruksendring er avhengig av dispensasjon fra regulert planformål og tilhørende bestemmelser.

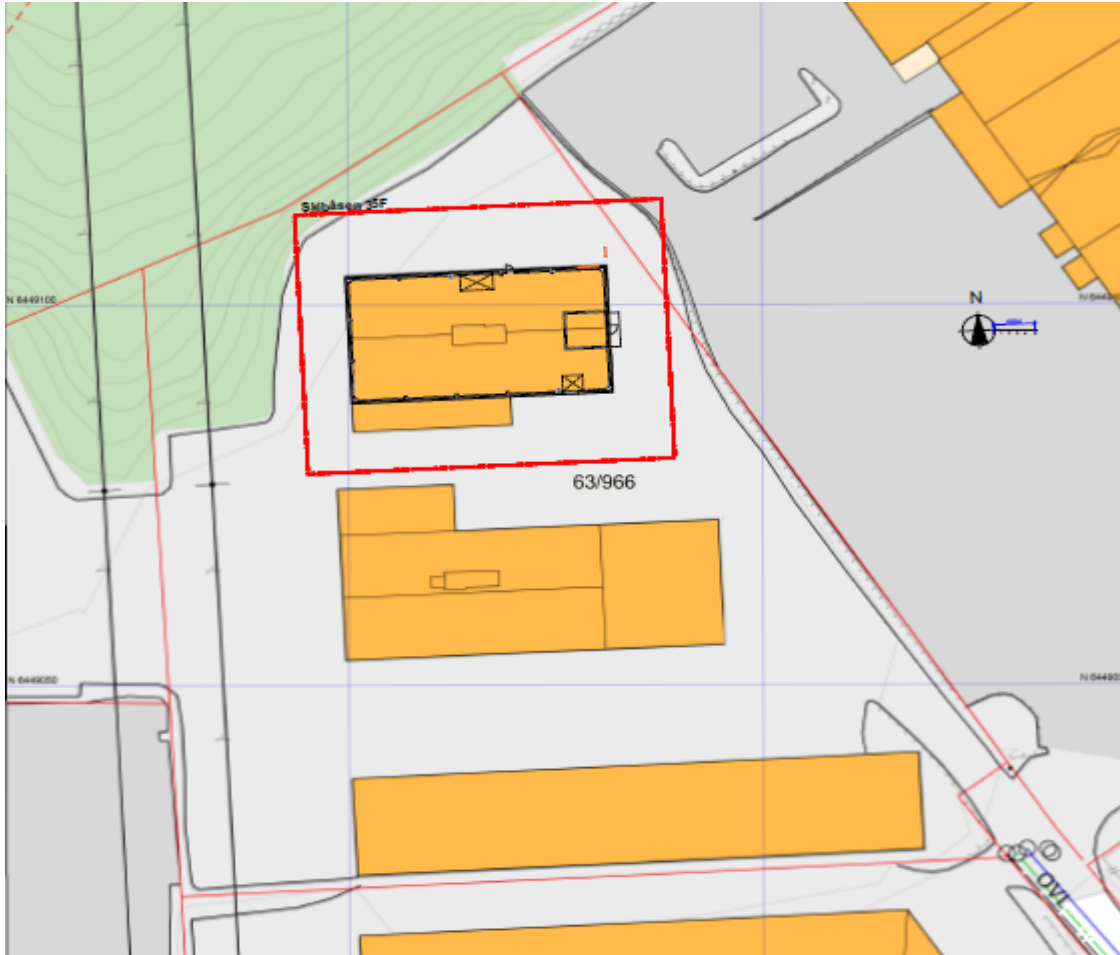
### Eksisterende forhold

Eksisterende kontor/lagerbygg er godkjent i 2006. Bygget er i 2 etasjer, og har et totalt bruksareal (BRA) oppgitt til 992 m<sup>2</sup>.

## Søknaden

Søknaden er mottatt 25.03.2024. Søknaden omfatter bruksendring av 500 m<sup>2</sup> til fysioterapikontorer/tjenesteyting. Det opplyses at alle forskriftsmessige krav vil være ivarettatt, også parkering og annen logistikk.

## Situasjonskart



## Uttalelser fra annen myndighet

Søknaden har vært oversendt til Parkvesenet, Ingeniørvesenet, kommunens enhet for Helse og mestring og Agder Fylkeskommunen.

Ingeniørvesenet og Parkvesenet har ingen innvendinger. Kommunens enhet for Helse og mestring og Agder Fylkeskommunen har ikke uttalt seg.

## Naboforhold

Det er foretatt nabovarsling i samsvar med bestemmelsene i plan og bygningsloven § 21-3. Ingen merknader er registrert i saken.

## Plan- og bygnings sjefens vurdering

Plan- og bygningsloven § 19-2 åpner for at kommunen kan gi dispensasjon, dersom hensynet bak bestemmelsen det søkes om dispensasjon fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene. Avvik fra arealplaner reiser særlige spørsmål. De ulike planene er som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, bystyret. Planene omhandler dessuten konkrete forhold. Det skal ikke være en kurant sak å fravike gjeldende plan. Dispensasjoner må heller ikke undergrave planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag. Vesentlige planforutsetninger må ikke fravikes ved bruk av dispensasjon. Dersom en søknad åpenbart berører konfliktfylt forhold, eller det

er klart at tiltaket ikke ville bli lagt inn i den opprinnelige planen, skal tillatelse ikke gis ved dispensasjon. Ut fra hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen, er det viktig at endringer i planer av betydning ikke skjer ved dispensasjoner, men behandles etter reglene om kommuneplanlegging og reguleringsplaner.

#### Bakgrunn for dispensasjonen og søkers begrunnelse for dispensasjon

Søknad er i hovedsak begrunnet med følgende (vår oppsummering):

- Lokalet er av riktig størrelse og kan utformes for å sikre fornuftig og etterspurt effektivisering, som vil dekke behov for nåværende og fremtidige oppgaver.
- Driftsavtalen med kommunen gjør at fysioterapeutene her ikke kan etablere seg i sentrumsområdene eller andre sentrumsområder og vil dermed ikke tilsidesette hensynet bak bestemmelsen.
- Kommunens behov og oppfordring til forbedring og effektivisering av tjenester innen fysioterapi grunnet betydelig økning av eldre i befolkningen og færre ressurser innen fysioterapi bør veie tungt i vurderingen
- Styrkning av allment helsetilbud er et viktigere hensyn, enn et prinsipp om å unngå svekkelse av sentrumsstrukturer.
- Miljømessig er det positivt å tilrettelegge for en virksomhet i eksisterende bygg, fremfor å etablere et nybygg

Vi viser til søkers begrunnelse i sin helhet i sakens dokumentasjon.

#### Hensynet bak bestemmelsen

Gjeldende reguleringsplan har som formål kontor/industri. Det omsøkte dispensasjonsforholdet/tjenesteyting er videre vurdert i forbindelse med plansak «Sørlandsparken – endring av reguleringsplaner» godkjent i desember 2015.

Hensynet bak bestemmelsen om industri/kontorformål er å tilrettelegge nettopp for disse formålene. Hensynet bak endringene i 2015 er å begrense tjenesteyting i Sørlandsparken for å unngå at tilbudet i Sørlandsparken svekker kvadraturen og bydelssentrene. Kvadraturen og bydelssentrene er i nylig vedtatt kommuneplan (2024-2035) styrket ytterligere. Arbeidsplass- og besøksintensive virksomheter skal som hovedregel lokaliseres i Kvadraturen og bydelssentrene. De fem bydelssentrene Tangvall, Nodeland, Vågsbygd, Lund og Randesund. Helserelatert tjenesteyting skal som hovedregel lokaliseres til senterområdene. Næringsdelen av Sørlandsparken er også styrket. Det vises til kommuneplanens § 8, hvor følgende fremgår av retningslinjene:

*Næringsdelen av Sørlandsparken skal sikres for videreutvikling av industri/produksjon og lager/ logistikk*

Det er i kommuneplanen lagt opp til transformasjon og fortetting i og nær senterområder, der det er mål om å utvikle senterområdene/boområder med varierte boligtyper og strukturer som kan ivareta også helsetilbudet.

Plan - og bygningssjefen kan ikke se at det foreligger nye saksopplysninger eller argumenter som taler for å gi en dispensasjon. Plan- og bygningssjefen vurderer at hensynet bak formålet og planbestemmelser blir vesentlig tilsidesatt med bakgrunn i den planprosessen som er gjennomført for gjeldende plan, etterfølgende planprosess for «Sørlandsparken – endring av reguleringsplaner» og nylig vedtatt kommuneplan 2024-2035.

#### **Konklusjon**

Plan - og bygningssjefen konkluderer med at dispensasjonen setter hensynet bak bestemmelsene vesentlig til side. Siden vi vurderer at hensynet bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt, er det ikke nødvendig å vurdere fordelene og ulempene i denne saken. Dette er fordi begge vilkårene må være oppfylte før dispensasjon kan gis.

# **Punkt 115/24: Referatsaker til møte i areal- og miljøutvalget 6.6.2024**

## **Bilag**

902E9, 1578E2 Mindre reguleringsendring - Benestad reguleringsplan og detaljregulering - felt CB1 og CB2 - vedtak

Innspill til oppstart av verneprosess

Elvegata 10 - 150\_1774 - tilbygg påbygg, klage på midlertidig brukstillatelse

Amfenesveien, Vaglen båthavn - 423\_50 - Klagen oversendes til Statsforvalteren

Balchens vei 5 - Statsforvalterens behandling av klage over godkjent søknad om midlertidig brukstillatelse

Herøya 293 - 93\_16 utriggere -Oversendelse av klage for endelig vedtak

Varsel om oppstart av detaljregulering for Eg sykehusområde - delområde BOP5

Elvegata 10 - 150\_1774 - tilbygg påbygg, klage på midlertidig brukstillatelse – klagen oversendes Statsforvalteren

Statsforvaltrens behandling av klage - avslag på krav om partsinnsyn i korrespondanse vedrørende tips om ulovlig forhold

Statsforvaltrens behandling av klage - avslag på krav om partsinnsyn i korrespondanse vedrørende tips om ulovlig forhold



Dato 15. mai 2024  
Saksnr.: 2024000074-50  
Saksbehandler Thore Granheim  
Godkjent av Venke Moe

**Saksgang**  
Areal- og miljøutvalget

**Møtedato**  
06.06.2024

## Referatsaker til møte i areal- og miljøutvalget 6.6.2024

Forslag til vedtak

[Areal- og miljøutvalget tar referatsakene til orientering.](#)

- R-85/24 902E9 1278E2 Mindre reguleringsendring – Benestad reguleringsplan og detaljregulering – felt CB1 og CB2 – vedtak. Plan- og bygningssjefens skriv 7.5.2024.
- R-86/24 Innspill til oppstart av verneprosess – Strendan naturreservat, Lauvåsen ved Vormvik naturreservat, Hårmyrliene og Toksåsen naturreservat og utvidelse av Myran naturreservat – Hægebostad – Vegårdshei – Kristiansand. Parksjefens skriv 14.5.2024.
- R-87/24 Elvegata 10 – 150/1774 – tilbygg påbygg, klage på midlertidig brukstillatelse – klagen oversendes Statsforvalteren for behandling. Plan- og bygningssjefens skriv 15.5.2024.
- R-88/24 Amfenesveien – Vaglen båthavn – 423/50 – Klagen oversendes til Statsforvalteren. Plan- og bygningssjefens skriv 15.5.2024.
- R-89/24 Balchens vei 5 – 98/72 – Statsforvalterens behandling av klage over godkjenning av søknad om midlertidig brukstillatelse. Statsforvalteren i Agders skriv 14.5.2024. Statsforvalteren opprettholder kommunens vedtak.
- R-90/24 Herøya 293 – 93/16 – utriggere – oversendelse av klage for endrlig vedtak. Plan- og bygningssjefens skriv 15.5.2024.
- R-91/24 Varsel om oppstart av detaljregulering for Eg sykehus – delområde BOP5. ViaNovas skriv 15.5.2024.
- R-92/24 Elvegata 10 – 150/1774 – tilbygg påbygg, klage på midlertidig brukstillatelse – klagen oversendes Statsforvalteren for behandling. Plan- og bygningssjefens skriv 15.5.2024.

- R-93/24 Ådnevikveien 70 – 73/9, 73/15 – Statsforvalterens vedtak i klagesak – bruksendring av sjøbod, tilkobling til renseanlegg, brygge. Statsforvalteren i Vestfold og Telemarks skriv 8.4.2024. Klagen tas til følge.
- R-94/24 Statsforvalterens behandling av klage – avslag på krav om partsinnsyn i korrespondanse vedrørende tips om ulovlig forhold. Statsforvalteren i Agders skriv 16.5.2024. Statsforvalteren delvis opprettholder og delvis opphever kommunens vedtak om avslag på innsyn.

Venke Moe  
Plan- og bygningssjef  
Sign.

Thore Granheim  
Utvalgssekretær  
Sign.

*Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift*