

REFERAT |KRS| Byutviklingsstyret (2011-2015) d. 23-05-2013

Mødedato Torsdag d. 23. maj 2013 kl. 09:00

Mødested Tollbodgata 22

Indholdsfortegnelse

Protokoll fra møte i byutviklingsstyret 02.05.2013.....	3
Hannevik terrasse 65 - Avkjøringstillatelse.....	5
Markens gate – uteservering i gågate mellom Kongens gate og Dronningens gate.....	9
Statusrapport Avfallsplan 2008-2012 pr mars 2013.....	13
Søknad om fradeling Timenesveien 43, 64/4.....	16
Svar på oversendelsesforslag. Modernisering av eldre reguleringsplaner.....	21
Østre Strandgate 12A - 150/1541 - tilbygg - førstegangsvedtak.....	27
Alsvinga 11 - 1/77 - Søknad om dispensasjon fra plankrav og byggeforbud mot sjø.....	31
Dolsvågveien 40 - gnr.77 bnr.8 - Søknad om dispensasjon fra formålet og plankravet i gjeldende ko	38
Gnr.88 bnr.6 - Østre Randøy - søknad om dispensasjon gjeldende reguleringsplan for oppføring av l	43
Andåsveien 122 - gnr. 6/36 - søknad om dispensasjon fra reguleringsplan for ny bolig.....	48
Skibåsen 44 - 63/970 - treningssenter - klage på vedtak.....	55
Erkleivveien 175 - 125/2 - enebolig - Søknad om dispensasjon.....	62
Overføring av justeringsrett/-plikt etter merverdiavgiftloven.....	67
Framtidens byer - Årsrapport 2012.....	76
Hannevika - område A - detaljregulering. Offentlig ettersyn.....	81
Meldingssaker til møte i byutviklingsstyret 23.05.2013.....	96
Årsmelding 2012 fra barn og unges representant i plansaker.....	98
1. tertial 2013 - sektor 5.1 Teknisk.....	100

Punkt 100/13: Protokoll fra møte i byutviklingsstyret 02.05.2013

Bilag

Protokoll fra møte i byutviklingsstyret 02.05.2013.pdf



Arkivsak-dok. 201300002-44
Saksbehandler Thore Granheim

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
23.05.2013

Protokoll fra møte i byutviklingsstyret 02.05.2013

Forslag til vedtak

[Byutviklingsstyret godkjenner protokollen fra møte i byutviklingsstyret 02.05.2013.](#)

Thore Granheim
Utvalgssekretær

Punkt 101/13: Hannevik terrasse 65 - Avkjøringstillatelse

Bilag

Brev fra Kari Berg.pdf

201200190-26 Byggeplan-101.pdf 15069584_1_1.pdf

201200190-26 Byggeplan-111.pdf 15069585_1_1.pdf

Dato 11. april 2013
Saksnr.: 201200190-25
Saksbehandler Robert Tskhovrebov

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
23.05.2013

Hannevik terrasse 65 - Avkjøringstillatelse

Sammendrag

Saken gjelder klage på ingeniørvesenets betingelser i brev av 09.10.2012 for tillatelse til utvidet bruk av avkjørsel:

- Frisikten må dimensjoneres til 4X25m.
- De første 5 meterne av avkjørselen må ha 2,5% stigning.

Ingeniørvesenet har vært i dialog med klager og laget et forslag til løsning som tilfredsstillende kravene. Denne er presentert for klager og berørte naboer. Klager mener vårt forslag ikke blir vesentlig bedre og at det blir vanskelig å gjennomføre og har påklaget vilkårene i brev av 27.12.2012. Kravet til stigning lar seg vanskelig gjøre da det vil innebære at stigningen på resten av privat vei øker tilsvarende. Bedring av frisikten mot Hannevik terrasse vil innebære inngrep i naboeiendom.

Vi mener vårt forslag vil bedre forholdene for alle brukerne av avkjørselen. Vi foreslår at vilkårene opprettholdes.

[Forslag til vedtak](#)

[Byutviklingsstyret opprettholder Ingeniørvesenets krav til avkjøringstillatelse av 09.10.2012.](#)

[Klagen fra tiltakshaver Kari Berg tas ikke til følge.](#)

Terje Lilletvedt
byingeniør

Per Kjelsås
avdelingsleder

Vedlegg:
brev av 27.12.2012 fra Kari Berg
plantegninger datert

Bakgrunn for saken

I sin søknad av 20.12.2011 søkte Kari Berg dispensasjon fra plankrav og reguleringsbestemmelser for Plan 1087 Kolsdalen – Hannevikdalen for fradeling av en tomt og oppføring av ny bolig. Plan- og bygningsetaten konkluderte i vedtak av 07.03.2012 med at forutsetningene for å kunne gi den omsøkte dispensasjon etter plan- og bygningslovens § 19-2 ikke foreligger.

Kari Berg påklagde vedtaket den 28.03.2012. Saken ble videresendt til ingeniørvesenet, som uttalte seg negativt til videre fortetting langs Hannevik terrasse pga meget dårlig veistandard. Saken ble behandlet i Byutviklingsstyret 21.06.12. Klagen ble tatt til følge med følgende vedtak:

Byutviklingsstyret dispenserer i henhold til PBL § 19-2 og tillater deling av tomt til boligformål på Hannevik Terrasse 69, GNR 19 BNR 29. Størrelsen på planlagt tomt (625 m²), ønske om fortetting i sentrumsnære områder og fremtidig reduksjon av støy fra E39 taler for dispensasjon. En fradeling vil bidra til at søker avgir areal til snuplass/parkering nær adkomstvei, noe som teller positivt for hele området. Det foreligger ingen protester til søknaden.

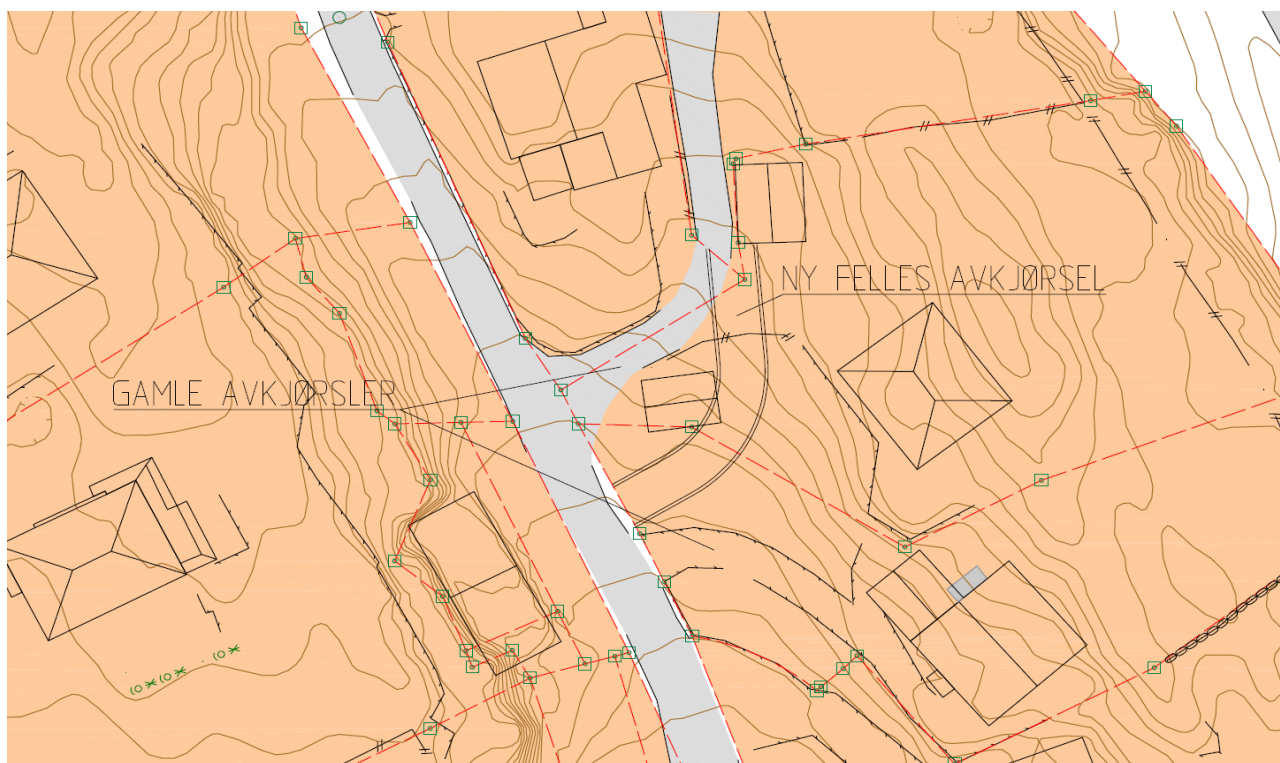
Før fradelingen kan gjennomføres må avkjøringstillatelse være innvilget. Derfor ble søknad om avkjøringstillatelse sendt til ingeniørvesenet.



Både Hannevik terrasse og avkjørselen til hus 65 er veldig bratte med stigning på hovedveien på nesten 14% (veinormalkrav 8%) og selve avkjørsel er på ca 25% uten noe flatt parti før den treffer veien (veinormalkrav første 5m skal være 2,5%). Hannevik terrasse er ikke blindvei og det er mange biler som kjører forbi aktuelle stedet. Denne veien er også smal. Vintervedlikehold av denne veien er meget vanskelig pga stigning og liten bredde. Snøkanter gjør veien enda smalere og meget trafikkfarlig på vinterstid.

05.08.2012 søkte Kari Berg om avkjøringstillatelse. Ingeniørvesenet innvilget 09.10.2012 tillatelse med krav til sikt og stigning. I brev mottatt 29.10.2012 søker hun dispensasjon fra kravene fordi de vil gjøre den øvre delen av avkjørselen brattere og vil medføre inngrep i naboeiendom. 07.12.2012 var ingeniørvesenet på befaring/møte med klager og berørte naboer og la fram en plan for omlagt avkjørsel som vi mente ville gi akseptabel sikt og

stigning. Planen innebærer riving av en garasje som likevel skulle rives og at en går inn på et hjørne av naboeiendommen (se nedenstående skisse).



I brev datert 27.12.2012 til ingeniørvesenet påklager hun på nytt vilkårene i avkjøringstillatelsen og opplyser at hun ikke vil gå for planen som var utarbeidet av Ingeniørvesenet. Hun mener vårt forslag ikke blir vesentlig bedre enn eksisterende avkjørsel og at det blir vanskelig å gjennomføre. Bedring frsikten mot Hannevik terrasse vil innebære stort inngrep i naboeiendom. Hun og en nabo mener vårt forslag gir større utfordringer på vinterstid med snøbrøyting. Det blir også vanskelig å få plassert garasjen som skal rives.

Ingeniørvesenets konklusjon

Vi fraråder utvidet bruk av avkjørselen som vi anser som trafikkfarlig. Avkjørselen er svært bratt mot en gjennomgående vei og har dårlig sikt. Vår plan innebærer at avkjørselen får et slakt parti mot veien og deretter en stigning på ca. 20%. Dette er vesentlig bedre enn dagens avkjørsel som har en jevn stigning fra vei på ca. 25%. Dessuten blir sikten i avkjørselen vesentlig bedre.

Det nevnes i vedtaket om at Kari Berg kan gi fra seg et areal på motsatt side av veien til parkeringsformål eller snuhammer. Av trafikksikkerhetsmessige grunner er slik bruk av arealet ikke ønskelig.

Vi anbefaler at dispensasjon fra avkjørselskravene ikke innvilges.

Punkt 102/13: Markens gate – uteservering i gågate mellom Kongens gate og Dronningens gate

Bilag

brev av 23.4.12 fra Tednes til uteservering.pdf

brev av 26.4.13 fra Grindland m.fl. - merknader til forslag om uteservering mellom Kongens gate og Droningens Gate.pdf

Dato 26. april 2013
Saksnr.: 201212424-16
Saksbehandler Per Kjelsaas

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
23.05.2013

Markens gate – uteservering i gågate mellom Kongens gate og Dronningens gate

Sammendrag

Byutviklingsstyret vedtok på møtet 28.2.13 at skilting av gågate i Markens gate mellom Kongens gate og Dronningens gate gjennomføres som en prøveordning på 1 år fra våren/forsommeren 2013.

Vi har mottatt søknad fra Kvadraturforeningen om uteservering i kvartalet på vegne av de fire serveringsstedene i kvartalet i perioden 1. mai til 1. september, med åpningstid for uteserveringen fram til kl. 23.00.

Forslaget er diskutert med offentlige etater og sendt på høring til gårdeiere. Vi har mottatt to merknader. Merknadene er forelagt serveringsstedene og de kan til nød akseptere nedestående uteserveringstider.

Forslag til vedtak

Byutviklingsstyret godkjenner bruk av areal som vist i tegning til serveringsareal med følgende åpningstider i perioden 1. mai til 1. september i 2013 på følgende vilkår:

- uteserveringstidene settes til kl. 22.00 søndag-torsdag og kl. 23.00 fredag-lørdag
- uteserveringsarealet skal stenges og tømmes for gjester innen en time etter stengt servering
- det etableres ramper for rullestoler fra fortau ned til serveringsstedene
- inngjerding og møblering skal godkjennes av plan- og bygningsetaten
- evt. uteservering på 17. mai skal godkjennes av 17. maikomiteen
- fortauene på begge sider skal holdes fri for hindringer i perioden med uteservering

Terje Lilletvedt
byingeniør

Per Kjelsaas

Vedlegg:

Brev av 26.04.2013 fra Astri V. Grindland m.fl.
Brev av 23.04.2013 fra Kjetil Tednes

Bakgrunn for saken

Byutviklingsstyret vedtok på møtet 28.2.13 at skilting av gågate i Markens gate mellom Kongens gate og Dronningens gate gjennomføres som en prøveordning på 1 år fra våren/forsommeren 2013.

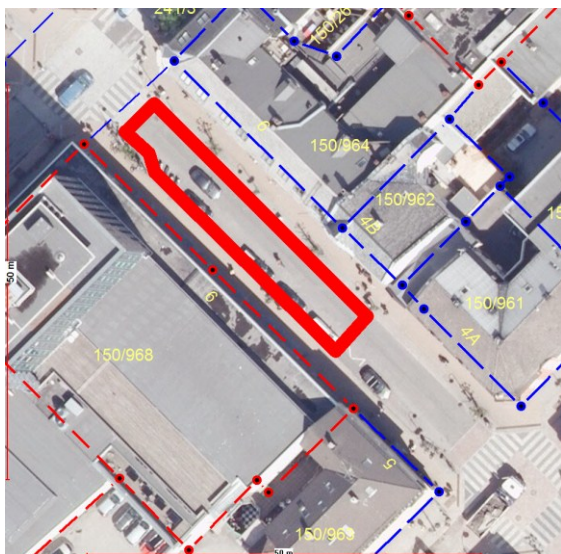
Vi har mottatt søknad fra Kvadraturforeningen om uteservering i kvartalet. Forslaget er basert på at de fire serveringsstedene Geheb, Frk. Larsen, Mother India og Food Asylum disponerer arealet mellom fortauene til servering i perioden 1. mai til 1. september, med åpningstid for uteserveringen fram til kl. 23.00.

Søknaden ble diskutert på et møte 16.4.13 med Kristiansandregionen Brann og Redning, politiet, SydKvadraturen vel, Kvadraturforeningen, Rådet for funksjonshemmede, serveringsstedene og kommunen. Konklusjonen på møtet var at den foreslåtte uteserveringen vil være positivt for denne delen av Kvadraturen, og at med de foreslåtte åpningstidene vil ulempene for beboere være små.

På grunn av alkoholserveringen må arealet inngjerdes. Møbler forutsettes å bli stående ute under hele serveringssesongen slik at gate blir fysisk stengt for bilkjøring. Det anbefales inngjerding med svartlakkerte smijernsgjerder. Det er ønskelig med enhetlig design på utemøbler og parasoller. Serveringsstedene skal avklare dette i dialog med plan- og bygningsetaten som skal godkjenne møbleringsplanen.

Det forutsettes at fortauene på begge sider holdes åpne for gang- og sykkeltrafikk. Geheb har servering på fortauet som må fjernes den perioden det er uteservering i gata.

Det forutsettes at fortauene på begge sider holdes åpne for gang- og sykkeltrafikk.



Avgrensning av serveringsarealet er vist med rødt på flyfotoet.

Renovasjonsdunker forutsettes plassert mot Dronningens gate eller Kongens gate. Varelevering forutsettes å skje via innkjøringer til parkeringsanlegg eller fra Dronningens gate. Det må anlegges ramper for rullestoler fra fortauene ned til serveringsarealene.

Kvartalet inngår i tog-ruta og møblering må fjernes til 17. mai. Dersom uteservering ønskes 17. mai, må møblering godkjennes av 17. mai-komiteen.

Forslaget ble sendt på høring til gårdeiere med høringsfrist 16.04.13. Vi har mottatt følgende merknader:

Brev av 26.04.2013 fra Astri V. Grindland, Kenneth Johansen og Roy Gundersen, Markens gate 4a:

De mener forslaget er mangelfullt og mener følgende må klargjøres før behandling:

- Alkoholservering fram til kl. 23.00 kan innebære at gjester blir sittende ute til nærmere midnatt. De mener dette vil innebære store ulemper for beboerne. De mener området må være tømt for gjester kl. 23.00
- De påpeker at det aktuelle området av Markens gate ikke inngår i bylivssonen i kommunedelplan for Kvadraturen og at trasé for kulturaksen ikke er avklart.
- De spør om det er planlagt musikkinnslag og hvilke begrensninger som skal gjelde for slike.

Brev av 23.04.2013 fra Kjetil Tednes, Markens gate 4a:

Han har registrert at sikkerhet og nattesøvn for beboere i nedre Kvadraturen betyr lite for politikerne i forhold til næringsinteresser. De 15 årene han har eid boligen i Markens gate har nyetablering av restauranter, og spesielt Frk. Larsen, ført til betydelig mer bråk på kvelds- og nattetid. Han har et sterkt ønske om at alkohol- og matservering må stenge kl. 22.00 og at sjenkeområdet skal være stengt og ryddet for gjester kl. 23.00. Dersom en likevel vedtar alkoholservering til kl. 23.00, ønsker han at sjenkeområdet skal stenges og tømmes for gjester kl. 23.30.

Han er bekymret for trafikksikkerheten for fotgjengere ved avslutningen av gågata mot kjøreportene i nr. 4a og 9 og er forundret over at det ses helt bort fra grensene for bylivssonen i kommunedelplanen for Kvadraturen.

Våre kommentarer:

For å imøtekomme beboerne har vi forelagt serveringsstedene et kompromissforslag om å sette sjenketiden til kl. 22 på søndag-torsdag og 23 på fredag og lørdag og at serveringsarealet skal stenges og tømmes for gjester innen 1 time etter avsluttet servering. De viser til at forslaget er langt strengere enn byen for øvrig, men aksepterer dette i prøveperioden.

Det foreligger ikke søknad om musikkinnslag i forbindelse med uteserveringen, og vi forutsetter at dette evt. må søkes om og behandles på vanlig måte av kommunens arrangementskoordinator.

Konflikt mellom fotgjengere og inn- og utkjøring til parkeringsanlegg i nr. 4a og 9 anses som minimal.

Punkt 103/13: Statusrapport Avfallsplan 2008-2012 pr mars 2013

Bilag

Oversendelsesbrev kommunene sign..pdf

Stysak ASH 5 - 2013 Statusrapportering avfallsplan 2008-2013.pdf

Stysak ASH 5b - 2013 Statusrapport avfallsplan.pdf

Dato 30. april 2013
Saksnr.: 201003799-29
Saksbehandler Terje Lilletvedt

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
23.05.2013

Statusrapport Avfallsplan 2008-2012 pr mars 2013

Sammendrag

Etter at avfallsplanen ble vedtatt av i eierkommunene i 2008, har Avfall Sør hvert år oversendt en statusrapport for mål og tiltak i gjeldende avfallsplan. Avfallsplanene er 4-årig og rapportering for 2012 er siste gang for denne planen. For tiden ligger ny avfallsplan for 2013-2016 på høring.

Hovedkonklusjonen for gjennomføringen av avfallsplanen er at de viktigste tiltakene er gjennomført som planlagt og de fastsatte mål er nådd. Målet om at minst 75% av husholdningsavfallet og næringsavfall i kommunale avfallsordninger skal material- eller energigjenvinnes er oppnådd, med et resultatet på 93%.

Gjennomføring av tiltak har vært et omfattende arbeid, da planen omfatter hele 61 store og små tiltak, med ulike tidsfrister. 43 av 46 tiltak er gjennomført av Avfall Sør, 15 tiltak har kommunen hatt hovedansvaret for.

De største og viktigste tiltakene som er gjennomført er:

- Samling av alle kommunale avfallsoppgaver i Avfall Sør AS
- Innføring av «Smart Sortert»-systemet også i Songdalen, Søgne og Vennesla
- Harmonisering av gebyrsystemet i eierkommunene fra 1.1.2010
- Omlegging fra deponi til forbrenning av restavfall ved Returkrafts forbrenningsanlegg på Langemyr

Gjenstående tiltak som ikke er gjennomført eller som pågår, vil alle vurderes i forbindelse med ny avfallsplan. Disse kan oppsummeres med følgende stikkord:

- Utvide og forbedre eksisterende hente- og bringeordninger
- Redusere deponigassutslipp ved å forbedre eller oppgradere dagens gassoppsamlingssystemer på deponiene
- Videreutvikle gjenvinningsstasjonene, både oppgradering, økt fokus på ombruk og vurdere brukerbetaling/adgangskontroll.
- Økt kontroll og tilsyn med ulovlig avfallshåndtering, både bygg- og anleggsavfall, forurensede masser og forsøpling generelt

Det er kommunene som har ansvaret for tiltak som gjelder ulovlig avfallshåndtering og for å få til økt innsats og lik oppfølging i eierkommunene har Avfall Sør sammen med Kristiansand kommune igangsatt et interkommunalt samarbeidsprosjekt for tilsyn.

Forslag til vedtak

[Byutviklingsstyret tar statusrapporten til orientering](#)

Ragnar Evensen
Teknisk direktør

Terje Lilletvedt
Byingeniør

Vedlegg:
Oversendelsesbrev til kommunene fra Avfall Sør
Styresak ASH 5-2013 – Statusrapportering avfallsplan 2008-2013
Statusrapport Avfallsplan 2008-2013, pr 01.02.2013

Punkt 104/13: Søknad om fradeling Timenesveien 43, 64/4

Bilag

Klage på avslag på søknad om fradeling

KARTTEGNING

Søknad om fradeling timenesveien 43. 64/4

Hoveddokument

Kart teg

Brev fra søker 20.06.98 og 10.10.98 vedr. oppføring av driftsbygningen

Skriv fra Eilif Timenes.pdf

Arkivsak-dok. 201201187-7
Saksbehandler Ann Elin Teksdal

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
18.04.2013

Søknad om fradeling Timenesveien 43, 64/4

Sammendrag

Søknad om fradeling av driftsbygninger og tomt på 6,5 daa fra gnr. 64, bnr. 4 ble avslått administrativt etter jordlovens § 12 09.01.13. Driftsbygninger anses som nødvendige for driften av eiendommen og en fradeling av disse samt noe dyrka mark vil redusere eiendommens avkastningsevne og svekke eiendommens ressursgrunnlag. Tillatelse til fradeling av omsøkte areal innebærer at det åpnes opp for en oppstykking og fragmentering av LNF- område noe som ikke kan anses i samsvar med den arealbruken som kommer til uttrykk i gjeldende kommuneplan.

Avslaget er påklagd på vegne av søker av Økonomisk Rådgivning AS 31.01.13. Klagen inneholder ingen vesentlige nye momenter og anbefales ikke tatt til følge.

Forslag til vedtak

Byutviklingsstyret opprettholder vedtak av 09.01.13. Klage fra søker datert 31.01.13 tas ikke til følge. Saken oversendes fylkesmannen i Vest-Agder.

Svein Ole Breland
Parksjef

Ann Elin Teksdal
landbrukskonsulent

Vedlegg:

Klage på vedtak, avslag på søknad, søknad om fradeling

Bakgrunn for saken;

Det er i forbindelse med generasjonsskifte på 64/4 søkt om fradeling av 6,5 daa hvor 1,2 daa er fulldyrka jord.

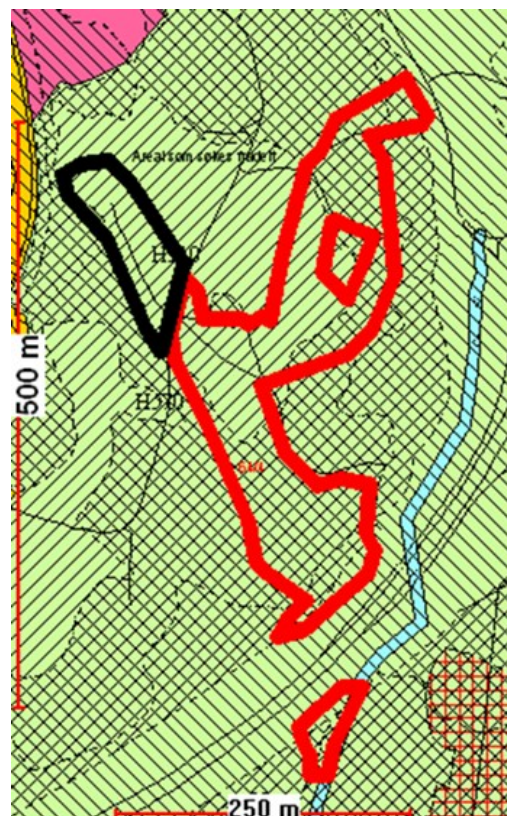
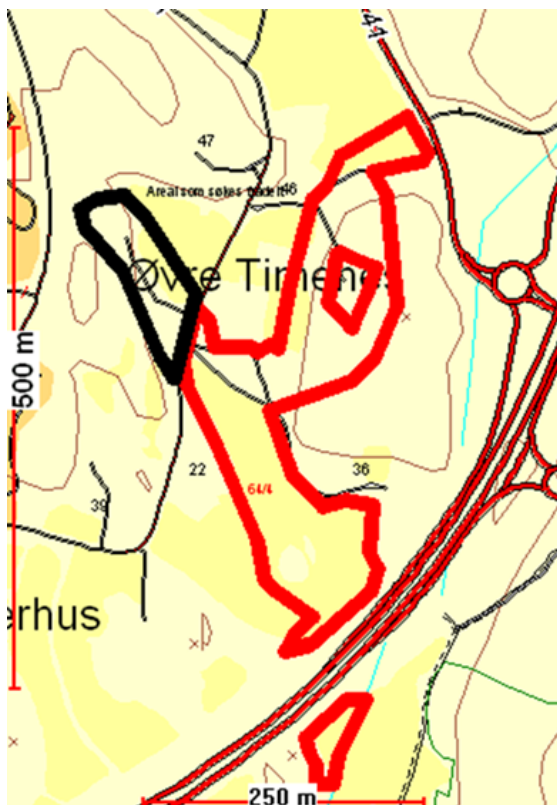
Omsøkte areal er bebygd med driftsbygning med hybler samt et mindre redskapshus.



Eiendomsopplysninger;

Eiendommen ligger på Timenes. 64/4 er en landbrukseiendom på ca. 44 daa, hvor 20 daa er fulldyrka jord. Bebyggelsen består av et eldre våningshus, driftsbygning med hybler oppført i 1998/1999, lager/undervisningsbygg oppført etter dispensasjonssøknad i 2011/2012 samt to mindre uthus. Jorda har blitt drevet av søker og søkers bror fram til 2007, den blir i dag drevet ved bortleie. Gårdens kårbolig med en tomt på ca. 20 daa ble godkjent fradelt i 2009.

Eiendommen er uregulert og i gjeldende kommuneplan angitt som LNF område med hensynssone; landbruk, kulturmiljø og støy.



Vedtak etter jordlovens § 12

Søknaden ble avslått med hjemmel i jordlovens § 12. Det foreligger ikke samfunnsinteresser av stor vekt som taler for fradelingen og eiendommens avkastningsevne vil bli redusert ved omsøkte fradeling.

Søknaden om fradeling er av personlig og privat interesse.

Bygninger som har betydning for drift av eiendommen bør normalt ikke fradeles. Driftsbygninger vil normalt måtte anses som nødvendige for driften av eiendommen. Selv om bygningen ikke brukes i forbindelse med drift av eiendommen i dag kan den bidra til å skaffe inntekter til eiendommen gjennom for eksempel utleie. Etter en eventuell fradeling vil gården være uten driftsbygninger. Produktive arealer vil i de aller fleste tilfeller ikke kunne fradeles uten å komme i konflikt med hensynet til den avkastning som eiendommen kan gi. Fradelingen av gårdens driftsbygning og 1,2 daa fulldyrka jord vil redusere eiendommens avkastningsevne.

Etter en fradeling vil arealet ikke være knyttet til landbruk og kan omsettes fritt. Erfaringer viser at bebyggelse som ikke er relatert til landbruk i områder med landbruksdrift ofte medfører uheldige konsekvenser for landbruksdriften og arealutnyttelse.

Etablering av store nye tomter i LNF-områder innebærer at det åpnes opp for en oppstykkning og fragmentering av landbruksområdene noe som ikke kan ansees i samsvar med den arealbruken som kommer til uttrykk i gjeldende kommuneplan. Tillatelse til fradeling av større arealer fra landbrukseiendommer for å etablere nye boligtomter vil kunne føre til presedens.

Klage;

Vedtaket er påklaget av Økonomisk Rådgivning AS på vegne av søker 31.01.13.

Det vises til at bygget er satt opp som bussgarasje med hybler.
Deler av denne er utleid til søkers datter til verksted, kurslokale og den ene hybelen som utstillingslokale.
Søkers barnebarn som skal overta 64/4 har ikke økonomi til å overta lagerbygget.
Parsellen ligger naturlig arrondert for seg selv.
Liten sannsynlighet for husdyrhold på bruket og på nabobruk.
Eier av fradelt parsell vil ha egeninteresse av å holde den vedlike.
Fradelingen medfører ingen nedbygging av produktive arealer.
Forlag til ny jordlov er på høring.

Vurdering;

Omsøkte driftsbygning ble godkjent oppført i 1998/99 som erstatning for eldre driftsbygning som skulle rives. Bygget skulle brukes til oppbevaring av landbruksredskap og gårdsprodukter, bygget var i følge søker nødvendig for opprettholdelse av drift på eiendommen. Det ble søkt om tillatelse til hybler i 2. etasje for å gi gården flere bein å stå på. (jf. brev fra søker 20.06.98 og 10.10.98 i forbindelse med byggesøknaden)
Bygget er oppført som gårdens driftsbygning og må anses som nødvendig i forhold til driften av eiendommen. Det er også senere søkt oppføring av flere driftsbygninger da søker mente at dagens bygninger ikke dekte gårdens behov for redskapslager.
Utleie av deler av driftsbygningen viser at den er med på å skaffe inntekter til eiendommen.

At søkers barnebarn ikke har økonomi til å overta driftsbygningen er av personlig og privat interesse og ikke en samfunnsinteresse av stor vekt jf. jordlovens § 12.

Sannsynligheten for at det kommer husdyr på 64/4, beror på den som overtar eiendommen. Det er i dag husdyr på nabobruk og mulig konflikter mellom landbruk og bolig er til stede.

Eier av fradelt parsell har trolig egeninteresse av å holde den i hevd.

Omsøkte fradeling medfører ikke nedbygging av dyrka mark, men fører til etablering av ny boligtomt i LNF-område.

Forslag til ny jordlov er på høring. Søknaden er behandlet etter gjeldende regelverk.

Det er i klagen gitt signaler om at tomtestørrelsen kan reduseres. Selv med en reduksjon av tomten vil gården bli uten driftsbygning og avkastnings- og ressursgrunnlaget svekket.

Det er bare anledning til å gi samtykke til fradeling dersom ett av lovens to vilkår er oppfylt, samfunnsinteresser eller om fradelingen er forsvarlig ut fra den avkastning som eiendommen kan gi. I denne sak vurderes ingen av disse som oppfylt.

Klagen inneholder ingen vesentlige nye momenter og anbefales ikke tatt til følge.

Punkt 105/13: Svar på oversendelsesforslag. Modernisering av eldre reguleringsplaner.

Bilag

Vedlegg 1 Liste over gjeldende reguleringsplaner fra før 1960.pdf

Vedlegg 2 BUS presentasjon av aktuelle byggesaker i Hamreheia-Kuholmenområdet.pdf

Vedlegg 3 Gjeldende reguleringsplan for Hamreheia.pdf

Vedlegg 4 Gjeldende reguleringsbestemmelser for Hamreheia.doc

Vedlegg 5 Fylkesmannens vedtak i byggesak for Hamreheia 54.pdf

Arkivsak-dok. 201303599-1
Saksbehandler Eirik Martens Svensen

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
23.05.2013

Svar på oversendelsesforslag. Modernisering av eldre reguleringsplaner.

Byutviklingsstyret vedtok 24.01.13 følgende oversendelsesforslag:

Administrasjonen bes vurdere hvordan arbeidet med en eventuell områdeplanprosess for aktuelle sentrumsnære områder kan legges opp i prioritert rekkefølge.

Den direkte bakgrunnen er eldre reguleringsplaner i etablerte områder, der planen ikke lenger fungerer godt nok som styringsverktøy for byggesaksbehandling.

Dette kan være fordi det har vært ført en dispensasjonspraksis som har avveket fra reguleringsplanen, eller det kan være at tiltak det er vanlig å søke om i dag, ikke er i tråd med føringene i den gamle reguleringsplanen. Spesielt gjelder dette fradelinger og fortetningsaker.

Det anbefales at følgende tiltak iverksettes:

1. Prøveprosjekt reguleringsplan for Hamreheia.
2. Det utarbeides en liste over eldre reguleringsplaner med moderniseringsbehov i prioritert rekkefølge. Listen bør også inneholde et mål med endringen og enkel oppramsing av hva som må gjøres i hver enkelt sak. Erfaringer fra Hamreheia legges til grunn for planprosessene.

Forslag til vedtak:

1. Reguleringsplan for Hamreheia tas opp til revisjon. Dette gjøres som et forsøksprosjekt der formålet er modernisering av planen slik at den fungerer som styringsverktøy for byggesaksbehandling.
2. Basert på erfaringene fra prøveprosjektet på Hamreheia utarbeides det en liste over eldre reguleringsplaner med moderniseringsbehov i prioritert rekkefølge. Erfaringer fra Hamreheia legges til grunn for omfang og innhold i moderniseringsarbeidet.

Venke Moe
Plan- og bygningssjef

Eirik Martens Svensen
Planleder

Trykte vedlegg:

1. Liste over gjeldende reguleringsplaner fra før 1960.
2. BUS presentasjon av aktuelle byggesaker i Hamreheia-Kuholmenområdet
3. Gjeldende reguleringsplan for Hamreheia
4. Gjeldende reguleringsbestemmelser for Hamreheia
5. Fylkesmannens vedtak i byggesak for Hamreheia 54

BAKGRUNN FOR SAKEN

Byutviklingsstyret vedtok 24.01.13 følgende oversendelsesforslag:

Administrasjonen bes vurdere hvordan arbeidet med en eventuell områdeplanprosess for aktuelle sentrumsnære områder kan legges opp i prioritert rekkefølge.

Problemstillingen:

Den direkte bakgrunnen for oversendelsesforslaget, er at en del eldre boligområder har reguleringsplaner som ikke lenger fungerer som styringsverktøy for en del typer byggesøknader.

Dette kan være fordi det har vært ført en dispensasjonspraksis som har avveket fra reguleringsplanen, eller det kan være at tiltak det er vanlig å søke om i dag, ikke er i tråd med føringene i den gamle reguleringsplanen. Spesielt gjelder dette fradelinger og fortetningsaker. Det vises her til vedlagt presentasjon av aktuelle byggesaker i Hamreheia-Kuholmenområdet som tidligere er holdt for Byutviklingsstyret våren 2012 (vedlegg 2).

I en noen saker har fylkesmannen i klagebehandlingen avslått søknader om dispensasjon med begrunnelse at hensynene bak planen blir vesentlig tilsidesatt dersom dispensasjon gis (plan- og bygningsloven § 19-2). Fylkesmannen anbefaler i slike saker kommunen om å ta reguleringsplanen opp til revisjon, slik at kommunen gjennom en planprosess kan vurdere om vi ønsker en annen bebyggelsesstruktur enn det reguleringsplanen legger opp til.

Eksempel Hamreheia:

Et konkret eksempel er reguleringsplan for Hamreheia vedtatt 21.10.1951. Her har fylkesmannen omgjort kommunens vedtak om oppføring av tomannsbolig på Hamreheia 54. Fylkesmannen anbefaler kommunen å ta reguleringsplanen opp til revisjon.

Reguleringsplanen for Hamreheia er detaljert og viser tomteinndeling og husplassering. Bestemmelser styrer antall etasjer, størrelse på garasjer, antall boenheter gesimshøyder, takform, takvinkel og en utnyttelse på 14%.

Området er bygd ut en større utnyttelse en planens 14%. En analyse viser at utnyttelse av tomtene ligger i størrelsesorden 20-30%.

På Hamreheia 54 står det i dag en enebolig. Eier søkte om rivning og oppføring av tomannsbolig. Fylkesmannen har i avslaget sagt at selv om planen er gammel, så har den ikke mistet sin rettsvirkning. De viser til en avgjørelse fra Sivilombudsmannen som sier at kommunen ikke må føre en dispensasjonspraksis som undergraver arealplaner. Klagerne (naboer) skal som et klart utgangspunkt kunne innrette seg etter reguleringsplanen. Videre skriver de at tidligere dispensasjoner og dispensasjonen for Hamreheia 54 medfører betydelige og permanente avvik fra bestemmelsene. De viser til at slike avvik fra gjeldende reguleringsplaner skal skje som reguleringsendringer og ikke dispensasjoner.

Forslag til løsning:

Plan- og bygningsetaten foreslår at det først startes opp et prøveprosjekt der vi gjør en endring av plan med et konkret behov for modernisering. Erfaringer fra prøveprosjektet brukes som modell for eventuell endring av øvrige planer i kommunen med moderniseringsbehov.

Aktuelle områder med planer med moderniseringsbehov kan være: Hamreheia, Gimlekollen, Galgebergangen med flere. Kommunen har om lag 80 gjeldende reguleringsplaner fra før 1960. Det vises til vedlegg 1. Planene må gjennomgås, og erfaringer fra byggesaker innhentes for å få en fullstendig oversikt over hvilke planer det på sikt vil være behov for å revidere.

Det anbefales at følgende tiltak iverksettes:

1. Prøveprosjekt Hamreheia.
2. Det utarbeides en liste over eldre reguleringsplaner med moderniseringsbehov i prioritert rekkefølge. Listen bør også inneholde et mål med endringen og enkel oppramsing av hva som må gjøres i hver enkelt sak.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

En revisjon av gjeldende reguleringsplaner kan sannsynligvis vanskelig fremmes som private forslag til detaljregulering, og kan derfor heller ikke gi gebyrinntekter. Slike planendringer er i utgangspunktet kommunens ansvar og kommunen må bevilge midler til arbeidet. Dersom det bevilges midler til oppgavene kan de utføres med samme prioritering som behandling av øvrige reguleringsplaner. Dersom det ikke gis bevilgning må slike oppgaver i beste fall gjøres i ledige stunder innimellom øvrig saksbehandling. Finansiering av planene på prioriteringslista må fortløpende vurderes gjennom innmelding til rullering av handlingsprogrammet.

Nærmere om prøveprosjekt Hamreheia

Reguleringsplan for Hamreheia foreslås som prøveprosjekt siden vi her har konkrete byggesøknader som er avslått med bakgrunn i planens revisjonsbehov, samt at endring av planen har et omfang som synes overkommelig.

Innhold i reguleringsendringen

Når en plan tas opp til revisjon vil det være ulike forventninger til hva en slik prosess skal løse. Forventningene kan komme fra både eksterne og internt i kommunen. Oppdatering av planen til status quo? Åpne for fortetting? Avhjelpe svakheter ved dagens område? En av de viktigste oppgavene innledningsvis i en slik prosess er å avklare innhold og rammer for reguleringsendringen – hva skal endres og hva skal beholdes i planen.

Dagens bebyggelse må registreres. Et mål med prosessen må fastsettes og ut i fra målet defineres hva som må gjøres.

Eksisterende reguleringsplan for Hamreheia er et produkt av sin tid. Den er ikke laget med bakgrunn i dagens bygningslovgivning, veinormal eller kommuneplanbestemmelser. Dette er vesentlig å ta med seg når forutsetninger for endringsprosessen legges. En revisjon av planen kan ikke gjøres med utgangspunkt i de krav som legges til grunn for dagens planer.

Strøksanalyseprosjektet konkluderte med at et aktuelt prosjekt var å: «Vurdere om kommunen skal utarbeide egne fortettingsplaner for de områder der det etter

samordnet areal- og transporthensyn tilsier at fortetting bør skje». De byggesøknader som det vises til på Hamreheia, dreier seg om nettopp fortetting i form av økt utnyttelse sammenliknet med dagens plan. En revisjon av reguleringsplanen må avklare hvilken retning utvikling av bebyggelsen på Hamreheia skal gå i, og en eventuell fortetting av området må avklares i revisjonsprosessen.

Planform

Revisjonen bør gjøres som en endring av gjeldende reguleringsplan. En full ny områderegulering anbefales ikke av ressursmessige hensyn. Prosessen bør heller ikke skje som ny detaljregulering, siden vi da får en 5 års varighet på planen (§12-4 siste ledd). Dette vil være uheldig siden området er et utbygd, etablert område og ny plan må fungere som et styringsredskap i en lengre tidshorisont.

Økonomiske konsekvenser for kommunen – prøveprosjekt Hamreheia.

En revisjon av gjeldende reguleringsplan kan vanskelig fremmes som et privat forslag til detaljregulering, og kan derfor heller ikke gi gebyrinntekter. Arbeidet må gjøres i egen regi av plan- og bygningsetaten. Administrasjonen prøver å få det gjennomført med et minimum av tilleggsbevilgning slik at et prøveprosjekt kan igangsettes snart. Endelig sum må avklares når arbeidsomfang er klarlagt.

Samarbeidsgruppa for bydelen

Saken er forelagt aktuelle enheter i teknisk sektor gjennom samarbeidsgruppa for bydel sentrum. De har ikke hatt ytterligere innspill til saken.

PLAN- OG BYGNINGSETATENS SAMLEDE VURDERING

Reguleringsplaners funksjon som styringsverktøy handler i stor grad om rettsikkerhet. Det vil si berørte parter behov for forutsigbarhet om at en reguleringsplan følges, og at vedtak i byggesaker er hjemlet i planen. Rettsikkerheten gjelder både for grunneiere og naboer. Det vil si at en som kjøper en eiendom kan stole på at vedkommende får byggetillatelse for tiltak planen hjemler, og at en nabo kan stole på at det ikke bygges tiltak som i større grad går ut over planens rammer. Slik sett har fylkesmannen et godt poeng. For den enkelte søker oppleves sakene som unødvendig byråkratiske. Felles for begge syn er at gjeldende reguleringsplan ikke lenger fungerer som styringsredskap for mange av dagens byggesøknader. Av den grunn bør det lages en prioriteringsliste over eldre planer som har et moderniseringsbehov, og en bør starte et prøveprosjekt på en slik plan. Reguleringsplan for Hamreheia foreslås.

Eirik Martens Svensen, 29.04.13

Punkt 106/13: Østre Strandgate 12A - 150/1541 - tilbygg - førstegangsvedtak

Bilag

1. Søknad.pdf
2. Tilbakemeldinger.pdf
3. Søknad om dispensasjon.pdf
4. Reguleringsbestemmelser.pdf

Arkivsak-dok: 201210806-7
Saksbehandler: Morten Østerud

Saksgang: Byutviklingsstyret

Møtedato: 23.05.2013.

Østre Strandgate 12A - 150/1541 - Tilbygg - Førstegangsvedtak

Sammendrag:

Den 24.10.2012 mottok plan- og bygningsetaten søknad om nytt tilbygg (glassoverbygg) i gavl mot syd for «Sjøhuset».

Østre Strandgate 12A («Sjøhuset») er iht. § 4 i gjeldende reguleringsplan regulert til spesialområde bevaring.

Søknaden ble sendt på høring til byantikvaren som ikke hadde merknader til omsøkte tiltak. Plan- og bygningsetaten gav tilbakemelding, via mail den 06.02.2013, hvor en anbefalte en annen plassering av tilbygget mot vest hvor det i dag er uteservering.

Søker/tiltakshaver opprettholder søknaden med tilbygg mot syd og søker om dispensasjon fra § 4 i gjeldende reguleringsplan mht. nytt tilbygg, jfr. pbl. § 19-1.

Søknaden fremmes for byutviklingsstyret som førstegangsvedtak.

Plan- og bygningsetaten er av den oppfatning at foreslåtte løsning virker dominerende og at dagens eksteriør for «Sjøhuset» ikke blir opprettholdt i forhold til dagens gavl mot syd. En viser til Kulturminneplanen for Kristiansand hvor Sjøhuset er beskrevet som en bygning som innehar viktige kvaliteter og er positivt dominerende i bybildet. I henhold til gjeldende reguleringsplan § 4, skal en blant annet påse at bygningens karakter med hensyn til form blir opprettholdt. Plan- og bygningsetaten har vanskelig for å se at dette blir ivaretatt for «Sjøhuset» i forhold til valgte løsning mot syd, på denne bakgrunn avslår plan- og bygningsetaten omsøkte tiltak da en ikke kan se at det foreligger en overvekt av grunner for å dispensere fra § 4 i gjeldende plan, jfr. pbl. § 19-1. Plan- og bygningsetaten ber byutviklingsstyret vurdere saken.

Forslag til vedtak:

Byutviklingsstyret viser til saksfremstillingen og gir plan- og bygningsetaten fullmakt til å avslå nytt tilbygg i gavl mot syd, da en ikke dispenserer fra § 4 i gjeldende reguleringsplan, jfr pbl. § 19-1.

Venke Moe
Plan- og bygningssjef.

Morten Østerud
Saksbehandler.

Trykte vedlegg: 1. Søknad
2. Tilbakemelding 06.02.2013.
3. Søknad om dispensasjon.
4. Reguleringsbestemmelser.

Utrykte vedlegg: Sakens øvrige dokumenter foreligger elektronisk.

Bakgrunn for saken:

Kristiansand Byggrådgivning AS søker den 23.10.2012 om rammetillatelse for nytt tilbygg/glassoverbygget uterestaurant med skyvevegger i glass og aluminium mot syd for «Sjøhuset».

Sivilarkitekt Gunnar Knutsen AS er ansvarlig for arkitekturprosjekteringen.

Tiltakshaver er Sjøhuset Holding AS.

Nytt tilbygg/glassoverbygg har et bebygd areal på 114,7kvm.bruksareal er 109,2kvm og er i en etasje.

Byantikvaren har ikke merknader til omsøkte tiltak, jfr. uttalelse av 14.11.2012.

Det foreligger ikke naboprotester til omsøkte tiltak.

Plan- og bygningsetaten gav tilbakemelding på søknaden hvor en anbefalte en annen plassering for tiltaket mot vest, da en var av den oppfatning at det er viktig å ivareta eksisterende karakteristiske gavlfasade mot syd, uten nytt tilbygg, for å ivareta byggets markante gavlfasade mot sjøen og det vises til §4 i gjeldende bestemmelser.

I brev av 03.04.2013 opprettholdes tiltaket som omsøkt og det søkes om dispensasjon, jfr. pbl. §19-1, fra § 4 i gjeldende reguleringsplan.

Gjeldende plangrunnlag for eiendommen er Reguleringsplan for Østre Strandgate 2,6,8,12 og 12A, som ble godkjent 25.09.1991, hvor formålet er forretning/kontor mv. «Sjøhuset» er regulert til spesialområde bevaring.

Plan- og bygningsetaten samlede vurdering:

Plan- og bygningsetaten er av den oppfatning at Hartmanns Brygge, «Sjøhuset», Seilforeningen og sjøbod ved festningen har markante gavler mot sjøen. Disse bygningene med sine gavlmotiver representerer et karakteristisk trekk ved Østerhavna – selv om de er oppført i forskjellige tidsperioder. Gavlene står fortsatt urørt og er viktige elementer i tillegg til Christianholm Festning sett fra sjøsiden. Disse sjøhusene med sine gavler sammen med festningen danner en helhet mot Østerhavna som det er viktig å hegne om. Plan- og bygningsetaten er av den oppfatning at foreslåtte løsning virker dominerende og at dagens eksteriør for Sjøhuset ikke blir opprettholdt i forhold til dagens gavl mot syd. En viser ellers til kulturminneplanen for Kristiansand hvor «Sjøhuset» er beskrevet som en bygning som innehar viktige kvaliteter og et positivt dominerende i bybildet. I henhold til gjeldende reguleringsplan § 4 skal en blant annet påse at bygningens karakter med hensyn til form blir opprettholdt. Plan- og bygningsetaten har vanskelig for å se at dette blir ivaretatt for «Sjøhuset» i forhold til omsøkte løsning mot syd. En viser ellers til pbl. § 31-1 –« ved endring av eksisterende byggverk (i dette tilfellet gavl mot syd) skal kommunen se til at historiske og arkitektoniske eller annen kulturell verdi som knytter seg til byggverkets ytre så vidt mulig blir bevart.» Plan- og bygningsetaten er av den oppfatning at dette forhold ikke er ivaretatt i dette tilfellet.

I tilbakemelding av 06.02.2013 presiserte plan- og bygningsetaten at Hartmanns Brygge som er et bygg av nyere dato har fått tillatelse til innglassing av arealer mot vest slik, at gavlmotivet mot sjøen er urørt. Plan- og bygningsetaten anbefalte en slik løsning også for «Sjøhuset» (det ble henvist til illustrasjon fig.3) som blir en forlengelse av dagens overdekning/uteservering som «Sjøhuset» har i dag mot vest. På denne måten vil fortsatt gavlene mot sjøen stå urørt og «Sjøhuset» vil ha tilsvarende løsning som Hartmanns Brygge med hensyn til innglassing -likhetsprinsippet.

Søker/ tiltakshaver opprettholder søknaden som omsøkt og søker om dispensasjon fra § 4 i gjeldende plan, jfr. pbl. § 19-1 da det ikke fremkommer i bestemmelsen (§4) at en tillater tilbygg til Østre Strandgate 12 A –«Sjøhuset» I sin begrunnelse nevner tiltakshaver at dette ikke er en endring på selve bygget «Sjøhuset» men et tilbygg som står for seg selv. Tilbygget har en form som med sin kontrast til sjøbygget ikke vil konkurrere med dette. Det nevnes også at tiltaket er nødvendig for å sikre bedriften levedyktig økonomi.

Plan- og bygningsetaten har full forståelse for nødvendigheten av tilbygget i forhold til drift av restaurant, det var derfor plan- og bygningsetaten anbefalte at tilbygget kunne legges mot vest slik at de bevaringsverdige fasadene som fortsatt er «urørte» mot syd, øst og nord blir opprettholdt med sine karakteristiske fasader, i tråd med Kulturminneplanens anbefalinger og § 4 i gjeldende reguleringsplan. En viser også til pbl. § 31-1 mht. at de historiske kulturelle verdier for byggets ytre så vidt mulig blir bevart.

Plan- og bygningsetaten kan ikke se at disse i forhold blir ivaretatt og avslår søknaden, slik omsøkte tiltak er utformet, da en kan ikke se at det foreligger en overvekt av grunner for å dispenseres fra § 4. i gjeldende reguleringsplan, jfr. pbl. § 19-1.

På bakgrunn av saksfremstillingen ber plan- og bygningsetaten byutviklingsstyret vurdere saken.

Punkt 107/13: Alsviga 11 - 1/77 - Søknad om dispensasjon fra plankrav og byggeforbud mot sjø

Bilag

Søknad om dispensasjon.pdf

Fotomontasje.pdf

Brev delt ut på byutviklingsstyrets befaring.pdf



Arkivsak-dok. 201304056-2
Saksbehandler Lise Grundeland

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
23.05.2013

Alsviga 11 - 1/77 - Søknad om dispensasjon fra plankrav og byggeforbud mot sjø

Det er søkt om dispensasjon fra plankrav i kommuneplanen og byggeforbud i 100-metersbeltet mot sjø (pbl. § 1-8) for riving av eksisterende boenhet, deling av eiendom og oppføring av to nye eneboliger. Byutviklingsstyret avslo i møte 13.12 2012 søknad om dispensasjon fra plankrav for to boenheter på eiendommen. Tiltakshaver var da usikker på hvordan de to enhetene skulle utformes.

Eiendommen er stor, og har i seg selv plass nok til to boenheter. Det er også gitt tillatelse til fradeling av ny boligtomt på naboeiendommen høsten 2012. Området består imidlertid av flere eiendommer med samme kvaliteter og muligheter for fortetting. Det er også mange forhold som bør løses gjennom plan – utbyggingsvolum på eiendommen og i områdene rundt, lekearealer, skole- og barnehagedekning, sikring av kyststi og områder med registrert naturmangfold samt eventuelt økonomisk bidrag til infrastruktur. Vest-Agder fylkeskommune fraråder at det gis dispensasjon.

Forslag til vedtak:

Byutviklingsstyret gir ikke dispensasjon fra plankrav og pbl. § 1-8 som omsøkt etter plan- og bygningsloven § 19-2. Hensynet bak plankravet anses å bli vesentlig tilsidesatt, og statlig myndighet har uttalt seg negativt til dispensasjonssøknaden. Lovens vilkår for dispensasjon er dermed ikke oppfylt.

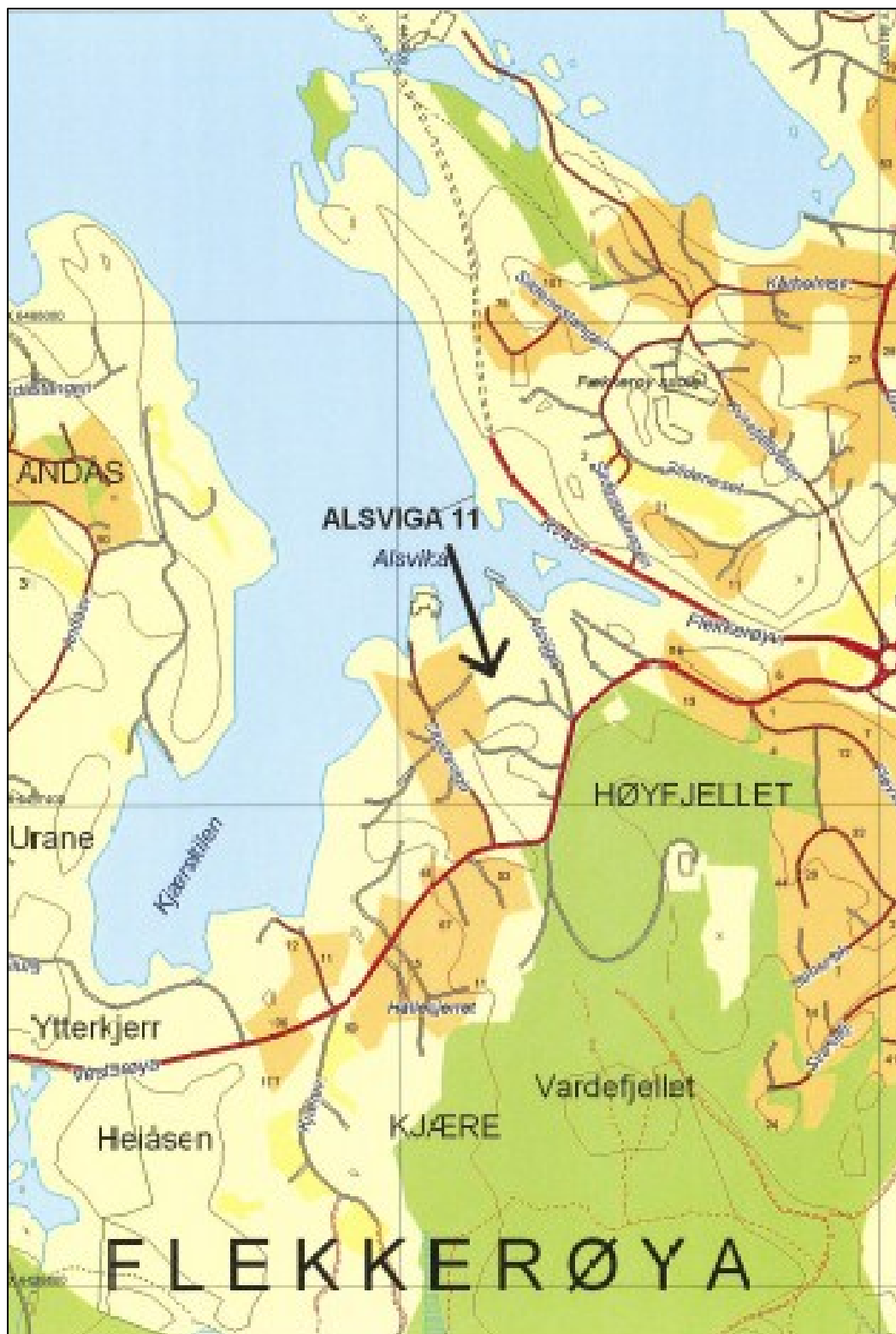
Venke Moe
Plan- og bygningssjef

Lise Grundeland
Saksbehandler

Trykte vedlegg: Søknad om dispensasjon

SAKSFREMSTILLING

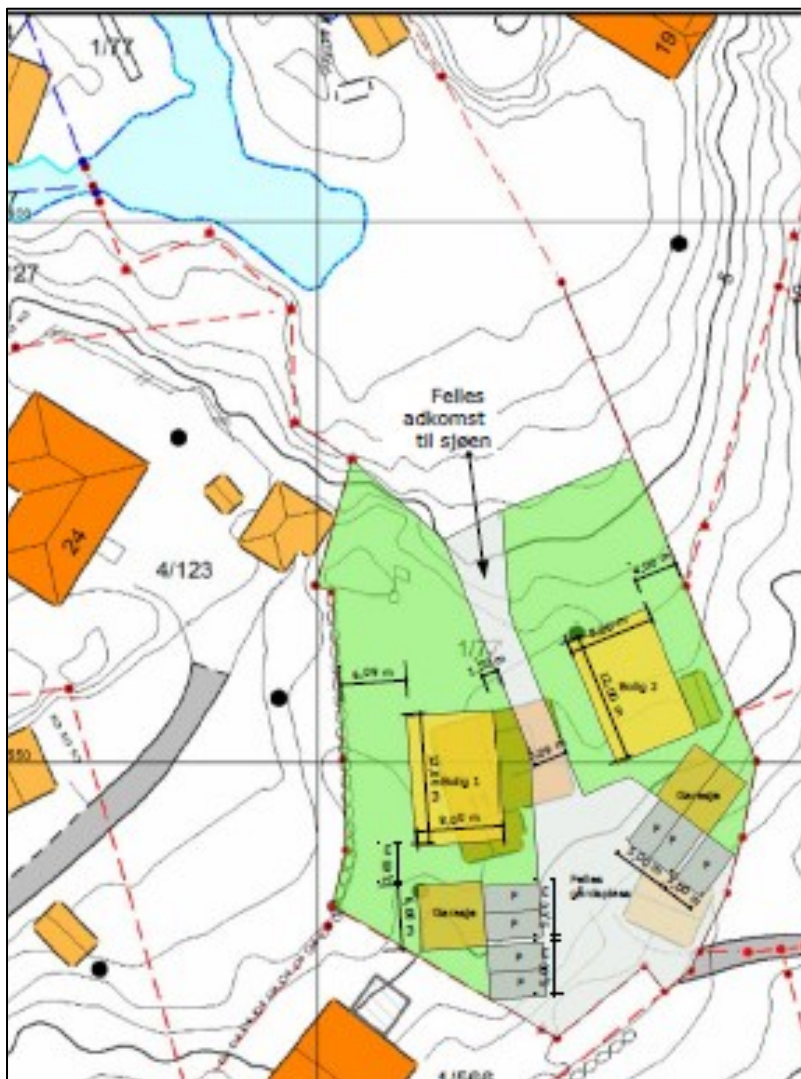
Oversiktskart



Gjeldende plangrunnlag

Kommuneplan for Kristiansand kommune. Godkjent 21.06.2011. Formål: *Bebyggelse og anlegg.*

Kommunedelplan Flekkerøy, deler av strandsonen. Plan nr. 1001-1133. Godkjent: 21.06.2011.
Formål: *Landbruk-, natur- og fritidsområde (LNF) – Viktige landskaps, turvegdrag/grøntstruktur der bygge- og anleggstiltak ikke bør tillates.*



Eksisterende forhold

Eiendommen er i dag bebygd med en enebolig og garasje. Eiendommen er ca. 3405 m² stor, og grenser mot sjøen mot nord. Eiendommen har atkomst via privat vei fra Vesterøya. Eksisterende enebolig ligger på det nærmeste ca. 40 meter fra sjøen i Alsvika.

Søknaden

Søknad om dispensasjon fra plankrav og byggeforbud i plan- og bygningsloven § 1-8 for deling av eiendom og oppføring av to nye eneboliger ble mottatt 08.02.2013. Eneboligene er vist på situasjonskart. Garasjene plasseres syd på eiendommen. Nye eneboliger plasseres nærmere sjøen enn dagens bebyggelse. Møneretningen er angitt som på den eksisterende bolig.

Begrunnelse:

Som begrunnelse for søknad om dispensasjon oppgir ansvarlig søker følgende:

- Eiendommen er en del av arv som nå skal overføres til arvinger. Ved å dele eiendommen som vist på situasjonskartet vil arvingene få hver sin eiendom med felles gårds plass og strandområde. Omsøkt deling vil gi mulighet til oppføring av to boliger.
- Eiendommen er i dag privatisert. Omsøkt endring av eiendommen vil ikke privatisere ytterligere.
- Nye boliger vil plasseres med tilnærmet avstand fra sjøen som eksisterende bolig har i dag.
- Det er ikke behov for lekeplass på nåværende tidspunkt. De to nye boligene skal brukes av tiltakshaverne. De er forbi tiden med barn.
- Tiltakshaver er innstilt på å følge instansenes krav så langt som mulig.
- Sykkelsti er ferdig frem til stikkvei ned til Alsviga, og det er kort avstand til busstopp.
- Området er byggeområde, og man må da legge til grunn at tiltakshaver har en form for rett til å bygge.
- Nabotomten har akkurat fått fradelt tomt.

Uttalelser fra annen myndighet

Den forrige søknaden ble forelagt Vest-Agder fylkeskommune, Fylkesmannen i Vest-Agder, Statens Vegvesen og parkvesenet for uttalelse. Den nye søknaden omhandler de samme forhold (to boenheter uten plan), og søknaden er ikke sendt på ny høring. Uttalelsene til opprinnelig søknad er gjengitt under.

Vest-Agder fylkeskommune skriver "(...) Vi vil anbefale kommunen å opprettholde plankravet for området slik at en kan få en helhetlig vurdering av planområdet. Blant annet ser vi det som vesentlig at en får fastsatt byggegrense langs sjøen for et større område. Videre ser vi det som vesentlig at kyststien får planmessig avklaring og sikring. På denne bakgrunn vil vi fraråde omsøkte dispensasjon.

Saken er ikke forelagt fylkeskonservator da vi fraråder dispensasjonen. Viser det seg at kommunen vil gå videre med søknaden må fylkeskonservatoren få anledning til å uttale seg til saken."

Fylkesmannen i Vest-Agder uttaler: "(...) Det fremgår av Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) at byggeforbudet i pbl. § 1-8 skal veie tungt. Det skal derfor svært mye til for før dispensasjon kan gis til bygging i

strandsonen. Stortinget har gitt 100-metersbeltet langs sjøen en særskilt beskyttelse. I tillegg er det ved Kgl. res. av 25.03.11 gitt statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen. Her hører Kristiansand kommune til områdene med stort press på arealene. Retningslinjene sier bl.a. at bygging og landskapsinngrep skal unngås på arealer som har betydning for natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Eventuelle tiltak bør bare avklares i plan og ikke ved dispensasjon. Plankravet i kommuneplanen er satt blant annet for å sikre at de nevnte verdiene i 100-metersbeltet tas hensyn til innenfor et større sammenhengende planområde. Kommunen må gjøre en selvstendig vurdering av hvorvidt disse verdiene blir satt til side i vesentlig grad ved en dispensasjon.

Dersom kommunen ønsker å i dispensasjon bør det settes vilkår som sikrer at naturverdiene ned mot sjøen bevares. Blant annet bør en unngå utfylling i skråningen ned mot sjøen. Videre må det sikres at tiltaket ikke vanskeliggjør fremføring av fremtidig kyststi."

Statens Vegvesen skriver: "(...) Eksisterende bolig har atkomst fra kommunal veg til Alsvik brygge, ved vegkryss som er noe endret ved bygging av fortau langs fylkesveg 8. Fra dette krysset er det fortau eller gang-/sykkelveg langs veger fram til skole. Vi har ingen merknader til at det blir gitt dispensasjon fra krav om reguleringsplan for oppføring av ny tomannsbolig, eller endring av eksisterende enebolig til tomannsbolig."

Parkvesenet har uttalt følgende: "(...) Søknaden berører to "grønne" spørsmål som ville vært belyst og søkt løst gjennom reguleringsplan: Området mangler sandlekeplass innenfor avstandskrav og kommuneplanen viser kyststi gjennom eiendommen, langs sjøen mot nord. Parkvesenet mener at en kun bør gi dispensasjoner fra plankrav dersom en kan løse boligområdets mangler, samt sikre rettigheter til kyststi, gjennom vilkår gitt i byggesak.

Når det gjelder areal til lek, står det følgende i kommuneplanens bestemmelser, § 6, punkt 4: "Dersom et utbygd område ikke har arealer til lek og rekreasjon i tråd med bestemmelsen § 9, skal dette innfris før det gis tillatelse til etablering av nye boenheter". Det er vanskelig å se at en kan innfri krav til etablering av sandlekeplass innenfor 100 meter i luftlinje, uten reguleringsplan for et noe større område. Og ser en området som helhet, er ikke plassering av lekeareal på denne tomte noen god og tilgjengelig løsning. Men vi er i tvil her, og vi kan akseptere en midlertidig løsning der en som vilkår etablerer et leketilbud for de minste på del av tomte som vender ut mot atkomstvei, og som er tilgjengelig for øvrige beboere i området.

Når det gjelder kyststi, må det være et klart vilkår for dispensasjon at en sikrer rett til å allment tilgjengelig kyststi over tomte, som vist på kartutsnittet under. Rettighet må sikres gjennom vedlagte standarderklæring."

Plan- og bygningsetatens vurdering

Hensynet bak plankravet i kommuneplanen er å sikre en gjennomtenkt og helhetlig utvikling av arealene i kommunen. Dette innebærer blant annet at det avsettes arealer til lekeplasser, friluftsområder, kyststi og lignende. I tillegg vil man gjennom planprosessen vurdere omfang og utforming av ny bebyggelse samt plassering av denne. Planprosessen sikrer også at alle berørte parter og myndigheter får anledning til å uttale seg.

Plan- og bygningsetaten mener omsøkt eiendom er stor nok til å kunne romme to boenheter. Eiendommen grenser mot sjøen, men hele området er bebyggt. Det er derfor ikke snakk om å sikre urørte naturområder. Det er også gitt tillatelse til fradeling av en ny boligtomt fra naboeiendommen (1/241) høsten 2012.

Plan- og bygningsetaten mener likevel det er viktig å opprettholde plankravet i denne saken. Det er flere store eiendommer i området som kan utnyttes mer enn de gjør i dag. Det vil være uheldig å bygge ut hele området gjennom dispensasjon. Man mister da lett oversikten over hva som er godkjent tidligere. Samtidig vil det bli vanskelig å avgjøre hvilke prinsipper man skal godkjenne etter med tanke på blant annet utnyttelse, volum, antall boenheter og utforming. Vedtaket knyttet til naboeiendommen 1/241 bør ikke bli førende for hele området.

Ansvarlig søker og tiltakshaver har gjort vurderinger av plassering og utforming av de nye boligene. Plan- og bygningsetaten er enig i hovedgrepene. Det er imidlertid grunn til å bemerke at bebyggelsen er plassert nærmere sjøen enn dagens bolig – og at den kan plasseres annerledes for å unngå dette.

Det er beskrevet at tiltaket vil medføre noe utfylling mot sjøen, men det er ikke beskrevet i hvor stor grad.

Det at eiendommen er en del av arv, kan ikke vektlegges som argument for å gi dispensasjon. Dette er noe alle vil kunne påberope seg. Plan- og bygningsetaten har forståelse for at tiltakshaver ønsker å dele eiendommen i forbindelse med arveoppgjør. Dette bør imidlertid skje gjennom en planprosess, og ikke som en enkeltstående dispensasjon.

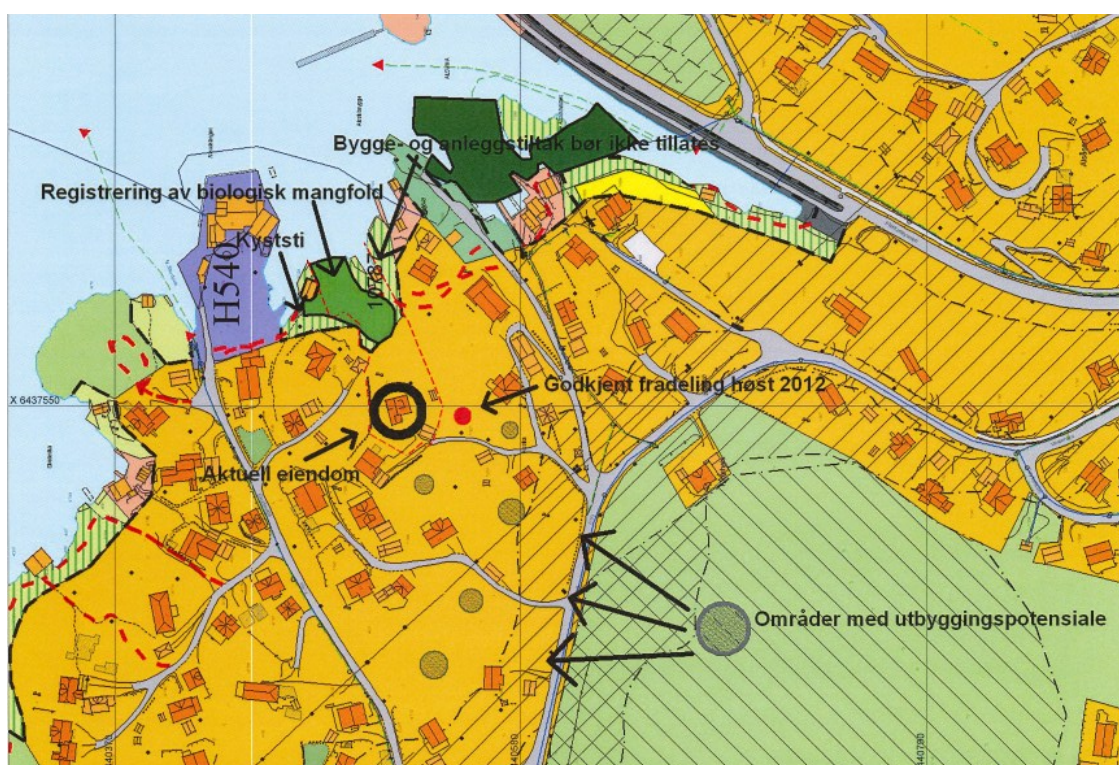
Tiltakshaver har søkt om deling av eiendommen og oppføring av to nye eneboliger. En godkjenning av søknaden som dispensasjon innebærer at man må ta stilling til høyder, utforming, utnyttelsesgrad og så videre i eventuelle senere enkeltsaker også. Å gjøre dette i hver enkelte sak er både tidkrevende og lite gunstig. Det kan lett føre til at man stiller forskjellige krav i saker som behandles på ulike tidspunkt. Gjennom en planprosess vil man kunne gjøre en vurdering av hvilke kvaliteter som allerede finnes i området, og hvor stor utnyttelse man ønsker.

Området har ingen lekeplass. Selv om ansvarlig søker skriver at tiltakshaver «er forbi tiden med barn» må det legges opp til gode boområder med kvaliteter også for kommende brukere. Et byggverk har lang levetid, og man har ingen garanti for hvem som kommer til å bebo husene. Parkvesenet skriver at de kan akseptere en midlertidig løsning. Problemet blir da å avgjøre når det skal opprettes en varig løsning. Hele området mangler lekeplasser og kvartalslek, og det er spesielt viktig å få avsatt gode arealer til dette i en planprosess. Ved utbygging gjennom dispensasjoner risikerer man å miste alle arealer med mulighet for dette.

Videre er det i kommuneplanen lagt kyststi over eiendommen. Det er viktig at dette ivaretas gjennom reguleringsplan slik at man får fastsatt trasé og sikret arealer til lengre strekninger av gangen. Tiltakshaver er imidlertid innstilt på å inngå avtale med parkvesenet for å sikre rettigheter til anleggelse av kyststi ved en eventuell dispensasjon. Dette må i så fall sikres gjennom vilkår i en eventuell tillatelse.

I alle reguleringsplaner på Flekkerøy blir det stilt rekkefølgekrav knyttet til kapasiteten på Vågsbygdveien. Alle som får dispensasjon fra plankrav unngår dette kravet, og blir dermed "gratispassasjerer" for de som regulerer. Dette mener plan- og bygningsetaten er svært uheldig.

Eiendom Alsviga 11 er stor og egner seg til omsøkt fortetting. Det er imidlertid flere eiendommer i området som har samme kvaliteter og muligheter. Det er mange uløste forhold som bør belyses og avgjøres i en planprosess. En plan vil være et svært nyttig styringsverktøy for utviklingen av området. I tillegg vil det gi en forutsigbarhet for alle grunneiere og naboer. Det understrekes også at statlig myndighet har uttalt seg negativt til dispensasjonssøknaden (Vest-Agder fylkeskommune).



Dersom byutviklingsstyret likevel finner grunn til å godkjenne søknad om dispensasjon fra plankrav, bør det stilles følgende vilkår:

- Søknaden må forelegges fylkeskonservator for uttalelse. Eventuelle vilkår i denne må oppfylles.
- Det må underskrives erklæring som allment tilgjengelig kyststi, jf. uttalelse fra parkvesenet.
- Det må opparbeides en midlertidig lekeplass på eiendommen i tråd med uttalelse fra parkvesenet.
- Ny bebyggelse må ikke overstige dagens bebyggelse i volum eller høyder. Nye boliger kan maksimalt ha grunnflate som dagens bolig.
- Ny bebyggelse må ha samme takform som dagens enebolig (saltak). Nye boliger må ha møneretning som på eksisterende enebolig.

I tillegg bør byutviklingsstyret ta stilling til følgende:

- Plassering av ny bebyggelse må vurderes. Det kan eventuelt stilles krav om at den ikke kommer nærmere sjøen enn dagens bebyggelse (40 meter).
- Det må vurderes hvorvidt utfylling mot sjø skal tillates, og evt. stilles krav til grad av utfylling.

Punkt 108/13: Dolsvågveien 40 - gnr.77 bnr.8 - Søknad om dispensasjon fra formålet og plankravet i gjeldende kommuneplan for utbygging og bruksendring av eksisterende hytte til vertikalt delt tomannsbolig

Bilag

1. søknad om dispensasjon.pdf
2. Protest fra Mydland.pdf
3. Protest fra Romstøl.pdf
4. merknader til protest.pdf



Dato 24. april 2013
Saksnr.: 201211902-8
Saksbehandler Espen Pedersen

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
23.05.2013

Dolsvågveien 40 - gnr.77 bnr.8 - Søknad om dispensasjon fra formålet og plankravet i gjeldende kommuneplan for utbygging og bruksendring av eksisterende hytte til vertikaldelt tomannsbolig/helårsbolig

Sammendrag

Saken gjelder søknad om dispensasjon for oppføring av tilbygg til eksisterende hytte og bruksendring til tomannsbolig.

Området er i kommuneplanen avsatt som LNF-område med hensynssone H530-friluftsliv. I tillegg er området omkring omsøkte tiltak avsatt som «faresone, ras- og skredfare». Avstanden til sjøen i Dolsvågkilen er ca. 300 meter og til Dolsvann ca. 90 meter.

Plan- og bygningsetaten er ikke kjent med at det er foretatt geologisk undersøkelser i området.

Eksisterende hytte på stedet er relativt liten og utgjør etter plan- og bygningsetatens vurdering bare et mindre inngrep i området. Omsøkte tiltak er relativt omfattende med utvidelse av bruksarealet på 276 m² og bruksendring til helårsbolig med 2 leiligheter. Plan- og bygningsetaten konkluderer med at vilkårene for å kunne gi den omsøkte dispensasjon etter pbl § 19-2 ikke foreligger.

Forslag til vedtak

Byutviklingsstyret viser til saksfremstillingen og gir ikke dispensasjon fra plankravet og formålet i kommuneplanen for oppføring av tilbygg til eksisterende hytte og bruksendring til helårsbolig med 2 leiligheter. Det vises til pbl §§ 11-6, 1-8 og 19-2.

Venke Moe
Plan- og bygningssjef

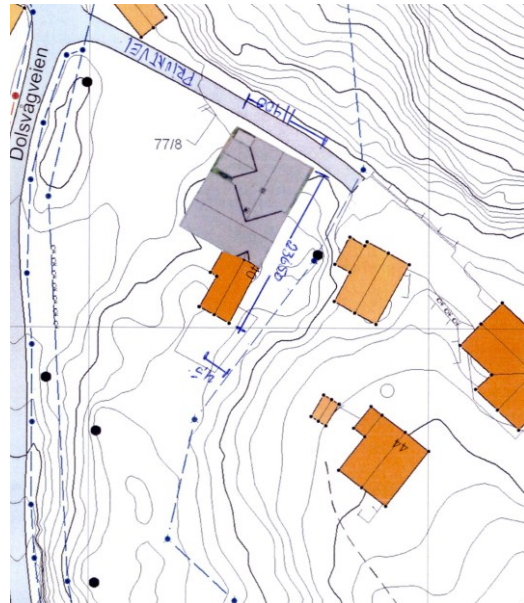
Espen Pedersen
Saksbehandler

Trykte vedlegg

1. Søknad om dispensasjon datert 08.11.2012
2. Protest fra Øyvind Mydland datert 18.11.2012
3. Protest fra Kai Romstøl datert 19.11.2012
4. Merknader fra tiltakshaver til protest fra Mydland datert 01.12.2012

SAKSFREMSTILLING

Oversiktskart



Gjeldende plangrunnlag

Området er uregulert, men i gjeldende kommuneplan avsatt som «landbruks-, natur- og friluftsmål» og med hensynssone H530-friluftsliv. I tillegg er området omkring omsøkte tiltak avsatt som «faresone – ras- og skredfare».

Eksisterende forhold

Det ligger i dag en mindre hytte i en etasje og med et bruksareal på 42 m² oppført i 1996 på eiendommen.

Søknaden



Fasade mot nord-vest



Fasade mot syd-øst

Evertsen/Mydland søkte 08.11.2012 om dispensasjon fra formålet og plankravet i kommuneplanen for utbygging av eksisterende hytte og bruksendring til vertikaldelt tomannsbolig. Det er vist en liten og en stor leilighet, begge i 2 etasjer.

Eksisterende hytte har et bruksareal på 42 m². Omsøkte prosjekt vil få et bruksareal for den minste leiligheten oppgitt til 135,7 m² og for den største leilighetene på 182,4 m², totalt 318,1 m². En økning i bruksarealet på 276,1 m². Totalt bebygd areal er oppgitt til 219,4 m².

Dispensasjon er begrunnet med at eiendommen er et familiested som har vært i familien i mange år, det er ønske om å bo på Dolsvåg, tomte er av en slik karakter at tiltaket ikke vil komme i konflikt med LNF-bestemmelsenes intensjon, det er ingen naturlig ferdsel over eiendommen.

Naturmangfoldloven

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

Området er tidligere godt undersøkt med hensyn til naturmangfold. Resultater av registreringer ligger i naturbaser og artsdatabasen. Disse basene er sjekket og det er ikke registrert funn rett i nærheten av omsøkte tiltak.

På bakgrunn av dette vurderes tiltaket å ikke komme i konflikt med naturmangfoldloven, jf. NML § 8-12. Forholdet til naturmangfoldloven anses dermed å være tilstrekkelig belyst.

Uttalelse fra annen myndighet

Det foreligger uttalelse fra Fylkesmannens Miljøvernavdeling i brev datert 08.01.2013. De sier at ut ifra de interesser Fylkesmannen skal ivareta har de ingen kommentarer. Det minnes om kommunens ansvar for å ivareta lokale miljøinteresser.

Merknader/protester

Det foreligger merknader fra 2 naboer, Øyvind Mydland i brev datert 18.11.2012 og Kai Romstøl i brev datert 19. november 2012.

Mydland reagerer på at bygget blir ruvende med takutspring og høytliggende verandaer. Han har ingen kommentarer til plasseringen. Mydland etterlyser beskrivelse av kloakk.

Romstøl mener at det store taket vil komme i silhuett mot himmelen fra egen eiendom. Han anbefaler å senke mønehøyden slik at den tilpasses den gamle hytta.

Tilsvar til merknader/protester

Tiltakshaver viser til merknader fra Mydland og sier det vil bli installert lukket renseanlegg.

Når det gjelder veranda med tilhørende overheng, er tiltakshaver av den oppfatning at dette ikke er til noen form for sjenanse for naboer.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Når det gjelder kloakk er omsøkte tiltak avhengig av at det kan gis utslippstillatelse. Det er ikke søkt om utslippstillatelse, dette må gjøres i egen søknad.

Forholdet til naboer:

Mydlands eiendom ligger vest for omsøkte, og avstanden fra bolighuset på denne eiendommen til omsøkte tiltak er ca. 40 meter. Terrenget rundt omsøkte tiltak ligger ca. 4 meter høyere enn på naboeiendommen.

Romstøls eiendom ligger øst for omsøkte, og avstanden fra det eldste bolighuset på denne eiendommen til omsøkte tiltak er ca. 25 meter. Terrenget rundt omsøkte tiltak ligger ca. 5 meter høyere enn på denne naboeiendommen.

Omsøkte tiltak er relativt omfattende sett fra naboenes side. Hovedmøne vil ligge ca. 1,2 meter høyere enn på eksisterende hytte med en kvist som er ca. 1,5 høyere enn møne på eksisterende hytte og er kanskje ikke den mest dramatiske økning i mønehøyden, men omsøkte tiltak ligger på en høyde i forhold til naboene og det er en vesentlig økning i størrelsen på bygningen.

Etter plan- og bygningsetatens vurdering vil omsøkte tiltak bli svært dominerende sett fra naboene og også for omgivelsene for øvrig.

Forholdet til kommuneplanen:

Området er, som nevnt over avsatt som LNF-område med ras- og skredfare.

Avstanden til sjøen i Dolsvågkilen er ca. 300 meter og Dolsvann ca. 90 meter.

Eksisterende hytte er liten og utgjør etter plan- og bygningsetatens vurdering bare et minimalt inngrep i området. Omsøkte tiltak er bruksendring til helårsbolig og oppføring av et relativt stort tilbygg med 2 leiligheter.

Ras- og skredfare:

Det er, som nevnt over vist til ras- og skredfare i området.

Etter det plan- og bygningsetaten er kjent med er det ikke fortatt noen grunnundersøkelser. Før det eventuelt kan gis tillatelse til et nytt tiltak, må det fortas geologiske undersøkelser i området.

Byggeforbud i LNF-område:

Hensikten med byggeforbudet i LNF-områdene er å sikre landbruks-, natur- og friluftsinnteresser

Det er neppe viktige friluftsinnteresser og landbruksinteresser på og rett omkring eiendommen, slik at omsøkte tiltak vil neppe utgjøre noen vesentlige endringer for friluftslivet og landbruket i området.

Plankravet:

Hensynet bak plankravet i kommuneplanen er å sikre en forsvarlig og gjennomtenkt utvikling og arealutnyttelse av området. Plankravet skal sikre at alle opplysninger kommer fram og få fram hvilke konsekvenser en tillatelse vil kunne innebære for utviklingen i området, herunder konsekvenser for naboer og miljøet omkring. Om det skal gis dispensasjon er avhengig av om fordelene ved å gi en dispensasjon er klart større enn ulempene.

Konklusjon:

Spørsmålet her er om det er riktig at det er på Dolvåg man ønsker en videre boligutbygging. Etter plan- og bygningsetatens vurdering bør boligfortetting skje i områder avsatt til utbyggingsformål.

En dispensasjon vil kunne danne uheldig presedens og pågang av dispensasjonssøknader i området.

Plan- og bygningsetaten konkluderer med at hensynene bak bestemmelsene det søkes dispensasjon fra og lovens formål blir vesentlig tilsidesatt og at det foreligger betydelige ulemper dersom dispensasjon blir gitt. Vilårene for å kunne gi den omsøkte dispensasjon etter plan- og bygningsetatens § 19-2 foreligger ikke etter plan- og bygningsetatens vurdering.

Det anbefales at søknaden avslås og at protester fra naboer tas til følge.

Til orientering kan det opplyses at det i 2006/2007 ble behandlet søknad om dispensasjon for en litt mindre utvidelse av eksisterende hytte på eiendommen. Søknaden ble avslått og Byutviklingsstyret behandlet klagen i møte 07.06.2007 som sak nr. 179/07 og opprettholdt administrasjonens vedtak. Fylkesmannen stadfestet avslaget i vedtak av 31.08.2009.

Punkt 109/13: Gnr.88 bnr.6 - Østre Randøy - søknad om dispensasjon gjeldende reguleringsplan for oppføring av bod ved sjøen og brygge

Bilag

1. søknad om dispensasjon.pdf



Arkivsak-dok. 201211621-7
Saksbehandler Espen Pedersen

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
23.05.2013

Gnr.88 bnr.6 - Østre Randøy - søknad om dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan for oppføring av bod ved sjøen og brygge

Sammendrag

saken gjelder søknad om dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan for oppføring av bod ved sjøen og brygge. Boden får en grunnflate på 15 m² og brygga en lengde på 6 meter og en bredde på 2 meter.

Området er i gjeldende plan avsatt som «byggeområde for boliger» på land og «privat småbåtanlegg i sjø» utenfor brygga.

Etter plan- og bygningsetatens vurdering vil omsøkte anlegg tilpasses området på en rimelig god måte og vil ikke komme i konflikt med lokale eller regionale interesser og vil heller ikke danne uheldig presedens. Det anbefales at det gis dispensasjon.

Forslag til vedtak

Byutviklingsstyret viser til saksfremstillingen og gir dispensasjon for oppføring av brygge og bod ved sjøen som omsøkt 05.11.2012. Det vises til pbl §§ 12-4, 1-8 og 19-2.

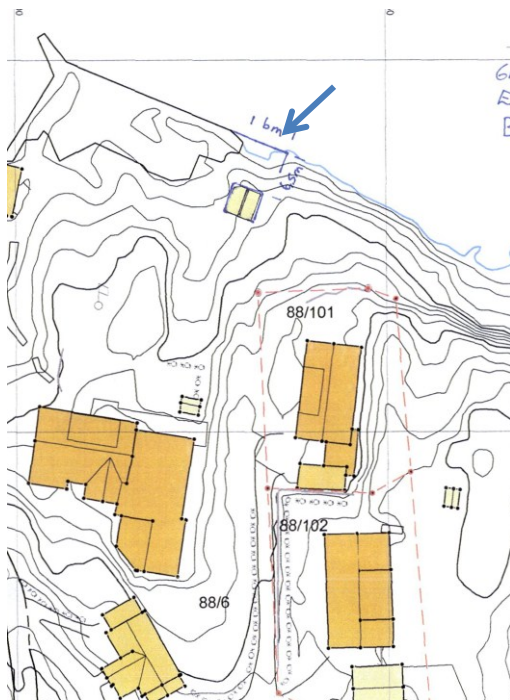
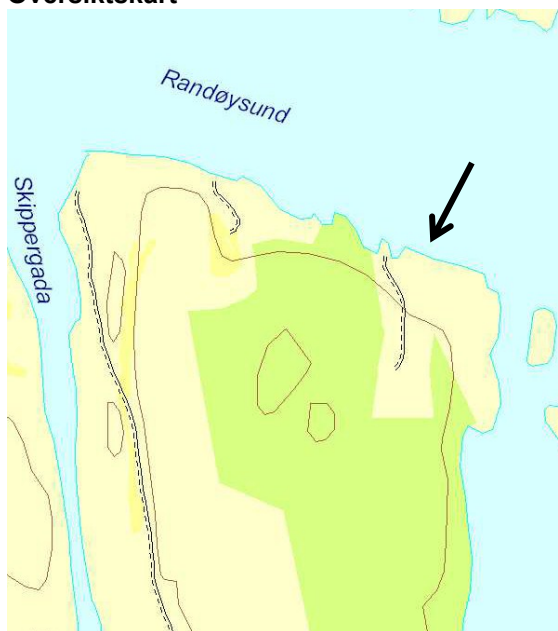
Venke Moe
Plan- og bygningssjef

Espen Pedersen
Saksbehandler

Trykte vedlegg
1 Søknad om dispensasjon

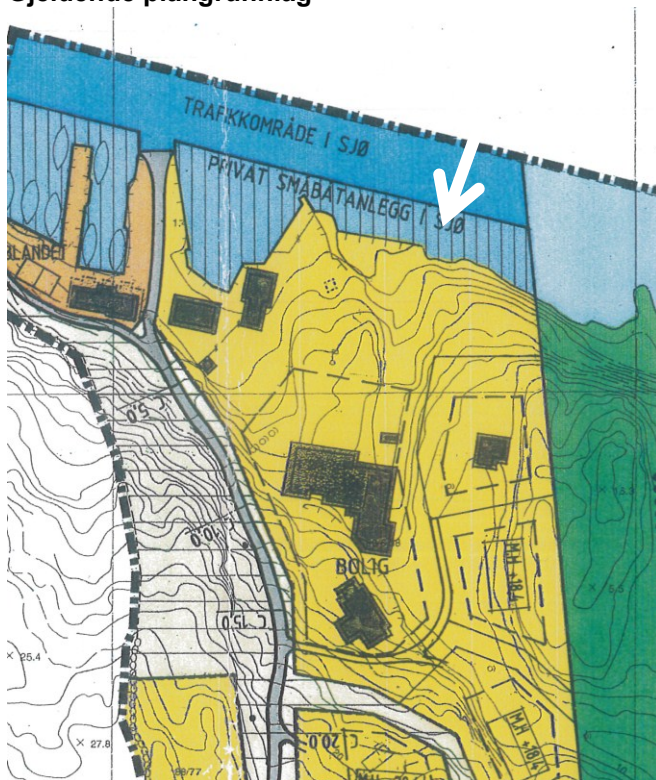
SAKSFREMSTILLING

Oversiktskart



Situasjonskart

Gjeldende plangrunnlag



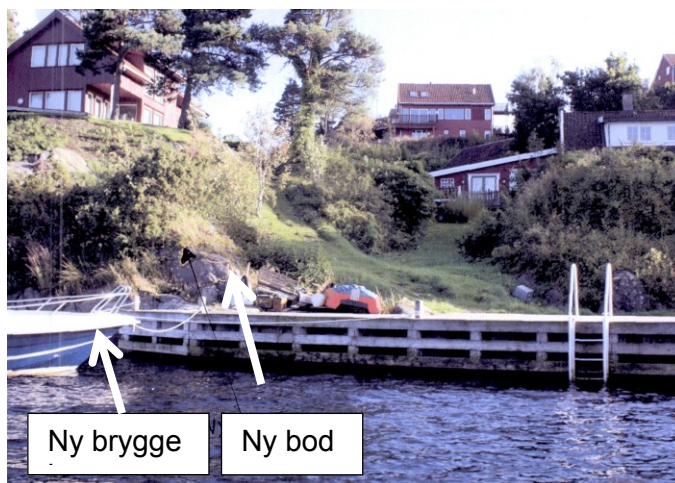
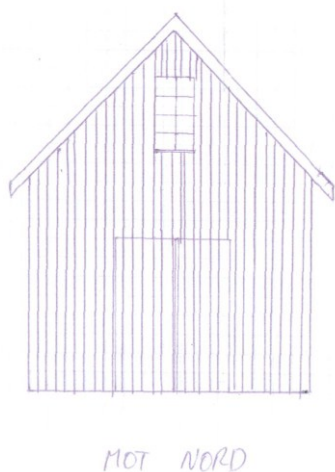
Utsnitt av reguleringsplanen

For området gjelder reguleringsplan for «del av gnr.88 bnr.6, 38, 77, 78 og 79, Østre Randøy, Kristiansand kommune», godkjent 20.06.2001. Området på land er i planen avsatt som «bygeområde for boliger» og området i sjøen rett utenfor omsøkte bod og brygge er i planen avsatt som «privat småbåtanlegg i sjø».

Eksisterende forhold

Det er i dag etablert en brygge på stedet, stort sett i samsvar med gjeldende reguleringsplan. Det er ingen annen bebyggelse rett rundt omsøkte bod og brygge.

Søknaden



Egil Lervik søkte 05.11.2012 om dispensasjon for oppføring av bod ved sjøen og brygge. Bodene er vist med en grunnflate på 15 m², gesimshøyde 2,8 meter og en takvinkel på 45 grader. Brygga er vist som en forlengelse av eksisterende bryggeanlegg, med en lengde på 6 meter og en bredde på ca. 2 meter.

Brygge og bod skal disponeres av eier av gnr.88 bnr.101, som ligger ca. 20 meter syd for omsøkte tiltak.

Dispensasjon er begrunnet som følger:

- Eiendommen, gnr.88 bnr.101 er den eneste på denne delen av Randøya som ikke har redskapsbod.
- Det er stort behov for lagringsplass til fiske- og båtutstyr.
- Området omkring omsøkte bod er i planen avsatt som byggeområde for boliger, området i sjøen rett utenfor boden er i planen avsatt som «privat småbåtanlegg i sjø».
- Bodene vil få en diskret plassering tilbaketrukket inn i fjellet rett øst for eksisterende brygge.
- Brygga bygges i forlengelse av eksisterende brygge.
- Utforming og materialvalg er lik øvrige boder på denne delen av Randøya.
- Allmennhetens interesser vil ikke bli berørt.

Uttalelse fra annen myndighet

Det foreligger uttalelse fra Fylkesmannens Miljøvernavdeling i brev datert 05.02.2013.

Det vises til at det er kort vei opp til hytta og at det bør vurderes alternative plasseringer av bodene i tilknytning til eksisterende bebyggelse innenfor byggegrensen. Tillatelse til bygging nede ved sjøen vil bidra til å undergrave planen som styringsdokument. Man skal være varsom med å gi dispensasjon til nye bygg i strandsonen.

Merknader/protester

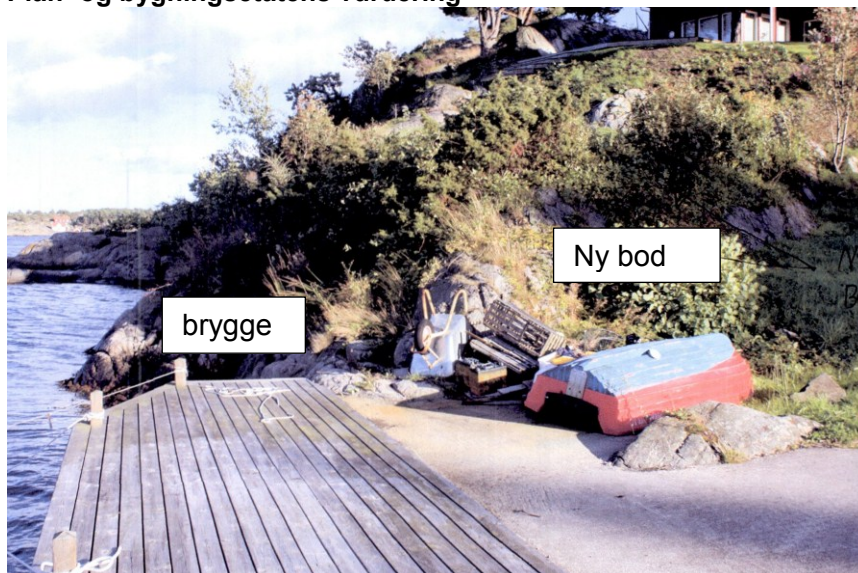
Det foreligger ikke merknader eller protester.

Naturmangfoldloven

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

Området er tidligere godt undersøkt med hensyn til naturmangfold. Resultater av registreringer ligger i naturbaser og artsdatabasen. Disse basene er sjekket og det er ikke registrert funn i tiltaksområdet. På bakgrunn av dette vurderes tiltaket å ikke komme i konflikt med naturmangfoldloven, jf. NML § 8-12. Forholdet til naturmangfoldloven anses dermed å være tilstrekkelig belyst.

Plan- og bygningsetatens vurdering



Tiltaket behandles etter plan- og bygningslovens av 1985.

Området er, som nevnt over, avsatt som «byggeområde» omkring omsøkte bod og sjøarealet foran brygga er avsatt som «privat småbåtanlegg i sjø».

Brygga vil bli en forlengelse av eksisterende bryggeanlegg og vil få en lengde på ca. 6 meter til den treffer fjellet mot øst. Etter plan- og bygningsetatens vurdering vil dette bli en naturlig avslutning mot fjellet øst for bryggeanlegget.

Boden er vist plassert 6,5 meter bak framkant brygge og litt inn i fjellet i bakkant. Jfr. Foto. Området er avsatt som byggeområde helt ned til sjøen, og etter plan- og bygningsetatens vurdering vil omsøkte bod gli naturlig inn i terrenget og neppe øke det bebygde preget vesentlig.

Eiendommen 88/101 er den eneste på denne delen av Randøya som ikke har lagerplass/bod ved sjøen. Alle de andre eiendommene har lager/bod i fellesanlegg lenger vest.

Området er i dag privatisert med privat bryggeanlegg og plenarealer, slik at omsøkte tiltak vil etter plan- og bygningsetatens vurdering ikke komme i konflikt med regionale eller lokale friluftsinnteresser, biologisk mangfold, nabointeresser, landskapsinteresser eller kulturminner.

Tiltaket vil etter plan- og bygningsetatens vurdering ikke føre til økt privatisering ut over dagens situasjon, og vil heller ikke ha vesentlige konsekvenser eller presedensvirkning.

Plan- og bygningsetaten viser til ovenfor nevnte og mener at hensynene bak bestemmelsene det søkes dispensasjon fra og lovens formål ikke vil bli vesentlig tilsidesatt og at fordelene ved å gi en dispensasjon er klart større enn ulempene.

Punkt 110/13: Andåsveien 122 - gnr. 6/36 - søknad om dispensasjon fra reguleringsplan for ny bolig



Arkivsak-dok. 201212905-5
Saksbehandler Øyvind Fiskaa

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
23.05.2013

Andåsveien 122 - gnr. 6/36 - søknad om dispensasjon fra reguleringsplan for ny bolig

Sammendrag:

Saken omfatter rammesøknad for oppføring av enebolig i regulert område innenfor reguleringsplan for Kjeldevika på Flekkerøy.

Det søkes også om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene mht. til følgende:

- Takform / takvinkel/ gesimshøyde.
- Bruksareal.
- Byggegrense.
- Rekkefølgebestemmelser.

Plan- og bygningsetatens vurdering er at arkitekturen skiller seg vesentlig ut fra det som reguleringsplanen legger opp til og at hensynene bak planen blir vesentlig tilsidesatt hvis det gis dispensasjon, og at vilkårene i § 19-2 ikke er oppfylt, jf. Saksfremstillingen.

Forslag til vedtak:

Byutviklingsstyret gir ikke dispensasjon fra reguleringsplanen for omsøkte bolig, jf. plan- og bygningsloven §§ 19-2 og 12-4.

Byutviklingsstyret finner ikke å kunne gi tillatelse til omsøkte bolig fordi hensynene bak reguleringsplanen blir vesentlig tilsidesatt hvis det gis dispensasjon og vilkårene for å gi dispensasjon etter pbl § 19-2 er ikke oppfylt, jf. saksfremstillingen.

Venke Moe
Plan- og bygningssjef

Øyvind Fiskaa
Saksbehandler

Trykte vedlegg: Ingen
Utrykte vedlegg: Alle sakens dokumenter foreligger elektronisk

SAKSFREMSTILLING

Søknaden

Saken er mottatt 27.12.2012 og omfatter rammesøknad om oppføring av enebolig i regulert innenfor reguleringsplan for Kjelderвика på Flekkerøy.

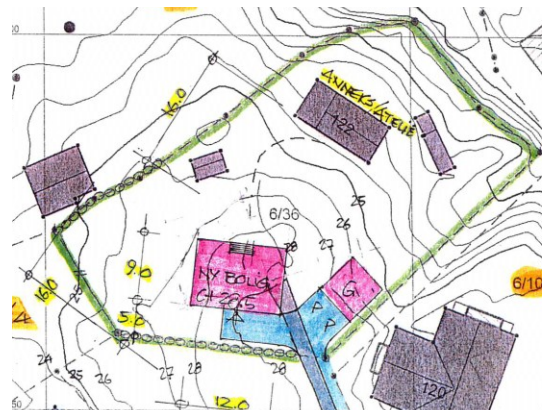
Det søkes også om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene mht. til følgende:

- Takform / takvinkel/ gesimshøyde.
- Bruksareal. Den nye boligens bruksareal er 176,5 m², eksisterende hytte 51 m², fremtidig garasje 36 m², eksisterende boder 15-18 m². Til sammen ca. 280 m².
- Byggegrense.
- Rekkefølgebestemmelser.

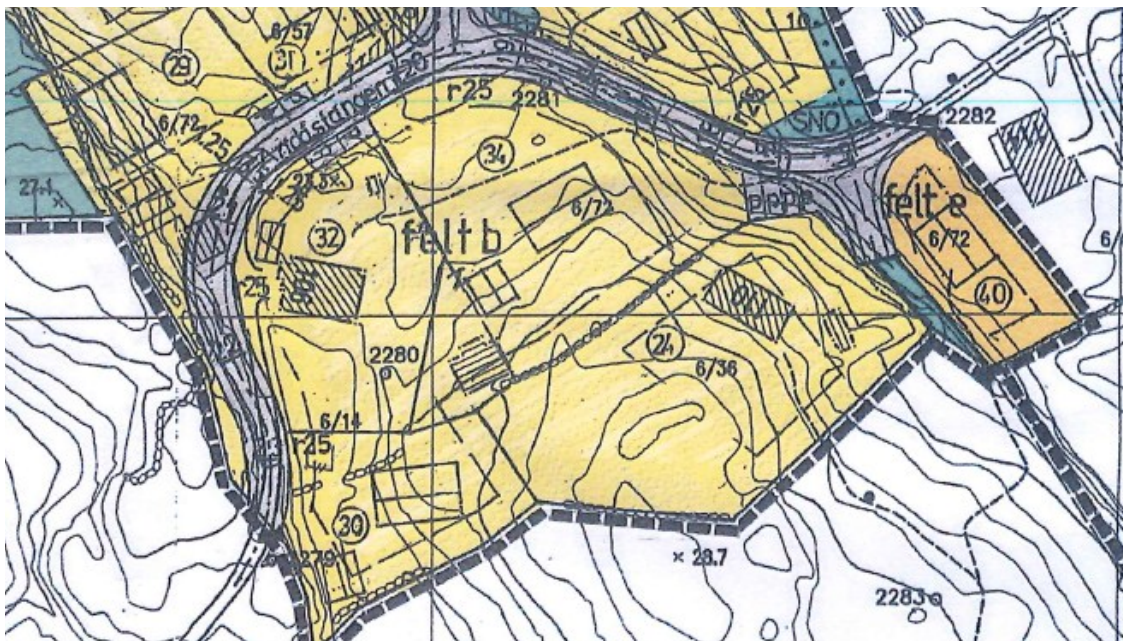
Plan- og bygningsetatens vurdering er at arkitekturen skiller seg vesentlig ut fra det som reguleringsplanen legger opp til og at hensynene bak planen blir vesentlig tilsidesatt hvis det gis dispensasjon, og at vilkårene i § 19-2 ikke er oppfylt, jf. Saksfremstillingen.



Oversiktskart



Situasjonsplan



Reguleringsplan



Fasader nord og syd



Fasader øst og vest

Gjeldende plangrunnlag

Reguleringsplan for Kjeldevika. Godkjent 6.3.2002. Formål: bolig.

Mest relevante bestemmelser i forhold til søknaden:

- Bygningene skal ha sadeltak eventuelt i kombinasjon med avledede takformer.
- I områdene skal det oppføres frittliggende bolighus med tilhørende uthus og garasjer.
- Boligene kan oppføres i opp til to etasjer. I tillegg kan det innredes underetasje i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene på tomtene 29, 31,34, 35, 37, 51, 53, 55 og 57.
- I boliger med underetasje kan det innredes sokkelleilighet.
- Takvinkel skal være mellom 36 og 42 grader.
- Gesimshøyden skal være max 5,5 meter på hus med underetasje og max 4,0 meter på hus uten underetasje, regnet fra gjennomsnittlig terrengnivå.
- Tillatt utnyttelse er satt til max 240 m2 tillatt bruksareal (T-BRA) for boliger uten sokkeletasje og 290 m2 tillatt bruksareal for boliger med sokkeletasje. Angitte m2 er inklusive garasje.

Rekkefølgebestemmelser:

1. *Lekeplassen skal fullt ut ferdigstilles før innflytting av det første hus kan skje.*
2. *Alle nye fritidsboliger skal koples til det kommunale vann- og kloakknettet ved feltets ferdigstillelse.*
3. *Byggetillatelse kan ikke gis før det foreligger trafiksikker skolevei.*

Byggetomten

Tomteareal er iflg. kommunens matrikkel oppgitt til 1669,1 m².

Estetiske krav:

Plan og bygningsetaten har lagt fasadetegninger og beskrivelse mottatt 27.12.2012, til grunn for sin vurdering av fasadeuttrykk og materialvalg.

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

Plan- og bygningsetaten mener at det den omsøkte bygningen avviker stort i forhold til eksisterende nabobebyggelse. Dette er et bygg, som med sin stilart og utforming bryter både med reguleringsplan og kommuneplan.

Naturmangfoldloven

Plan- og bygningsetaten har gjennomgått naturbase og artsdatabankens artskart i forhold til naturmangfoldloven og ikke funnet registreringer. På bakgrunn av at det ikke er funnet registreringer og at tiltaket ligger innenfor et regulert område der reguleringsplanen har vært på høring der de relevante instansene har uttalt seg finner ikke plan- og bygningsetaten at tiltaket vil være i konflikt med naturmangfoldloven.

Uttalelser fra annen myndighet:

Søknad om dispensasjon er ikke sendt på ekstern høring ettersom fylkeskommunen og statlige myndigheters saksområde ikke blir direkte berørt.

Plan- og bygningsetatens vurdering av dispensasjon:

Tiltaket er avhengig av dispensasjon fordi det er i strid med reguleringsplan mht. takform / takvinkel, bruksareal, byggegrense og rekkefølgebestemmelser.

Søknad om dispensasjon:

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 er det søkt om dispensasjon fra reguleringsplan for følgende:

- Takform / takvinkel.
- Bruksareal.
- Byggegrense.
- Rekkefølgebestemmelser.

I søknaden om dispensasjon fra takform / takvinkel, bruksareal og byggegrense.

«Det vil være plass for begge bygningene innenfor de forholdsvis snevre byggegrenser som er angitt på denne tomte (240 m² inkl. garasje). Huset får et bruksareal på 176,5 m². Den gamle hytta har et bruksareal på 51 m² og fremtidig garasje på 36 m². I tillegg er det et par gamle boder som utgjør ca 15-18 m². Til sammen blir dette 280 m².

Hvis huset skulle bygges iht. bestemmelsene kunne dette hatt en mønehøyde på 9- 10 meter. Det omsøkte hus har en høyde på 6,1 meter fra gulv 1. etasje og til topp tak.

Naboene har vært aktivt involvert i prosessen med plassering av huset. Det er viktig for dem at huset ikke plasseres innenfor byggegrensene da dette blant annet vil medføre betydelig utsiktstap. Alle naboene bifaller den omsøkte plassering.

Tiltakshavere har spesielle ønsker med hensyn til arkitektur. De er opptatt av at huset skal ha en enkel form med flatt tak og strenge og snevre linjer. Dette er viktig for dem. De har vært bevisste under planleggingen mht vindus- etasjehøyder etc. Resultatet er blitt drømmehuset deres.

Gesimshøyden skal regnes som topp tak og denne høyden (6,4 meter) overstiger angitt gesimshøyde i bestemmelsene. Med angitt takform er det ikke mulig å tilfredsstille bestemmelsenes krav til gesimshøyde på max 4 meter.

Fordelene for tiltakshaver vil være store i forhold til de samfunnsmessige ulempene tiltaket måtte medføre. Huset ligger som en del av boligfelt, allmennheten har ingen interesser på denne tomte, det går ingen stitraseer her og vi kan ikke se slike ulemper i dette tilfellet.

Vi kan heller ikke se at tiltaket vil være til skade for planen eller hensynene bak denne. Til det er tomten og dens forutsetninger såpass spesielle at den ikke kan sammenlignes med andre tomter i området. Presedensfaren vil derfor være minimal.»

I søknad om dispensasjon fra rekkefølgebestemmelser anføres:

«Det omsøkte huset representerer ikke flere boenheter i området. Den gamle lille hytta som ligger på tomte i dag er tidligere godkjent bruksendret til enebolig. Den skal redefineres og benyttes til annekst. Familien Knapstad bor i dette bygget i dag.

En byggetillatelse for det nye huset medfører derfor ikke flere innbyggere/ barn i området og dermed heller ingen merbelastning på skoleveien.

Da reguleringsplanen for Kjeldevika ble laget ble man bedt om å ta med denne tomte i planen for at det ikke skulle bli «et hvitt hull» mellom Kjeldevikaplanen og Andåsplanen.

Tomte hører naturlig til Andåsfeltet, og har som eneste tomt i Kjeldevikplanen, atkomst fra Andåssiden.

Andåsfeltet er ferdig utbygget.

Forholdet er på bakgrunn av dette så spesielt at det ikke vil bli presedensvirkning i forhold til andre søknader innenfor planområde Kjeldevika.

Vi kan derfor ikke se at planen eller hensynene bak denne på noen måte blir skadelidende på grunn av en slik dispensasjon.

Fordelene for tiltakshaver er atskillig større enn eventuelle samfunnsmessige ulemper dette vil kunne få.

Vi kan ikke se slike ulemper i dette tilfellet».

Plan- og bygningslovens § 19-2 gir kommunen mulighet til å gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Søknader om dispensasjon må begrunnes. Naboer skal varsles og regionale og statlige myndigheter hvis saksområde blir direkte berørt, skal få mulighet til å uttale seg før det gis dispensasjon.

Kommunens adgang til å gi dispensasjon er avgrenset. Det kreves at hensynene bak den bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må det foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene. Det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon. Det innebærer at det normalt ikke vil være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke.

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

Hvis man kommer til at hensynene bak bestemmelsene blir vesentlig tilsidesatt, er det ikke grunnlag for å gi dispensasjon, og det er ikke nødvendig å gå videre i vurderingen etter pbl § 19-2, annet ledd. Hvis man kommer til at hensynene bak bestemmelsene ikke blir vesentlig tilsidesatt, sier pbl § 19-2, annet ledd at man i tillegg skal vurdere om fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene. Hvis dette er tilfellet kan det gis dispensasjon.

Hensyn:

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

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

Kommuneplanens kap. 2.1.1 inneholder retningslinjer for estetikk og bygningsstruktur der det heter.....«I områder med klar tomte- og bebyggelsesstruktur skal nye mindre byggverk innordnes eksisterende struktur i forhold til tomtebredde, byggegrense mot offentlig vei og byggverkets bredde, høyde, tak form og lengderetning på tomta.»

Vurdering:

Eiendommen ligger i et regulert område på Flekkerøya som er preget av tradisjonell byggeskikk der de andre bygningene har saltak, - noen med avlede takformer. Område er således preget av det som er tradisjonell bebyggelse i tråd med reguleringsplanen for området.

I forhold til mønehøydens betydning for naboene kan det være et argument i forhold til dispensasjonsvurderingen, men gesimshøyden er minst like viktig.

Plan- og bygningsetaten mener at huset isolert sett har en tilfredsstillende utforming i seg selv, men det passer ikke på dette stedet. En eventuell godkjenning vil føre til at reguleringsbestemmelsene vil miste sin verdi og at kommunen mister styringen.

Eiendommen ligger i et område der det fremdeles er flere ubebygde tomter i reguleringsplanen og en dispensasjon i dette tilfellet vil legge føringer for andre og bidra til større press for å avvike reguleringsbestemmelsene.

Hensynet bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra er bl.a. å ivareta en arkitektonisk utforming og plassering slik at bygningene blir tilpasset hverandre og danner en helhetlig tilfredsstillende arkitektur.

Den omsøkte bygningen har en stilart som er fremmed for dette område.

Tiltaket avviker i tillegg fra planens angitte byggegrense. Det opplyses at alle naboene bifaller den omsøkte plassering og plan- og bygningsetaten er villig til å vurdere omsøkte plassering, men med en annen bygningsutforming.

Plan- og bygningsetaten mener at den begrunnelsen som søker angir ikke har bidratt til en overbevisning om at planens intensjon bør svekkes.

Etter en konkret og samlet vurdering så finner ikke plan- og bygningsetaten at vilkåret for dispensasjon er til stede.

Konklusjon:

Plan- og bygningsetaten konkluderer med at hensynene bak reguleringsplanen når det gjelder takform / takvinkel, bruksareal og byggegrense samlet sett blir vesentlig tilsidesatt hvis det gis dispensasjon. Vilåårene for dispensasjon i pbl § 19-2 er derfor ikke er oppfylt og det er ikke anledning til å gi dispensasjon.

Når det gjelder dispensasjon fra rekkefølgebestemmelsene så tas det ikke stilling til dette spørsmålet nå, men dette vil bli vurdert i en eventuell ny søknad. På situasjonsplan er eksisterende fritidsbolig vis som annekst/ atelier. Bygningens er oppført i 1959 og har et bruksareal på 59 m².

Plan- og bygningsetaten er i tvil om hvorvidt det bør gis dispensasjon fra rekkefølgebestemmelsene, også ved en eventuell endret søknad.

Punkt 111/13: Skibåsen 44 - 63/970 - treningssenter - klage på vedtak

Bilag

561_tilsvaer_klage_100413.pdf

Skibåsen 44 - klage på vedtak

Skibåsen 44 - 63/970 - treningssenter - søknad om forlenget dispensasjon

VEDLEGG

Saksprotokoll

Saksprotokoll



Arkivsak-dok. 201210625-14
Saksbehandler Elin Hølmebakk

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
23.05.2013

Skibåsen 44 - 63/970 - treningssenter - klage på vedtak

Sammendrag:

Saken gjelder klage på dispensasjon innvilget i Byutviklingsstyret den 10.01.2013. Det ble gitt dispensasjon fra formålet forretning, for drift av treningssenter i Skibåsen 44. Omsøkt bruk defineres som tjenesteyting og er i strid med forretningsformålet i gjeldende plan, *Bebyggelsesplan for Sørlandsparken felt F-5*.

Plan- og bygningsetaten innstilte overfor Byutviklingsstyret på å avslå søknaden om dispensasjon. Avslaget var begrunnet i at hensynene bak reguleringsplanen ble vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon, og at vilkårene for å dispensere etter plan- og bygningsloven § 19-2 derfor ikke var til stede..

Vedtaket er påklaget av Vest-Agder fylkeskommune i brev av 08.02.2013, jf protokoll av 11.03.2013. Fylkeskommunen begrunner sin klage med at vedtaket er i strid med et meklingsresultat av 18.10.2012 som forutsetter at kommunen ikke skal gi dispensasjon til tjenesteytende formål før *Reguleringsplan 2005 Sørlandsparken* er ferdig revidert og nødvendige endringer er gjort i underordnede planer. Videre at hensynene bak reguleringsplanen blir vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon. Dette er det samme som fylkeskommunen anførte i sin uttalelse.

Forslag til vedtak

[Byutviklingsstyret opprettholder ikke vedtaket av 10.01.2013. Klagen fra Vest-Agder fylkeskommune datert 08.02.2013 tas til følge.](#)

Venke Moe
Plan- og bygningssjef

Elin Hølmebakk
Saksbehandler

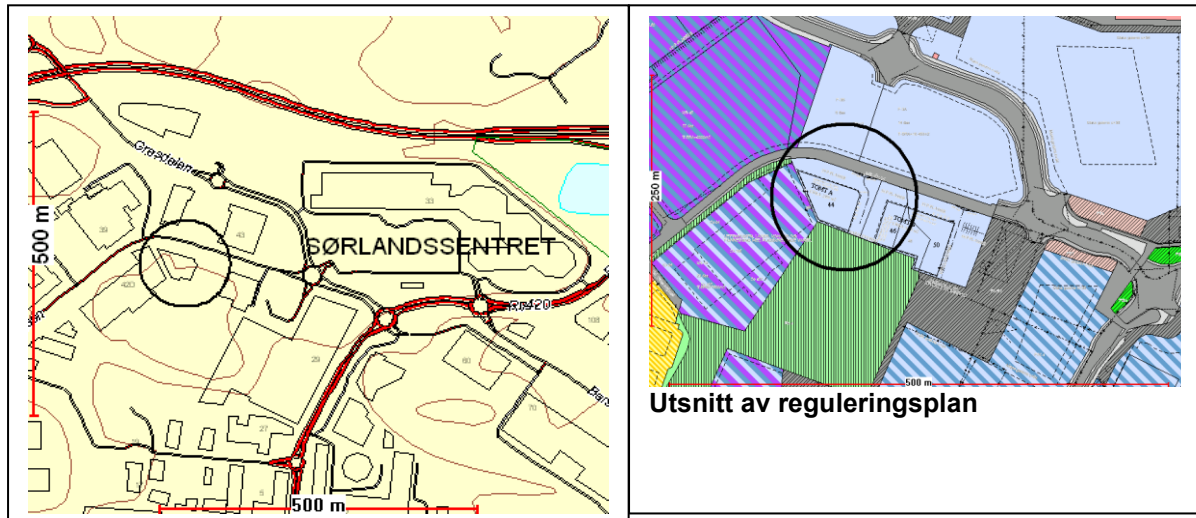
Trykte vedlegg

- 1 Byutviklingsstyrets vedtak av 13.01.2013
- 2 Saksprotokoll av 14.01.2013
- 3 Klage på vedtaket av 08.02.2013
- 4 Saksprotokoll Hovedutvalgets møte 06.03.2013 (Vest-Agder fylkeskommune)
- 5 Tilsvar på klage av 11.04.2013

Utrykte vedlegg: Sakens øvrige dokumenter foreligger elektronisk

SAKSFREMSTILLING

Oversiktskart



Gjeldende plangrunnlag

Området omfattes av *Bebyggelsesplan for Sørlandsparken felt F-5 (893-3)*. Godkjent 16.11.2006. Arealformålet er forretning. Bebyggelsesplanen er hjemlet i *Reguleringsplan for Sørlandsparken*, godkjent 22.06.2005.

Eksisterende forhold

Eiendommen er oppgitt å ha et areal på 4200 m². Den består av et bygg og parkeringsareal. Bygningen er over to etasjer med et registrert bruksareal på 2435 m². Treningssenteret holder til i 2. etasje.

Søknaden

Dispensasjonssøknaden gjelder etablering av treningssenter i Skibåsen 44. Tiltaket er i strid med arealformålet i reguleringsplanen. Det søkes derfor om dispensasjon fra formålet forretning for å etablere treningssenter; en virksomhet som defineres som tjenesteyting.

Saksopplysninger og vedtak

Den 14. mai 2008 ble det gitt en midlertidig dispensasjon fra reguleringsformålet forretning for å tillate etablering av treningssenter på eiendommen. Dispensasjonen var begrenset til fem år, fram til 14.05.2013. Det ble i behandlingen konkludert med at det forelå særlige grunner etter gjeldende plan- og bygningslov av 1985 § 7. Av særlige grunner ble det anført at det i en periode ville være stor byggeaktivitet i området, at tilbudet var knyttet til de som arbeider i Sørlandsparken, at tiltaket ikke hadde en eksponert beliggenhet, og at det ikke var i strid med retningslinjer i *Fylkesdelplanen for senterstruktur og lokalisering av handel og tjenestetilbud*.

Innen utgangen av dispensasjonsperioden mottok kommunen en søknad om forlengelse av dispensasjonen. Denne ble behandlet i Byutviklingsstyret den 10.01.2013 hvor det ble fattet følgende vedtak:

Byutviklingsstyret prolongerer dispensasjonsperioden i samsvar med tidligere forutsetninger i påvente av eventuelle nye bestemmelser som avklarer denne typen formål. Tiltaket innebærer ikke utvidelse av tjenestetilbud i forhold til det som allerede er etablert.

Plan- og bygningsetatens forslag til vedtak

Plan- og bygningsetaten hadde i sin behandling kommet til at forholdene ikke var til stede for å innvilge dispensasjonssøknaden. Dette fordi at vilkårene for å dispensere var vurdert til ikke å være oppfylt, jf. plan- og bygningsloven (pbl) § 19-2 annet ledd.

Saksbehandling

Den tidligere gitte dispensasjon er behandlet etter plan- og bygningsloven av 1985, gjeldende lov på søknadstidspunktet. Foreliggende dispensasjonssøknad er behandlet etter plan- og bygningsloven av 2008. Som kjent har adgangen til å dispensere blitt skjerpet i ny lov av 2008. Forutsetningene for å dispensere fra samme forhold er dermed endret fra den gang og til i dag. Dispensasjonen er gitt for en begrenset periode, og kan ikke forlenges, men krever ny søknad og behandling.

Forvaltningsloven (fvl) §§ 24 og 25 angir krav til begrunnelse av vedtak og innhold i begrunnelsen. Fvl § 24 første ledd stiller krav om at enkeltvedtak skal grunngis og at begrunnelsen skal gis samtidig med at vedtaket treffes. En begrunnelse skal inneholde de juridiske hjemler og faktiske forhold som vedtaket bygger på, samt de hovedhensyn som har vært avgjørende ved utøving av det forvaltningsmessige skjønn, jf. fvl § 25.

Uttalelser fra annen myndighet

Søknaden har vært forelagt Vest-Agder fylkeskommune og Fylkesmannen i Vest-Agder til uttalelse.

Fylkesmannens miljøvernavdeling uttaler blant annet at en videre dispensasjon vil gi føringer for hvordan kommunen skal behandle lignende saker, og at en dispensasjon vil undergrave kommuneplanen.

Vest-Agder fylkeskommune viser til et meklingsresultat hvor det ble enighet om at kommunen ikke skulle gi dispensasjon til tjenesteytende formål før *Reguleringsplan 2005 – Sørlandsparken* var ferdig revidert og nødvendige endringer gjort i underordnede planer.

Klagen

Vedtaket i Byutviklingsstyret ble påklaget av Vest-Agder fylkeskommune i brev av 08.02.2013, jf. brev av 11.03.2013.

Klagen anses for å være rettidig, samt formriktig, og tas til behandling etter forvaltningsloven §§ 28 – 33, jf. pbl § 1-9. Klagen vedlegges denne sak i sin helhet.

Fylkeskommunen viser i sin klage til meklingsprotokoll mellom Kristiansand kommune og fylkeskommunen datert 18.10.2012. Med bakgrunn i meklingsresultatet påklages vedtaket, som følger:

Fylkeskommunen mener at hensynet bak reguleringsplanen for Sørlandsparken blir vesentlig tilsidesatt samtidig som byutviklingsstyre sitt vedtak er helt i strid med

meklingsresultat fra meklingen 18.10.2012. På denne bakgrunn **påklages** Byutviklingsstyret sitt vedtak.

Utsatt iverksetting

Klagen er ikke gitt utsatt iverksetting etter forvaltningsloven (fvl) § 42. Utsatt iverksetting har ingen hensikt for dette tiltaket da bruken er godkjent fram til 14.05.2013.

Tilsvar til klagen

Spiss Arkitektur & Plan AS har, på vegne av tiltakshaver, i brev av 10.04.2013 gitt et tilsvar på klagen. Det vises til brevet i sin helhet. Nedenfor gjengis forhold som er påpekt i tilsvaret.

- Vedtaket innebærer ikke at tjenestetilbudet utvides i forhold til i dag.
- Det at den forlengede dispensasjonen er knyttet opp mot en revisjon av reguleringsplanen for Sørlandsparken og at det kun er en fortsettelse av en allerede eksisterende virksomhet taler i mot at vedtaket er en tilsidesettelse av planens hensikt.

Plan- og bygningsetatens vurdering

I kommunens behandling av dispensasjonssøknaden fremgår det at administrasjonens negative innstilling er basert på en vurdering av at hensynene vil bli vesentlig tilsidesatt dersom dispensasjon innvilges. Det er noe uklart hvilke hensyn kommunen legger til grunn at planen som helhet og reguleringsformålet forretning skal ivareta, derfor følger her en presisering.

Beskrivelse av intensjoner og hensyn i en plan skal redegjøres for i planbeskrivelsen. For dette tilfellet må vi se til både planbeskrivelsen for den overordnede reguleringsplanen for Sørlandsparken og bebyggelsesplanen for felt F-5.

I beskrivelsen til reguleringsplanen for Sørlandsparken framgår det at forretning (handel) er det sentrale tema med hensyn til arealformål i planen. Handelsstrukturen og forholdet til Kvadraturen, samt andre lokalsamfunn på Agder belyses i beskrivelsen. Tjenesteyting som formål har ikke vært et tema i planprosessen. Det sies at presset for å etablere forretning i området er stort. Videre framgår det av en prinsippavklaring i Bystyret fra 2003 at fra Sørlandssenteret til Stemmane bør det være et rendyrket forretningsformål, mens det videre sørover langs Barstøveien kan være en kombinasjon av forretning og kontor. Treningssenteret i Skibåsen 44 ligger nord for Stemmane.

Bebyggelsesplanen for felt F-5 følger opp reguleringsplanen ved at det er presisert i beskrivelsen at planens intensjon er at utbygging skal skje i overensstemmelse med reguleringsplanens målsetting innen formålet forretning.

De hensyn planen/e skal ivareta er således forankret i et forretnings-, og til dels kontorformål, og ikke privat eller offentlig tjenesteyting.

Administrasjonens saksframstilling vektlegger at valg av arealformål har betydning for by- og senterutvikling, og at ulike arealformål genererer ulike typer mennesker og trafikk til et område, til ulike tider av døgnet. Administrasjonen har kommet til at etablering av treningssenter (tjenesteyting) strider mot den by- og senterutvikling som framkommer av overordnede planer. En ønsket utvikling som både reguleringsplanen for Sørlandsparken og bebyggelsesplanen for felt F-5 legger grunnlag for/følger opp.

Etablering av tjenesteytende tilbud vil således vesentlig tilsidesette de hensyn som ligger bak valget av arealformålene forretning og kontor i reguleringsplan og bebyggelsesplan, samt hensyn til by- og senterutvikling, jf. gjeldende kommuneplan kapittel 2 punkt 2.1.3 – 2.1.5.

Etter plan- og bygningsloven § 19-2 annet ledd kan dispensasjon ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra blir vesentlig tilsidesatt.

Fylkeskommunen viser til meklingsprotokollen av 18.10.2012. I protokollens punkt 2 framgår det at kommunen ikke skal gi dispensasjon til tjenesteytende formål før *Reguleringsplan 2005 Sørlandsparken* er ferdig revidert og nødvendige endringer gjort i underordnede planer. Videre er det presisert i meklingsresultatet at treningssenter inngår i formålet tjenesteyting. På bakgrunn av dette mener fylkeskommunen at hensynene bak reguleringsplanen for Sørlandsparken blir vesentlig tilsidesatt.

Byutviklingsstyrets vedtak forstås som en forlengelse av tidligere gitt dispensasjonen med de forutsetninger som forelå den gang. I og med at dispensasjonssøknaden er en ny søknad om dispensasjon etter dagens lovverk vil en forlengelse av dispensasjonen ikke være mulig. De

forutsetninger som lå til grunn for dispensasjonen den gang kan derfor ikke uten videre og ikke uten begrunnelse videreføres til denne nye søknaden. Et vedtak etter pbl § 19-2 fordrer en begrunnelse som viser at vilkårene i loven er oppfylt. Dersom dette ikke ivaretas lider vedtaket av en mangel, som innebærer at vedtaket kan finnes ugyldig.

Byutviklingsstyrets vedtak mangler en begrunnelse som viser at hensynene i bestemmelsen det søkes om dispensasjon fra ikke blir vesentlig tilsidesatt, og at fordelene er større enn ulempene etter en samlet vurdering. Vedtaket er i strid med meklingsresultatet, som understøtter reguleringsplanen, og tilsidesetter således i vesentlig grad hensynet bak reguleringsplanen. Plan- og bygningsetaten finner derfor klagen fra fylkeskommunen begrunnet.

Konklusjon

Kommunen er av den oppfatning at fylkeskommunens klage må tas til følge da de hensyn reguleringsplanen skal ivareta er vurdert til å bli vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon. Konklusjonen er basert på planens innhold og intensjon sett opp imot de vilkår plan- og bygningsloven § 19-2 stiller for å kunne dispensere.

Punkt 112/13: Erkleivveien 175 - 125/2 - enebolig - Søknad om dispensasjon

Bilag

Søknad om dispensasjon.pdf

Oversiktskart.pdf

Kart.pdf

Uttalelse fra landbruk.pdf

Uttalelse fra Miljøvernavdelingen hos Fylkesmannen.pdf



Arkivsak-dok. 201210392-11
Saksbehandler Gudveig Tønnesøl Dalaker

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
23.05.2013

Erkleivveien 175 - 125/2 - enebolig - Søknad om dispensasjon

Sammendrag:

Saken gjelder søknad om dispensasjon fra formål og plankrav i kommuneplanen for oppføring av bolig på Erkleiv. Området er i kommuneplanen avsatt til LNF – formål, innenfor hensynssone H530, friluftsliv. Boligen skal plasseres i et område som ikke egner seg for drift som jordbruk eller som skogbruk.

Det foreligger uttalelser fra Vegetat, Landbruksetat og Fylkesmannen i Vest Agder Miljøvern avdelingen.

Plan- og bygningsetaten mener det vil være uheldig å tillate en utbygging i dette området uten at det foreligger reguleringsplan.

Forslag til vedtak

Byutviklingsstyret viser til saksfremstillingen og avslår søknad om dispensasjon for oppføring av ny bolig. Det vises til PBL § 19-2, og kommuneplanens bestemmelse § 2, generelt plankrav, jf PBL § 11-6.

Venke Moe
Plan- og bygningssjef

Gudveig Tønnesøl Dalaker
Saksbehandler

Trykte vedlegg

- 1 Søknad om dispensasjon
- 2 Kartgrunnlag
- 3 Uttalelser

Utrykte vedlegg: Sakens øvrige dokumenter foreligger elektronisk

SAKSFREMSTILLING

Oversiktskart



Gjeldende plangrunnlag

Tiltaksområdet er uregulert. Området er i kommuneplanen avsatt som LNF – område, og ligger innenfor hensynssone H530, friluftsliv.

Eksisterende forhold

Gnr. 125 bnr 2 er i Matrikkelen oppgitt til å ha et areal på 556.156,8m². På eiendommen er det pr i dag oppført 2 våningshus og 2 garasjer. I forhold til landbrukseiendommens størrelse, er det ikke behov for ytterligere boliger på eiendommen i forhold til drift av landbrukseiendommen.

Søknaden



Konsmo Fabrikker as søkte på vegne av Geir og Siw Anita Reitan den 10.10.2012 om ett-trinns tillatelse for oppføring av enebolig. Den 17.01.2013 mottok Kristiansand kommune søknad om dispensasjon fra formål og plankrav i kommuneplanen. Da oppføring av bolig er avhengig av at det innvilges dispensasjon fra formål og plankrav i kommuneplanen, er det bare søknad om dispensasjon som fremlegges for Byutviklingsstyret. Tiltaket for øvrig vil bli behandlet administrativt i etterkant av Byutviklingsstyret sitt vedtak.

Søknad om dispensasjon fra formål og plankrav i kommuneplanen er begrunnet som følger:

- området hvor boligen skal oppføres, egner seg ikke til verken jordbruk eller skogbruk
- tiltakshaver ønsker å etablere seg i nærheten av familien
- myndigheters ønske om å la folk bo hjemme ved hjelp av yngre familie i nærheten
- eiendommen er stor, og tiltaket vil ikke påvirke driften av gården

Uttalelser/samtykke/tillatelse fra annen myndighet

Søknaden har vært forelagt Vegetaten for uttalelse \ godkjenning. I sitt svarbrev datert 25.03.2013 konkluderer Ingeniørvesenet med at de ikke har noen merknader til omsøkte tiltak.

Søknaden har vært forelagt Parkvesenet for uttalelse \ godkjenning. Plan- og bygningsetaten har ikke mottatt noen uttalelse innen gitte frist på 4 uker, og saken behandles derfor uten uttalelse fra Parkvesenet.

Søknaden har vært forelagt Landbruksetaten for uttalelse \ godkjenning. Landbruksetaten konkluderer i sitt svarbrev datert 13.03.2013 med at denne landbrukseiendommen allerede består av 2 våningshus og 2 garasjer. Dette medfører at i forhold til landbrukseiendommens størrelse vil det ikke være behov for ytterligere et bolighus, og saken berøres dermed ikke av jordloven.

Søknaden har vært forelagt Vest Agder Fylkeskommune for uttalelse \ godkjenning. Plan- og bygningsetaten har ikke mottatt noen uttalelse innen gitte frist på 4 uker, og saken behandles derfor uten uttalelse fra Vest Agder Fylkeskommune.

Søknaden har vært forelagt Fylkesmannen i Vest Agder ved Miljøvernavdelingen for uttalelse \ godkjenning. I sitt svarbrev datert 03.04.2013 konkluderer Miljøvernavdelingen med at tiltaket er klart i strid med kommuneplanens retningslinjer som sier at nye boliger skal lokaliseres etter prinsipp om samordnet areal- og transportplanlegging.

Plan- og bygningsetaten kan ikke se at ytterligere myndigheters interesseområder blir direkte berørt av dispensasjonssøknaden.

Naturmangfoldloven

Ved oppføring, plassering og utforming av tiltak skal naturmangfoldlovens sentrale prinsipper, kunnskapsgrunnlaget og miljørettslige prinsipper legges til grunn ved myndighetsutøvelse etter plan- og bygningsloven. Plan- og bygningsetaten har vurdert tiltaket til ikke å være i konflikt med naturmangfoldloven [Kap. II](#) og [§§ 52 og 53](#), jfr. også byggteknisk forskrift TEK10 [§ 9-4](#).

Plan- og bygningsetatens vurdering

Plan- og bygningsmyndigheten har vurdert søknad om dispensasjon i forhold til bestemmelsens hensyn og lovens formål. Hensynet omkring arealutnyttelsen på denne eiendommen, er ivaretagelse av landbruksinteressene i området, samt arealutnyttelsen for øvrig. Etter plan- og bygningsetatens vurdering vil omsøkte dispensasjon vesentlig tilsidesette bestemmelsen fordi dette er en nedbygging av arealer uten at det gjøres som en samlet vurdering av flere forhold i området. Med å gi dispensasjon i en slik sak vil en ikke oppnå en vurdering av hvorvidt det må utbygges mer infrastruktur i området. Området ligger forholdsvis langt fra både kollektivtilbud og skole. Søker oppgir i sin søknad om dispensasjon at området ikke egner seg for hverken jordbruk eller skogbruk, og at tiltakshaver ønsker å etablere seg i nærheten av familie. Plankravet i kommuneplanen tar ikke hensyn til familierelasjoner, men tar hensyn til at arealer skal nyttes best mulig. På denne bakgrunn synes det som om en dispensasjon fra plankravet kan legge til hinder for en best mulig utnyttelse av arealene i området.

Søker skriver også at landbrukseiendommen er stor slik at en eventuell dispensasjon for oppføring av enebolig ikke vil påvirke driften av gården. Dette stemmer med uttalelsen fra Landbruksetaten som sier at det ikke er behov for flere boliger på eiendommen i forhold til driften av gården. Dette medfører at plan- og bygningsetaten ikke har lagt vekt på driftsmessige forhold ved vurderingen av dispensasjon. Det er heller ikke lagt vesentlig vekt på argumentet fra søker om at dersom tiltakshaver får bosette seg i nærheten av familie, vil dette kunne påvirke de forhold som gjelder at boligeiere skal få bo lengst mulig hjemme. Dette fordi en bolig med denne plasseringen, og avstanden til annen bolig på eiendommen ikke synes å kunne påvirke muligheter for å bo lengre på stedet. Dette argumentet synes også å tilsidesette hensynet bak bestemmelsen om å utnytte arealene på en best mulig måte. En bolig som ligger så pass langt unna, vil ikke påvirke helse, miljø og sikkerhets – forhold, jf PBL § 28-1 og TEK10 kap. 7, til eksisterende bolig på en slik måte at dette gir en klart større fordel enn ulempe ved innvilgelse av dispensasjon.

Plan- og bygningsetaten finner at ut fra en samlet vurdering av samfunnsmessige forhold, og personlige formål, vil hensynene bak lovens formål og kommuneplanens bestemmelse bli vesentlig tilsidesatt. Dette begrunnes med at tiltaksområdet pr i dag, ikke er vurdert i forhold til et helhetsperspektiv. Det er flere eiendommer som er potensielle for utbygging i området, men området mangler infrastruktur. En samfunnsøkonomisk utbygging i området, vil ikke kunne finne sted før det er etablert en reguleringsplan med tilhørende infrastruktur i området. Med denne begrunnelsen er det ikke gjort en ytterligere vurdering av om fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.

Punkt 113/13: Overføring av justeringsrett/-plikt etter merverdiavgiftloven

Bilag

Vedtak FORMAN, 29052013, Sak 51/13, Overføring av justeringsrett/-plikt etter merverdiavgiftloven

Vedtak BYSTYR, 05062013, Sak 67/13, Overføring av justeringsrett/-plikt etter merverdiavgiftloven

201210788-10 Tilsvaer på avtaler om overføring av justeringsrett-plikt etter merverdiavgiftsloven.pdf

201210788-11 Tilsvaer til høring fra NHO.pdf

VS_ Sak nr.51_13 i formannskapet 29.05.13 - OVERFØRING AV JUSTERINGSRETT_-PLIKT ETTER
MERVERDIAVGIFTLOVEN.msg



Arkivsak-dok. 201210788-13
Saksbehandler Per Kjelsaas

Saksgang	Møtedato
Byutviklingsstyret	23.05.2013
Formannskapet	29.05.2013
Bystyret	05.06.2013

Overføring av justeringsrett/-plikt etter merverdiavgiftsloven

Sammendrag

01.01.2008 trådte justeringsreglene i merverdiavgiftsloven i kraft. Reglene gir mulighet for private utbyggere og kommunen til å inngå avtaler som kan redusere mva belastningen i et prosjekt. En avtale mellom en utbygger og kommunen er en forutsetning for å oppnå en slik mva reduksjon.

Denne saken omfatter utbyggingsområder som bygges ut i privat regi og anlegg (vei, vann, avløp og friområder) som kommunen skal overta til senere eie/drift.

Justeringsrett

Utgangspunktet er at utbygger ikke har fradragsført inngående MVA, noe for eksempel utbyggere av boligområder ikke har rett til. Dersom det inngås avtale om overføring av justeringsretten til kommunen kan kommunen justere opp og kreve tilbakebetalt inngående MVA på byggetiltaket med 1/10 hvert år i 10 år. Forutsetningen er at kommunen benytter anlegget til fradrags-/kompensasjonsberettiget virksomhet i perioden. Tilbakebetalt MVA kan deretter utbetales helt eller delvis til utbygger. (MVA-loven § 9-3 og MVA-forskriften § 9-3-4)

Justeringsplikt

Utbygger overfører til kommunen anlegg som har vært tilknyttet avgiftsregistrert virksomhet (for eksempel utleie av næringsarealer) i løpet av justeringsperioden (10 år). Da vil inngående MVA på anskaffelsene gjerne være fradragsført når kommunen overtar anleggene. Kommunens overtakelse utløser i utgangspunktet en plikt for utbygger til å justere (tilbakebetale) deler av den fradragsførte inngående MVA på byggetiltaket.

Utbygger kan imidlertid unnlate å justere dersom plikten til å justere overføres til kommunen med kommunes samtykke. Overføring medfører at det vil være kommunens framtidige bruk av anleggene som er avgjørende for om MVA skal justeres. MVA-loven § 9-3 første ledd og MVA-forskriften § 9-3 annet og tredje ledd)

Saken gjelder om slike avtaler mellom kommune og utbygger skal inngås, og hvilke prinsipper som skal legges til grunn for de avtalene som inngås.

Eks: I Kristiansand bygges ca. 400 nye boliger per år. Erfaring viser at kostnader til infrastruktur som kommunen skal overta (egne erfaringsdata) kan utgjøre i størrelsesorden kr 200.000 per enhet. Legger en til grunn en mva belastning på ca. 20%, så kan dette utgjøre et beløp tilsvarende kr 16 mill.

Det må vektlegges at mva belastningen for et område vil variere mye, og at det ikke er alle områder det kan evt. vil inngås avtaler for.

Kommunen har mottatt henvendelser fra utbyggersiden med forespørsel om å ta i bruk justeringsreglene.

Utbyggersiden og rådmannen mener at det vil være positivt og riktig at regelverket tas i bruk.

Administrasjonen i samarbeid med kommuneadvokaten har utarbeidet et forslag for en slik avtale. Utkastet er sendt på høring til en gruppe utbyggere for uttalelse.

Næringen har kommet med en felles uttalelse (vedlagt saken).

Det som partene ender opp med å diskutere er hvem som skal ta ut besparelsen som oppnås ved å benytte seg av ordningen.

Rådmannen mener at det i denne saken er snakk om reduksjon, og ikke økning av kostnadsnivået. Således står partene likt og det er full frihet til å diskutere en fordeling mellom 0-100% mellom partene. (Dette sammenfaller med de tilbakemeldinger administrasjonen har fått om ordningen og hvilken % er vurdert i andre kommuner)

Rådmannen vil avvise næringens påstand om at dersom deler av besparelsen beholdes i kommunen vil tomte/boligprisene øke. Rådmannen kan ikke se at det vil være noe automatikk i at tomte og boligprisene reduseres dersom utbyggersiden tilføres besparelsen.

Dersom kommunen beholder deler av mva besparelsen, vil bl.a mva andelen knyttet til vann- og avløpsdelen måtte tilbakeføres til kommunens abonnenter som vil gi reduserte VA-gebyrer.

Øvrig mva besparelse som beholdes i kommunen vil kunne benyttes til nedbetaling av gjeld, økt reasfaltering eller andre prioriterte formål. Prioriteringer må det tas stilling til ved rullering av HP.

Avtalene som inngås mellom partene inngås med bakgrunn i et dels meget komplisert og detaljorientert regelverk. Kvalitetssikring og gjennomgang av denne type avtaler krever en spisskompetanse som kommunen må opparbeide og vedlikeholde. Dette vil være nødvendig for å redusere risikoen ved inngåelse av slike avtaler. Det er knyttet kostnader til å inneha og vedlikeholde slik kompetanse fra kommunens side.

Omfang av tid til kvalitetssikring av den enkelte avtale og ikke minst bilag / grunnlag knyttet til dette vil være klart mer tidkrevende både for kommunenes administrasjon og for revisjonen enn det utbyggerne hevder.

Ved overtakelse av justeringsrett sitter kommunen med all risiko om overdrager skulle bli avviklet i løpet av justeringsperioden.

Ut fra dette vil rådmannen anbefale at følgende prinsipper legges til grunn:

Forslag til vedtak

1. Bystyret vedtar at kommunen åpner for inngåelse av avtaler med private utbyggere om overføring av justeringsrett og justeringsforpliktelser etter Merverdiavgiftsloven.
2. Godtgjørelse for kommunens forpliktelser ved overføring av justeringsrett settes:
 - 50 % med minimumsbeløp på 50.000 ved avtaler om overføring av justeringsrett i gamle prosjekter der bruk av justeringsreglene ikke er avtalt tidligere

- 15 % med minimumsbeløp på 15.000 ved overføring av justeringsplikt i gamle prosjekter der bruk av justeringsreglene ikke er avtalt tidligere
 - 40 % med minimumsbeløp på 50.000 i nye prosjekter ved avtaler om overføring av justeringsrett
 - 10 % med minimumsbeløp på 10.000 i nye prosjekter ved overføring av justeringsplikt
3. Byingeniøren gis fullmakt til å inngå avtaler på kommunens vegne.
4. Ordningen evalueres etter 2 år og det fremmes ny sak til bystyret.

Tor Sommerseth
rådmann

Ragnar Evensen
teknisk direktør

Vedlegg:
brev av 06.02.13 fra advokatfirmaene PwC og KPMG Law
brev av 08.02.13 fra NHO/EBA

Bakgrunn for saken

Kristiansand kommune har siden 1970 hatt en praksis der private utbyggingsområder kan tilbys inngåelse av utbyggingsavtaler i forbindelse med at et utbyggingsområde bygges ut i privat regi. Når private utbyggere er byggherrer eller oppdragsgivere for opparbeidelse av offentlig infrastruktur påløper vanligvis merverdiavgift.

Dersom kommunen er byggherre/oppdragsgiver for offentlig infrastruktur, oppstår ingen MVA-belastning. Kommunen har rett til fradrag for MVA på utbyggingskostnader til VA anlegg og rett til kompensasjon for MVA på utbyggingskostnadene for andre former for offentlig infrastruktur. For å likestille private og offentlige aktører ble lov om kompensasjon av merverdiavgift for kommuner, fylkeskommuner mv. vedtatt i 2003.

Da MVA-kompensasjonsordningen ble innført, ble dette finansiert ved at de statlige overføringene til kommuner og fylkeskommuner gjennom rammetilskudd ble redusert tilsvarende det man beregnet å bli det samlede kompensasjonskravet fra kommunene.

01.01.2008 trådte justeringsreglene i Merverdiavgiftsloven i kraft. Justeringsreglene innebærer at innbetalt MVA på større private byggetiltak knyttet til fast eiendom som kommunen overtar kan tilbakebetales, dersom bruken ikke endres i løpet av en tiårsperiode (justeringsperioden). Dette innebærer at kommunen, ved å inngå en avtale med utbygger om overtakelse av justeringsretten, kan få utbetalt 1/10 av innbetalt MVA pr. år i justeringsperioden. Beløpet kan utbetales videre til utbygger, med fradrag av kompensasjon for kommunens forpliktelser.

Utbyggere kan også inngå en avtale om at kommunen overtar justeringsplikt, slik at utbygger slipper å betale tilbake deler av MVA som opprinnelig ble fradragsført.

Avtaler om overføring av justeringsplikt er vesentlig enklere for kommunen å praktisere enn avtaler om justeringsrett, men hvilken avtale som passer i det enkelte tilfelle vil være avhengig av om utbygger opererer i en avgiftspliktig virksomhet eller ikke.

Den enkelte utbygger må selv forestå det praktiske arbeidet i forbindelse med inngåelse av justeringsavtaler, for eksempel innhenting av bindende forhåndsuttalelse fra skattemyndighetene.

Denne saken drøfter spørsmålet om kommunen skal benytte en slik modell når den inngår utbyggingsavtaler og senere overtakelsesavtaler.

Anleggsbidragsmodellen

Ordningen praktiseres i Kristiansand. Modellen innebærer i praksis at kommunen opptre som byggherre under oppføringen av infrastruktur i utbyggingsområdet, mens kostnadene ved oppføring av infrastrukturen dekkes av utbygger.

Formålet for bruk av anleggsbidragsmodellen er å sikre at det oppnås fradrag etter MVA-loven og/eller kompensasjon for MVA etter reglene i lov om kompensasjon av merverdiavgift for kommuner.

Rent utgiftsmessig kan kommunen forbeholde seg kostnadsdekning for merarbeidet og risiko for eksempel ved at anleggsbidraget gis et prosentmessig tillegg til opparbeidelseskostnadene. Kristiansand kommune tar i dag mellom 2 % og 4 % av brutto byggekostnader som kompensasjon ved slike avtaler (nedtrappes ved store prosjekter).

Kommunens engasjement knyttes til disse avtalene vurderes opp mot den bemanningssituasjonen en til enhver tid har. Bruk av modellen medfører behov for kapasitet og skal ikke gå ut over gjennomføringsevnen av egne investeringstiltak. Anleggsbidragsmodellen representerer i det alt vesentlige en fordel for utbygger og kommune.

Justeringsreglene

I korthet går reglene ut på at inngående MVA på byggetiltak kan/skal justeres opp eller ned dersom bruken av byggetiltaket i avgiftspliktig eller kompensasjonsberettiget virksomhet endres i en 10 års periode etter ferdigstillelsen.

Justeringsreglene er relativt nye og praktiseres av flere kommuner. Justeringsreglene gir også opphav til noen problemstillinger som for eksempel hva som er ett byggetiltak (eks ved trinnvis utbygging), ny bygging (kontra vedlikehold), og dels praktisk gjennomføring. Disse forutsettes løst i praksis.

Overføring av justeringsplikt

Dersom utbygger overfører de kommunale anleggene i tilknytning til avgiftsregistrert virksomhet (for eksempel utleie av næringsarealer) er inngående MVA på anskaffelsene gjerne fradragsført når kommunen skal overta anleggene. Kommunens overtakelse utløser i utgangspunktet en plikt for utbygger til å justere (tilbakebetale) den fradragsførte inngående MVA på byggetiltaket.

Utbygger kan imidlertid unnlate å justere dersom plikten til å justere overføres til kommune med kommunes samtykke jfr. MVA-loven § 9-3 første ledd og MVA-forskriften § 9-3 annet og tredje ledd. Overføring medfører at det vil være kommunens framtidige bruk av anleggene som er avgjørende for om MVA skal justeres, og at det er kommunen som vil være ansvarlig for justeringen.

Overtakelse av justeringsplikten innebærer lite merarbeid for kommunen. Dette vil i hovedsak være å utarbeide/ inngå avtale om overføring av plikten og oppbevaring av relevant dokumentasjon. Det er en risiko for at en senere endring av avgiftsregelverket vil endre fradrags- / kompensasjonsretten med virkning for justeringsforpliktelsen sml. MVA-loven § 9-2 første ledd. Risikoen fremstår imidlertid som teoretisk og kommunen vil ikke være direkte ansvarlig dersom utbygger har fradragsført for mye inngående MVA.

Overføring av justeringsrett

Den andre siden av justeringsreglene er muligheten for overføring av retten til justering jfr. MVA-loven § 9-3 og MVA-forskriften § 9-3-4. Utgangspunktet vil være at utbygger ikke har fradragsført inngående MVA, noe for eksempel utbyggere av boligområder ikke har rett til. Overføring av justeringsretten til kommunen innebærer at kommunen kan justere opp og kreve tilbakebetalt inngående MVA på byggetiltaket med 1/10 hvert år i 10 år. Forutsetningen er at kommunen benytter anlegget til fradrags- /kompensasjonsberettiget virksomhet i perioden. Tilbakebetalt MVA kan deretter utbetales helt eller delvis til utbygger.

Kommunen må innberette justeringen til skattemyndighetene i omsetnings og eller kompensasjonsoppgaven en gang årlig. Avtaleinngåelsen, innberetningen og kontroll av grunnlaget fra utbygger vil kreve arbeid fra kommunens side. Kommunen vil være ansvarlig for at justeringsbeløpet er korrekt. Risikoen for feil kan reduseres dersom det blir krevd revisorbekreftelse for relevante opplysninger og dokumentasjon.

Godtgjørelse til kommunen for merarbeid

Overføringsavtalene vil kunne la seg benytte uten at kommunen må påta seg uforholdsmessig arbeid eller risiko for økonomisk tap. Avtaler om overføring av justeringsplikt er enklere å praktisere enn avtaler om justeringsrett, men hvilken avtale som passer i det enkelte tilfelle vil være avhengig av om utbygger opererer i en avgiftspliktig virksomhet eller ikke.

Høringsforslag til utbyggere datert 03.12.12

Med utgangspunkt i kartlegging av satser i andre kommuner foreslo vi følgende kompensasjonssatser i høringsbrevet sendt 12 sentrale utbyggere:

- Godtgjørelse for kommunens forpliktelser ved overføring av justeringsrett settes til 50 % av justeringsberettiget MVA-beløp, med minimumskompensasjon på kr. 50.000 pr. avtale.
- Godtgjørelse for kommunens forpliktelser ved overføring av justeringsplikt settes til 10 % av justeringsberettiget MVA-beløp, med minimumskompensasjon på kr. 15.000 pr. avtale.

Det ble avholdt et møte med utbyggerne 15.01.13 der forslaget ble diskutert. Det ble avtalt at høringsfristen ble forlenget til 8. februar og at utbyggerne skulle samordne sine merknader i en høringsuttalelse.

Brev av 06.02.13 fra advokatfirmaene PwC og KPMG Law på vegne av 12 utbyggere

De understreker at det er kommunens oppgave å legge til rette for utbygging i kommunen og mener det er rimelig at kommunen tilbyr og tilrettelegger for bruk av ulike MVA-modeller uten ekstra betaling.

Høringsforslaget oppleves som svært urimelig blant utbyggerselskapene og innebærer en utilsiktet og urimelig inntektskilde for kommunen. Tomtekostnadene blir høyere, noe som gir økte boligpriser og vanskeligere rammevilkår for nyetablering i kommunen.

De finner det likevel naturlig at kommunen beholder en begrenset andel av justeringsbeløpet fordi kommunen må oppjustere den inngående avgiften gjennom sine avgifts- og kompensasjonssystemer. Videre vil kommunen ha noen administrative kostnader ved signering av avtalene og kvalitetssikring av dokumentasjonen. De mener det naturlige utgangspunktet for kommunens andel blir dekning av den administrative tiden som påløper, denne anslås til 1-2 timer pr. avtale.

De foreslår følgende kommunale andelen ved overføring av justeringsrett:

- 20 % i gamle prosjekter der bruk av justeringsreglene ikke er avtalt tidligere, minimumsbeløp 25.000.
- 8 % i nye prosjekter med inngående MVA på inntil 1,0 mill. kr., minimumsbeløp 25.000.
- 5 % i nye prosjekter med inngående MVA på over 1,0 mill. kr.

Ved overføring av justeringsplikt foreslår de ingen kommunal andel.

Brev av 08.02.13 fra NHO/EBA (Næringslivets hovedorganisasjon/Entreprenørforeningen Bygg og Anlegg)

De viser til høringssvaret fra PWC/KPMG og støtter deres synspunkter og vurderinger.

Det henvises til vedlagte høringsuttalelser.

Rådmannens vurderinger:

Innkommene merknader er diskutert i eget møte 5. mars med teknisk direktør, økonomidirektøren, kommunerevisjonen og kommuneadvokaten. Det var enighet om at den foreslåtte kommunale andelen ved bruk av overføringsavtaler bør settes til følgende:

- 50 % med minimumsbeløp på 50.000 ved avtaler om overføringsplikt i gamle prosjekter der bruk av justeringsreglene ikke er avtalt tidligere.
- 15 % med minimumsbeløp på 15.000 ved overføring av justeringsrett i gamle prosjekter der bruk av justeringsreglene ikke er avtalt tidligere.
- 40 % med minimumsbeløp på 50.000 i nye prosjekter ved avtaler om overføring av justeringsplikt
- 10 % med minimumsbeløp på 10.000 i nye prosjekter ved overføring av justeringsrett

Begrunnelse:

Rådmannen mener at det i denne saken er snakk om reduksjon, og ikke økning av kostnadsnivået. Således står partene likt og det er full frihet til å diskutere en fordeling mellom 0-100% mellom partene. (Dette sammenfaller med de tilbakemeldinger administrasjonen har fått om ordningen og hvilken % sats som er vurdert i andre kommuner).

Administrasjonen har sett på saksfremleggene til flere kommuner som har fremmet sak om overføring av justeringsrett/-plikt etter merverdiavgiftsloven. Disse kommunenes andel av merverdiavgiftbeløp som tilbakebetales varierer fra 4 til 75 % ved overføring av justeringsrett.

Vårt forslag om 40 % anses ikke urimelig i forhold til andre, men hvilket nivå dette bør ligge på blir et politisk spørsmål.

På generelt grunnlag vil rådmannen avvise næringens påstand om at dersom deler av besparelsen beholdes i kommunen vil tomte/boligprisene øke. Kommunen kan ikke se at det vil være noe automatikk i at tomte/boligprisene reduseres dersom utbyggersiden tilføres besparelsen.

Dersom kommunen beholder deler av mva besparelsen, vil bl.a mva andelen knyttet til vann- og avløpsdelen måtte tilbakeføres til kommunens abonnenter som vil gi reduserte VA-gebyrer.

Øvrig mva besparelse som beholdes i kommunen vil kunne benyttes til nedbetaling av gjeld, økt reasfaltering eller andre prioriterte formål. Det anbefales at det tas stilling til bruk av besparelsen ved rullering av HP.

Generelt vil avtalene og oppfølging av disse omfatter et meget komplisert og detaljorientert regelverk. Kvalitetssikring og gjennomgang av denne type avtaler vil kreve en spisskompetanse som kommunen må opparbeide og kunne vedlikeholde.

Kompetansen er nødvendig for å redusere risikoen ved inngåelse av slike avtaler. Det er knyttet kostnader til å inneha og vedlikeholde slik kompetanse fra kommunens side.

Tid til kvalitetssikring og oppfølging av den enkelte avtale er etter vår oppfatning klart mer tidkrevende enn det utbyggerne hevder (1-2 timer per avtale).

Oppfølging av avtalene vil bl.a. innebære at kostnadsbilag og annen dokumentasjon må gjennomgås og sammenholdes mot reguleringsplaner og tekniske planer. Dette for å sjekke at MVA-belastningen er ført på riktig sted. Slik kontroll og tilbakeføring av kompensert MVA krever oppfølging både fra kommunerevisjonen, kemnerkontoret og ingeniørvesenet.

Ved overtakelse av justeringsrett sitter kommunen med all risiko, dersom overdrager sitt selskap skulle bli avvirket i løpet av justeringsperioden. En uttalelse fra overdragers revisor blir ikke tatt i betraktning om skattemyndighetene skulle ha en annen oppfatning av fradragsretten som kommunen har overtatt, og de skulle velge å endre tidligere periodes fradrag.

Ved gamle prosjekter er tomter solgt og boligpriser fastlagt, uten innkalkulering av MVA-refusjon. Det er rimelig at MVA-gevinsten fordeles med en høy forholdsvis andel på kommunen.

Rådmannen vil fremheve at da MVA-kompensasjonsordningen ble innført, ble dette finansiert ved at de statlige overføringene til kommuner og fylkeskommuner gjennom rammetilskudd ble redusert tilsvarende det man beregnet å bli det samlede kompensasjonskravet fra kommunene.

Annet

Dersom kommunen skal benytte justeringsmodellen vil det være hensiktsmessig om justeringsavtalene inngås administrativt. Dette særlig fordi den teknisk/juridisk vil være preget av lite prinsipiell karakter. En anbefaler derfor at myndighet til å inngå slike avtaler delegeres til byingeniøren som normalt har oppfølging av private utbyggere i anleggs- og overføringsfasen.

Ut fra at i denne saken har noe ulikt syn mht % andeler og fordeling mellom parter, anbefaler rådmannen at administrasjonens forslaget til fordeling utprøves for en periode på 2 år.

Punkt 114/13: Framtidens byer - Årsrapport 2012

Bilag

Vedtak FORMAN, 29052013, Sak 50/13, Framtidens byer - Årsrapport 2012

Vedtak BYSTYR, 05062013, Sak 74/13, Framtidens byer - Årsrapport 2012

Årsrapport 2012 - Framtidens byer.pdf



Dato 23. april 2013
Saksnr.: 200802901-63
Saksbehandler Erik Sandsmark

Saksgang
Byutviklingsstyret
Formannskapet

Møtedato
23.05.2013
29.05.2013

Framtidens byer - Årsrapport 2012

Sammendrag

Kristiansand deltar sammen med de 12 øvrige største byene i Norge i det nasjonale prosjektet Framtidens byer. Formålet er å redusere klimagassutslipp og gjøre byene bedre å bo i. I Kristiansand har det vært gjennomført en rekke tiltak innen areal- og transport, energibruk i bygg, klimatilpassing og forbruk og avfall. Deltakelse i Framtidens byer er et viktig virkemiddel for å gjennomføre Kristiansand kommunes klimaplan fra 2007 og Knutepunkt Sørlandets felles klimaplan fra 2009.

Forslag til vedtak

1. [Formannskapet tar årsrapporten for 2012 til orientering](#)

Tor Sommerseth
Rådmann

Ragnar Evensen
Teknisk direktør

Vedlegg:
Årsrapport 2012 – Framtidens byer - Kristiansandsregionen

Bakgrunn for saken

Framtidens byer er et samarbeid mellom staten og de 13 største byene i Norge om å redusere klimagassutslippene - og gjøre byene bedre å bo i. Programmet varer ut 2014.

Ordførerne i de 13 byene skrev 9.mai 2009 under på en endelig avtale om Framtidens byer. Fra statens side underskrev fire statsråder: Miljø- og utviklingsministeren, kommunal- og regionalministeren, samferdselsministeren og olje- og energiministerens.

Handlingsplanen for "Kristiansandsregionen 2009-2014 - Framtidens byer" ble vedtatt i bystyret 22. april 2009. En revidert handlingsplan for 2013 og 2014 er fremmet for politisk behandling.

Arbeidet i Framtidens byer skal konsentreres om:

- Areal og transport
- Stasjonær energibruk i bygg
- Forbruksmønster og avfall
- Tilpasning til klimaendringer

Bedre bymiljø er et delmål i Framtidens byer, som griper inn i alle fire satsningsområdene.

Vedtatte hovedmål for Kristiansandsregionen er:

- Stabilisere klimagassutslippene i Kristiansandsregionen, eksklusive prosessutslipp, innen 2012.
- Redusere disse utslippene fra 2012 med sikte på 20% reduksjon i 2020 sett i forhold til 1991
- Bedre regionens evne til å tilpasse seg klimaendringer (håndtere konsekvenser, begrense skader og dra fordeler av mulighetene).

Hovedtrekkene i årsrapporten

Kristiansand kommune har i løpet av 2012 gjennomført en rekke tiltak som støtter opp om målsettingene i Framtidens byer.

Det er gjennomført forprosjekt for "Framtidens bydel". Bydelen skal være et pilotprosjekt for områdeutvikling hvor alle satsingsområdene innenfor Framtidens byer ivaretas. Det betyr at bydelen skal ha god tilgjengelighet for miljøvennlig transport (buss, sykkel og gange). Bydelen skal ha sentral beliggenhet i forhold til service og arbeidsplass-konsentrasjoner i regionen og en hensiktsmessig funksjonsblanding. Det er et mål at energiforsyningen skal være CO2 nøytral. Bygg skal utføres som passivhus, som gir en vesentlig reduksjon i energiforbruk.

Det er gjennomført en konkurranse mellom utbyggere i 2012. En jury innstilte på å velge området Bjørndalen som Framtidens bydel og formannskapet har gitt sin tilslutning til dette valget.

Rådhuskvartalet, Kristiansand kommunes nye administrasjonsbygg, er i 2012 godkjent som nasjonalt pilotprosjekt og bygges etter lavenergistandard.

Kristiansand Eiendom har fortsatt sin offensive satsing på ENØK og har ved utgangen av 2012 oppnådd en reduksjon i energiforbruk på 28,5% for 55 skole-, helse- og administrasjonsbygg. Trinn to er startet opp og omfatter 54 nye formålsbygg. Allerede ved utgangen av 2012 er det oppnådd en reduksjon i energiforbruk på 25,6%.

Personbiltrafikken på innfartsveiene til Kristiansand økte med 0,7 % i 2012 sammenliknet med 2011. For perioden 2008-2012 er trafikken imidlertid redusert med 0,5 %. Nedgangen skyldes en kombinasjon av dobbel bompengesats innført i 2010, ekstra satsing på buss i perioden 2009-2012, og en vedvarende køsituasjon på E39 og Vågsbygdveien. Tidsdifferensierte bompengetakster i bomringen i Kristiansand, er vedtatt lokalt og beregninger viser at dette tiltaket vil redusere rushtrafikken med 5 – 6%.

Antall bussreiser i Kristiansandsregionen (eksl. Lillesand / Iveland / Birkenes), økte med 1,4 % i 2012, sammenliknet med 2011. I perioden 2009-2012 har busstrafikken økt med 4,6 %. Suksessen skyldes belønningsmidler som har gjort det mulig å opprettholde busstilbudet og finansiere nye busstilbud, blant annet flexikortet og nye periodekort for alle aldersgrupper. Det er også bygd flere kollektivfelt / kollektivgate, samt at en rekke busstopp er oppgradert til universell utforming.

I 2012 ble det åpnet to nye innfartsparkeringer, kollektivfelt i Vågsbygd og 7 gang- og sykkelveier i Kristiansandsregionen.
Det er utført mulighetsstudie for sykkelekspressvei fra øst til vest i Kristiansand.

Kristiansand kommune har miljøsertifisert nær hele sin virksomhet. Alle skoler i Kristiansand kommune er nå sertifisert som Grønt flagg.

Det er arbeidet aktivt med etableringen av Grønt senter som har som formål å inspirere innbyggere og næringsliv til miljøvennlig adferd. Grønt senter skal overta formidlingsrollen til Klimahuset og i tillegg være kontorlokale for Stiftelsen Miljøfyrtårn og miljøorganisasjonen Grønn hverdag.

Adferdsaksjonene «Earth Hour», «Verdens miljødag», «Mobilitetsuka», «Tusentråkk» og «Jeg kjører grønt» er gjennomført med gode resultater.

Prosjektet med å måle effekten av korttidsnedbør er videreført i 2012. Dette skal gi et bedre dimensjoneringsgrunnlag for vann- og avløpsnett.

Det er ferdigstilt kulvert ved Auglandsbukta og gjennomført modellering av fellessystemet for deler av bydelen Lund. Saneringsplan for sentrum av Kristiansand ble påbegynt i 2012. En tverrfaglig prosjektgruppe i kommunen har jobbet med å få systematisert og plassert ansvar for rassikring hos de enkelte enheter, samt identifisere risiko og foreslå risikoreduserende tiltak.

Mulige satsingsområder fremover

Handlingsplanen for Framtidens byer Kristiansandsregionen er revidert i løpet av 2012 og under politisk behandling.

Denne planen legger opp til en videre satsing blant annet på følgende felt:

Areal- og transportplanlegging

- Tiltak etter belønningsavtale med samferdselsdepartementet
- Bypakke Kristiansand

Energi i bygg

- ENØK-tiltak
- Pilotprosjekter innen nybygg og rehabilitering

Forbruksmønster og avfall

- Miljøvennlige innkjøp
- Adferdsaksjoner
- Klimanøytral drift

Klimatilpasning

- Utarbeide mer eksakte modeller for nedbør og temperatur
- Sikre flomveier i boligområder

Sektorovergripende tiltak

- Bymiljø - Kulturaksen fra torvet til Kilden
- Framtidens bydel - hovedprosjekt

Rådmannens vurdering av Kristiansands deltakelse i Framtidens byer

Kristiansand kommune har i flere år hatt et sterkt miljøengasjement og drevet klimaarbeid på mange fronter. Framtidens byer har bidratt til å samle innsatsen under en paraply og samtidig sørget for en arena for å samhandle om disse viktige temaer med de andre store byene i Norge.

Deltakelse i Framtidens byer har også medført større grad av forpliktelse, og det har bidratt til at man har lagt lista enda litt høyere. Handlingsplanen for Framtidens byer er i stor grad identisk med kommunens klimaplan fra 2007 og Knutepunkt Sørlandets felles klimaplan fra 2009. Prosjektet Framtidens byer er et nyttig verktøy for å gjennomføre klimaplanene på en kostnadseffektiv måte.

Punkt 115/13: Hannevika - område A - detaljregulering. Offentlig ettersyn

Bilag

1. Plankart, sist datert 21.03.2013.pdf
2. Bestemmelser, sist datert 30.04.2013.pdf
3. Planbeskrivelse, sist datert 30.04.2013.pdf
5. Risiko- og sårbarhetsanalyse, datert 03.01.2013.pdf
4. Saksprotokoll, reguleringsendring 22.06.2005.pdf

Arkivsak-dok. 201208665-11
Saksbehandler Kathrine Hesthag

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
23.05.2013

Hannevika – område A. Detaljregulering. Offentlig ettersyn.

Sammendrag

Tiltaket befinner seg på Hennig Olsen iskremfabrikk i Hannevika, mellom E39 og sjøen

Hovedgrepet i reguleringsforslaget er å øke utnyttelsesgraden fra BYA 40 % til BYA 52 %. Hennig Olsen Is AS har da mulighet til å utvide fabrikklokalene uten å fylle ut i sjø slik gjeldende bebyggelsesplan gir hjemmel til. Dagens fabrikkareal er på 41 250 m² og ved å øke BYA til 52 % gis det hjemmel til å bygge 21 450 m², noe som er tilnærmet lik utbyggingshjemmel som i bebyggelsesplanen som er på 21 600 m². Det åpnes opp for at maks 3500m² kan benyttes til administrasjonsbygg, resterende bygningsmasse er til bruk for produksjon og lagervirksomhet. Det skal anlegges et småbåtanlegg øst i planområdet. Eksisterende friområde og etablert tursti videreføres.

Problemstillinger i planprosessen har berodd på blant annet, vegetasjonsbuffer mot industribebyggelsen, estetisk oppgradering, behov for geologiske undersøkelser, forurensing og behov for beredskapsvei. Videre har fjerning av fylling med friområde og kaianlegg vært tema i planprosessen.

Det anses som positivt at planforslaget opprettholder friområde og grønnstrukturforbindelsen med kyststi/turvei ut til Myren gård.

Plan- og bygningsetaten er opptatt av å sikre en grønn vegetasjonsskjerm mellom industribebyggelsen og turvei som delvis kompenserer for tap av et større vegetasjonsbelte hjemlet i gammel reguleringsplan. Administrasjonen foreslår en tilføyelse i reguleringsbestemmelsene som sikrer opparbeidelse av vegetasjonsskjerm mellom friområde og industribebyggelsen.

Forslag til vedtak

1. Byutviklingsstyret legger detaljregulering for Hannevika – område A sist datert 21.03.2013, med bestemmelser sist datert 30.04.2013, ut til offentlig ettersyn under forutsetning:
2. Før planen legges ut til offentlig ettersyn, må det tilføyes et nytt punkt i bestemmelsene:
Før det gis igangsettelsestillatelse til byggetiltak innenfor industriarealet skal vegetasjonsskjerm på o_FRI1 være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan

Venke Moe
Plan- og bygningssjef

Kathrine Hesthag
Saksbehandler

Vedlegg:

1. Plankart, sist datert 21.03.2013.
2. Bestemmelser, sist datert 30.04.2013
3. Planbeskrivelse, sist datert 30.04.2013
4. Saksprotokoll, reguleringsendring 22.06.2005
5. Risiko- og sårbarhetsundersøkelse, datert 03.01.2013

BAKGRUNN FOR SAKEN

Planforslaget fremmes av Rambøll AS på vegne av Hennig- Olsen Is AS.

Bakgrunnen for forslaget er behovet for utvidelse av fabrikk.

Målet med reguleringsplanen er å øke utnyttelsesgraden fra 40 % til 52 % innenfor eksisterende landareal for å dekke utbyggingshjemmelen i bebyggelsesplan fra 2005. Hennig- Olsen Is AS har da mulighet til å utvide fabrikkarealene uten å måtte foreta en utfylling i sjøen slik gjeldende bebyggelsesplan hjemler. Reguleringen oppdaterer plansituasjonen til dagens bruk, eierforhold og bedre intern infrastruktur. Grønnstrukturforbindelsen og kyststi mot Myren gård opprettholdes.

Dagens situasjon



Hennig Olsen iskremfabrikk ligger i Hannevikbukta i nærhet til Xstrata Nikkelverk og Myren gård. Planområdet grenser til E-39 i nord, tilstøtende fabrikkareal i øst og sjøareal i sør.

Eiendommen til Hennig- Olsen Is AS utgjør i dag hoved arealet i planen og er i dag på 43 daa. Eksisterende fabrikkarealer er på ca. 40 000 m². Dagens fabrikklokaler utgjør 16 000 m² og består av flere bygninger som er bygget over tid. Det er store asfalterte arealer for parkering og intern trafikk. Mot sjøen er det en enkel steinsetting.



Planområdets avgrensning

Frrområdet og turvei som reguleres er i underkant av 7 daa.

Industriområdet er opparbeidet som fabrikkareal med bygninger, intern infrastruktur og parkeringsareal. Foruten om regulert frrområde er det lite vegetasjon og grønt innenfor industriarealet, med unntak av noen trær og busker inne i tunet rundt administrasjonsbygget og noe langs sjøsiden.

Det er allerede etablert turvei til ilandstigningsbrygge og videre til Myren gård. Turveien er del av kyststi i kommuneplanen.



Iskremfabrikkens plassering mellom sjøen og E39. I bakkant ligger boligbebyggelsen. Frrområde er allerede opparbeidet grøntområde og strekker seg fra E39 og ned mot sjøen. Bygningsmassen fremstår som massiv med farger i grått og rødt.

Planens innhold

Planen inneholder formålene industri (produksjon, lager og administrasjon), friområde, turvei, vegetasjonsskjerm, småbåtanlegg, samferdselsanlegg og ferdsel i sjø. Hovedgrepet er å øke utnyttelsesgraden for industriområdet og fjerne regulert utfylling i sjøen og kaianlegg.

Endring av utnyttelsesgrad

Reguleringsplan fra 1999 ligger til grunn for vedtatt bebyggelsesplan av 2005.

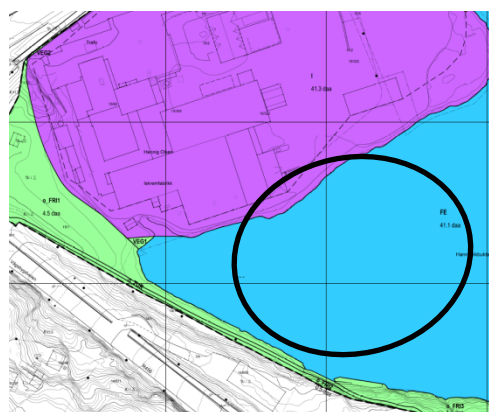
Bebyggelsesplanen gjelder foran reguleringsplanen. De største endringene i nytt planforslag er økning av utnyttelsesgrad og fjerning av regulert utfylling i sjøen og kaianlegg.



*Planlagt utfylling i reguleringsplan 1999
bebyggelsesplanen 2005*



Planlagt utfylling i



Forslag til ny reguleringsplan 2013. Utfylling i sjø utgår.

Bebyggelsesplanens utnyttelsesgrad er BYA 40 %. Dette betinger en utfylling i sjø på 14 000 m². Industriareal med utfylling i sjø er oppgitt til å være 54 000 m², noe som innebærer en godkjent bebyggelse på inntil 21 600 m².

Dagens fabrikkareal er på 41 250 m² og ved å øke BYA til 52 % gis det hjemmel til å bygge 21 450 m², uten at utfylling i sjø må gjennomføres. Dette er tilnærmet lik utbyggingshjemmel som i bebyggelsesplanen (21 600 m²).

Innenfor industriområdet tillates bebyggelse til bruk for produksjon, lager og administrasjon.

Fjerning av utfylling i sjø og kai

Planforslaget medfører at regulert utfylling i sjø fra tidligere regulerings- og bebyggelsesplan (1999 og 2005) faller bort. Kystlinjen opprettholdes slik den er i dag. I stedet reguleres et mindre småbåtanlegg øst i planområdet med mulighet for å etablere maks 4 båtplasser med en bredde på 2,5m bredde. Brygga er tiltenkt småbåter som på sommerstid deltar i is-distribusjon til øyene rundt Kristiansand. Det er også tenkt at andre som har ærende på fabrikken kan ha anledning til å bruke brygga.

Grønnstruktur

Frrområdene er allerede grøntområder i dag. Turveien gjennom frrområdet er en del av kyststien og binder området ved Myren gård og boligbebyggelsen sammen. Atkomst til frrområdet er via eksisterende gang- og sykkelveinett. Nye barrierer skal ikke etableres og reguleringen ivaretar tilgjengeligheten til frrområdet. Eksisterende turvei videreføres og reguleres til offentlig turvei.

Formålet vegetasjonsskjerm Veg1 og Veg2 skal ivareta eksisterende vegetasjon som ikke er naturlig å regulere til frrområde. Veg 2 eies av Kristiansand kommune og Veg 1 eies av Hennig Olsen.

Statens vegvesen jobber per i dag med utarbeidelse av bekkeåpningsplan Hannevikbekken som går gjennom frrområdet og ned til sjøen. Bekkeåpningen sikres i rekkefølgekrav knyttet til reguleringsplan for Rv. 456 Kolsdalen – Hannevikdalen, planid 1087. Planbeskrivelsen viser til foreløpig skisse over bekkeåpning. Fabrikkens behov for beredskapsvei er tegnet inn i denne skissen. Forurensning i grunnen gir utfordringer til om det i det hele tatt er mulig å gjennomføre en åpning av bekken.

Estetikk og byggehøyde

Byggegrense, maks BYA % og byggehøyde er fastsatt i reguleringsplanen. Planen gir likevel en viss fleksibilitet med hensyn på plassering av nye bygg. Høyden på bygningsmasse skal ikke overstige kote +15. Se planbeskrivelsen for øvrig informasjon.



Skissen til venstre viser dagens situasjon. Ved å øke BYA til 52% vil det kunne realiseres opp mot 5000 m² ny bygningsmasse. Dette volumet er vist på illustrasjonen til høyre. Det gjøres oppmerksom på at illustrasjonen kun er et plasseringsalternativ.

Intern trafikk og parkering

I bekkeutløpet til sjø ved det sørlige hjørnet av fabrikkens er det i dag etablert en kulvert og det legges opp til en utvidelse av kulverten for å lette manøvreringen for lastebiler.

Det er i dag etablert ca. 100 parkeringsplasser inne på industriområdet. I tillegg er det 18 gjesteparkingsplasser, 5 plasser for motorsykkel og 20 sykkelparkingsplasser. Det er satt av 2 HC- parkeringer ved administrasjonsbygget.

Støy

Planområdet ligger innenfor støysone rød og gul der veien vurderes som den største støykilden. Se planbeskrivelsen jf. punkt 4.3

Forurensning

Se planbeskrivelsen jf. punkt 4.4

PLANPROSESSEN

Gjeldende planer

Rikspolitiske retningslinjer

T-1442 Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging.

Rikspolitiske retningslinjer for barn og unges oppvekst, T-5/93

Kommuneplan

I gjeldende kommuneplan er planområdet avsatt til næringsvirksomhet og friområde med eksisterende kyststi.

Kommuneplanens bestemmelser sier blant annet:

- Oppholds-, arbeids- og publikumsrom i nye bygg i eksisterende utbyggingsområder skal ikke ha gulv lavere enn tre meter over havnivå.
- I nye utbyggingsområder skal det for bygging under 5 meter dokumenteres hvordan tilfredsstillende, langsiktige flomhensyn er ivaretatt.
- Kravet for nye utbyggingsområder kan reduseres dersom det kan dokumenteres at lavere krav er tilstrekkelig p.g.a. stormflovern, liten bølgepåvirkning eller lignende.
- Arealene (næringsbebyggelse) skal i hovedsak brukes til produksjonsrettet virksomhet, inkludert lager. Det sikres tilstrekkelig etasjehøyde i første etasje for industriformål.

Kommuneplanens retningslinjer for næringsareal:

- Det skal legges til rette for utvidelsesmuligheter for eksisterende hjørnesteinsbedrifter, arealreserver for prioriterte næringer, landsdelsfunksjoner og store kontorenheter (hovedkontorer).
- Det skal søkes å legge til rette for lokalisering av arbeidsplasser slik at behovet for bilreiser begrenses.

Reguleringsforslaget ansees å være i tråd med arealbruk og bestemmelser i kommuneplanen

Reguleringsforslaget forholder seg til kommuneplanens tre satsningsområder som følger:

- Byen som drivkraft: utvidelse av hjørnesteinsbedrift bidrar til videreutvikling og vekst i næringslivet
- Byen det er godt å leve i: ingen særskilt betydning
- Klimabyen: videreutvikling av arbeidsplasser nær kollektivaksen reduserer transportbehovet og kan føre til redusert bruk av bil.

Reguleringsplan (Hannevikbukta, 1999, planid 786) og bebyggelsesplan (Hannevika område A, 2005, planid 786A). Bebyggelsesplanen går foran reguleringsplanen. Bestemmelsene er felles for begge planene og kommenteres under.

Utdrag av relevante bestemmelser for reguleringsplan fra 1999 og bebyggelsesplan fra 2005:

- Innenfor areal A kan det oppføres bygninger for industri, produksjons- og lagervirksomhet. Bygg kan oppføres med mønehøyde inntil 12 m.
- I ytre del av området mot sjø samt friområde mot vest skal det anlegges beplantningsbelte. Innenfor formålet industri skal beplantningsbelte anlegges mot tilgrensende områder i den grad det ikke er til hinder for bruken og trafikkavviklingen i området
- Kaier, permanente og midlertidige avslutninger av fylling mot sjø, skal gis en tiltalende form og beplantning
- Kyststi til Myren gård skal opparbeides i 3m bredde

- Rekkefølgebestemmelse: friområde langs bedriftens vestsida skal opparbeides samtidig som utvidelse av bygningsmasse

Hovedintensjonen i gjeldende bebyggelsesplan videreføres. Utfylling i sjø til industriareal og friområdet mot kystbelte videreføres ikke i nytt reguleringsforslag.

Nytt planforslag erstatter deler av reguleringsplan fra 1999 og bebyggelsesplanen fra 2005 oppheves.

Tidligere saksgang

Bystyret vedtok en reguleringsendring av plan for Hannevikbukta 22.06.2005. Endringen førte til en justert grense mellom friområdet og industri med bakgrunn i fabrikkens behov for en kjørevei rundt industribebyggelsen.

Melding om oppstart

Melding om oppstart av reguleringsarbeid ble varslet 04.10.2012 med frist 16.11.2012. Det kom inn 11 merknader. Disse er oppsummert og kommentert av forslagsstiller i planbeskrivelsen.

Medvirkning

Planforslaget ble diskutert i samarbeidsgruppa 05.12.2012 og 06.03.2013. Det har også vært møter mellom saksbehandler og konsulent underveis i planprosessen. Konsulent arrangerte informasjonsmøte med representanter fra Hannevika vel 12.12.2012.

Samarbeidsgruppa for bydelen

Planforslaget ble diskutert i samarbeidsgruppa for bydel vest.

Hoveddiskusjonene i gruppa har vært knyttet til sikring av vegetasjonsskjerm, utforming av flomvern, maks andel administrasjonsbygg, estetisk oppgradering, fjerning av kaianlegg og friområde, beredskapsvei, geoteknisk undersøkelse av grunnforhold og byggegrense mot vei og friområde.

De fleste merknader herfra er imøtekommet i planforslaget med unntak av:

- Bruk av vegetasjonsskjerm mellom industribebyggelsen og E39, sjøen og friområdet har vært et mye diskutert tema i planprosessen. Parkvesenet har vært opptatt av å sikre en vegetasjonsbuffer mot friområdet og turvei som benyttes av mange turgåere, jf. vedlegg 4. Vegetasjonsskjerm ligger i dag regulert i bebyggelsesplanen og en videreføring av denne må på plass. En vegetasjonsbuffer mot sjøen har også vært viktig, men det er trangt mellom sjø og industribebyggelse. Utfylling i sjø for å få nok areal til å etablere en bred nok vegetasjonsbuffer er utfordrende i forhold til forurensa masser og registrerte kulturminner i sjø.
- Geoteknisk undersøkelse anbefales å utføres allerede i planprosessen for å avdekke om det er marine avsetninger i området og om det er fare for kvikkleireskred. Dette kan få betydning for plassering av ny industribebyggelse. Det er ikke direkte uenighet på dette punktet, men administrasjonen ønsker innspill i høringsrunden.

PLAN- OG BYGNINGSETATENS VURDERING AV PLANFORSLAGET

Hovedgrepet i reguleringsforslaget er å øke utnyttelsesgraden fra dagens hjemmel på BYA 40 % til BYA 52 %. Ved å øke BYA innenfor eksisterende landarealer unngår man utfylling i sjø samtidig som man dekker utbyggingshjemmelen fra 2005. Plangrepet medfører at ny industribebyggelse trekkes lenger inn fra sjøsiden enn det som ligger i hjemmelen fra bebyggelsesplanen. Ny bebyggelse får omtrent samme høyde som i gjeldende bebyggelsesplanen. Planforslaget ansees å ha minimal belastning for boligbebyggelsen i bakkant av fabrikken.

Det sees som positivt at utfylling i sjø utgår. En utfylling vil kunne være konfliktfylt i.f.t. forurensning og det tildekkingsarbeidet som er gjort, samt funn av kulturminner i sjøbunnen. Fjerning av kaianlegg ansees ikke å være problematisk da næringsarealer for sjørettet næring (NS) sikres andre steder i kommunen. Det er positivt at hjørnesteinsbedrifter kan fortsette sin drift og legge til rette for en effektivisering av produksjonslokalene.

Plan- og bygningsetaten er opptatt av å sikre en vegetasjonsbuffer mot industriområdet der det er mulig. Administrasjonen anbefaler at det stilles rekkefølgekrav til opparbeidelse av vegetasjonsskjerm på friområdet.

Biologisk mangfold jf. Naturmangfoldloven §§ 8-12

Naturdatabasen viser ingen treff for planområdet.

Artsdatabanken har et treffpunkt på 8 sårbare fugler i sjøen i Hannevika. Se planbeskrivelsen.

§8 Kunnskapsgrunnlaget.

Området er godt undersøkt med hensyn til naturmangfold. Resultater av registreringer ligger i artsdatabanken.

Det er i forbindelse med dette planarbeidet ikke foretatt tilleggsregistreringer da det er inne på selve fabrikkarealet at tiltak skal gjennomføres.

§9 Førevar prinsippet

Konsekvensene av tiltaket er kjent. Sjøfugl og registrerte karplanter vil ikke bli berørt av tiltakene i planforslaget.

§10 Samlet belastning

Åpning av Hannevikbekken ansees ikke å ha negativ påvirkning på naturmangfoldet. Åpning av bekkeløpet kan bidra til økt biologisk mangfold over tid. Den samlede belastningen for arten i distriktet vil ikke bli skadelidende.

Forholdet til naturmangfoldlovens §§ 8-12 anses å være i tilstrekkelig grad belyst

Kulturminner

Det er ingen registrerte kulturminner på land. I sjøen er det registrert to skipsfunn. Den ene er automatisk fredet. Den andre har uavklart status.

Norsk Maritimt Museum trekker sin tidligere uttalelse om befaringskrav etter avklaringer med konsulent. Detaljreguleringen innebærer ikke inngrep i sjøbunnen og vil derfor ikke påvirke registrerte kulturminner.

Plan- og bygningsetaten ber om kommentarer dersom mindre fylling ved sørlig hjørne av fabrikken og bryggeanlegg (SAL og SAS i plankartet) kan få konsekvenser for kulturminner i sjøen.

Barn og unges interesser

Industriområdet er lukket for allmennheten. Utvidelse av bygningsmassen vil ikke påvirke bruk av området. Barn og unges interesser omfatter kun friområdene. Det skal ikke foretas tiltak som forringer allmennhetens bruk. Friområder og turvei skal opprettholdes og reguleres

til offentlig formål. Bekkeåpningsplan som utarbeides i regi av Statens vegvesen vil bidra til en estetisk oppgradering av friområdet.

Universell utforming

Handikappparkering skal vurderes i hver enkelt plansak jf. kommuneplanens §11.

Bestemmelsene sikrer 2 HC-parkeringer i tilknytning til inngangspartier eller ved heis i parkeringskjeller. Uteareal, inngangspartier til bygg samt arbeidsplasser skal være utformet med tanke på universell tilgjengelighet

Plan- og bygningsetaten ber om at dette kommenteres.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

ROS – analyse er utført av regulant og følger saken som trykt vedlegg.

I analysen er det satt merknad ved 10 emner hvor de viktigste omhandler naturgitte forhold (fare for utglidning og flom), forurensa sjøareal, eksplosjonsfare og giftige gasser/væsker.

Før det gis igangsetting av tiltak innenfor planområdet skal det gjennomføres undersøkelser, jf. forurensningsforskriften. Bestemmelsene sikrer dette.

Det er ikke gjennomført geoteknisk undersøkelse for å avdekke stabiliteten på massene innenfor området. Plan- og bygningsetaten ber Norges Vassdrag- og Energidirektorat og Fylkesmannen kommentere om det er tilstrekkelig med rekkefølgekrav til geoteknisk undersøkelse.

Området er utsatt for springflo/flom. Flomutsatte områder knytter seg i størst grad til elver og bekker, men sjøstanden kan også endre seg. Flomtiltak er sikret i bestemmelsene og følger krav i kommuneplanen.

Storulykkeforskrift

Planområdet ligger i nærhet til bedrifter som er omfattet av storulykkeforskriften. Kommunen er pliktig til å ta kontakt med bedrifter som er omfattet av forskriften. Det skal innhentes opplysninger forbundet med virksomheter som håndterer farlige stoffer og hvilken risiko deres aktiviteter har for omgivelsene. I dette tilfellet er det ikke virksomheter som vil kunne få dominoeffekt mot Hennig Olsen Is AS.

Som et sikkerhetstiltak ved en eventuell lekkasje ved fabrikken har Hennig Olsen Is behov for en alternativ atkomstvei inn til industriområdet. Detaljreguleringen legger ikke opp til opparbeiding av denne atkomsten, men det foregår internt samarbeid mellom Hennig Olsen is og Statens vegvesen for å sikre atkomst gjennom friområdet.

Se avsnitt om forurensning

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planforslaget medfører ikke økonomiske konsekvenser for kommunen

Næringsareal/industri

Hovedgrepet i planen er å videreføre eksisterende regulering av industriformål og friområde. Bebyggelsesplanen fra 2005 angir formål industri med lager, produksjons og lagervirksomhet. Reguleringsforslaget viderefører dette.

Det er naturlig å tenke seg administrasjonen som er en del av utviklinga for industriområdet. Dagens fabrikklokaler utgjør 16 000 m². Administrasjonsbygg er gitt en maks tillat utnyttelse på 3500 m². Sammenlignet med den totale utbyggingshjemmelen på 21 450 m² mener plan- og bygningsetaten at forslaget om maks tillat administrasjonsbygg på 3500 m², ivaretar hovedintensjonen om at produksjon og lager fremdeles skal være hovedfunksjonen i industriområdet.

Fjerning av utfylling i sjø og kai

I gjeldende bebyggelsesplan (2005) er kaianlegg regulert inn, men ikke realisert. Sjøfronten består i dag av en enkel steinsetting. I nytt reguleringsforslag fjernes regulert kaifront og erstattes med et mindre småbåtanlegg. Det er ikke lett å finne egnede steder for kaianlegg og det er en viktig ressurs å ta vare på. Det er viktig at denne reguleringen ikke gjør det vanskelig å etablere kai seinere. Hennig Olsen har derimot ikke behov for kaianlegg i de neste 5 – 10 årene. Å regulere inn et kaianlegg vil være urealistisk med tanke på at behovet ikke er der.

Enkelte næringsområder i kommuneplanen er gitt spesifikke formål. Disse arealene er i kommuneplanen vist som NK (næring/kontor), NI (næring/industri) og NS (sjørettet næring) på plankartet. Det er utarbeidet bestemmelser for disse områdene. Næringsarealer som i kommuneplanen er avsatt til NS 1-7 skal eksisterende kaier opprettholdes.

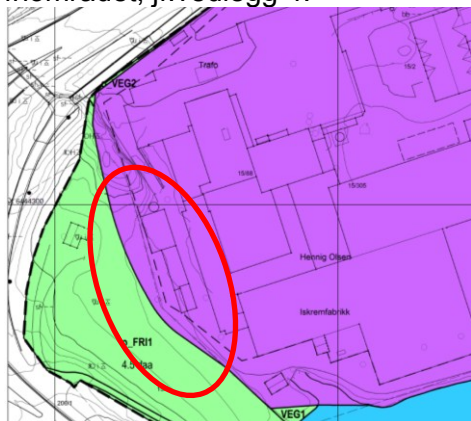
Næringsområdet for Hennig – Olsen Is er kun markert som næring, uten spesifisert kategori og faller derfor ikke innenfor noen av disse bestemmelsene. Det er derfor vurdert at i næringsarealer som ikke har denne betegnelsen, kan behovet for kaianlegg vurderes. Det ansees derfor at kaianlegg i kommunen er tilstrekkelig dekt.

Plan- og bygningsetaten vurderer at fjerning av regulert kaianlegg ikke vil være problematisk. Planforslaget ikke må stenge for fremtidig mulighet til å etablere kaianlegg slik gjeldende plan viser.

Grønnstruktur

I reguleringsplanen (1999) og bebyggelsesplanen (2005) er et større friområde regulert med rekkefølgekrav til opparbeidelse av denne, samt opparbeidelse av beplantningsbelte mot sjø og friområde (se punkt om reguleringsplan). Dette betinger en utfylling i sjø. Parkvesenet har uttalt at dette friområdet hadde som formål å fungere som en vegetasjonsbuffer mellom industriområdet og turveien.

Plan- og bygningsetaten har ingen innvendinger mot fjerning av friområdet, men desto viktigere er det å sikre opparbeidelse av vegetasjonsbuffer langs bedriftens vestside mot friområdet, jf. vedlegg 4.



Sirkelen viser område hvor det ønskes rekkefølgekrav til opparbeidelse av vegetasjonsskjerm mot industribebyggelsen.

Industribebyggelsen har et massivt uttrykk. En vegetasjonsbuffer kan bidra til å myke opp fasaden og sikre en mer estetisk front mot friområde og turvei. Bekkeåpningsplanen vil være førende for plassering og størrelse på vegetasjonsskjerm mellom friområdet og industriområde. På grunn av usikkerheten knyttet til løsning for åpning av Hannevikbekken, foreslås det å stille rekkefølgekrav til opparbeidelse av vegetasjonsskjerm som sammenfaller med bekkeåpningsplanen. Dette er i tråd med rekkefølgebestemmelser i tidligere planer for området.

Dersom det ikke stilles rekkefølgekrav kan det føre til at man ikke får en vegetasjonsskjerm langs bedriftens vestsida slik som ønsket. Planforslaget bør bidra med å bedre den estetiske kvaliteten på et tur- og rekreasjonsområde som er viktig for befolkningen i området.

Planen berøres av grønnstrukturplanen (1995) som viser turvei fra E39 og ut til Myren gård. Turveien opprettholdes i planforslaget. Rød stipt linje i grønnstrukturplanen viser forslag til ny turvei. Denne er vist gjennom industriområdet. Arealer i dette området er allerede bebyggt og en evt. stiforbindelse vil være vanskelig å gjennomføre slik situasjonen er i dag. Det er ikke ønskelig med en tursti gjennom et allerede etablert industriområde med tanke på sikkerhet for bedriften og opplevelsen for turgåere.



Utsnitt fra grønnstrukturplanen. Eksisterende industribebyggelse er vist med gul.

Planområdet ligger i 100-m belte og berøres av statlig strandsonopolitikk der kommunens ansvarsoppgaver er å ivareta nasjonale mål og begrense uheldig utbygging i strandsonen. Området er avsatt til næring i kommuneplanen og er en del av et større industribelt langs sjøen. Utbyggingen skjer innenfor eksisterende industriområde. Med bakgrunn i dette vurderer plan- og bygningsetaten at en videreutvikling av eksisterende industri/bedrifter må veie tyngst.

Estetikk og byggehøyde

Dagens fabrikkbebyggelse har varierende høyder. Bebyggelsen ligger på mellom kote +7,5 og +12,5. Noe av bebyggelsen mot E39 ligger på opptil kote +14,7. Maks tillatt byggehøyde i gjeldende bebyggelsesplan er på 12 m. Ny reguleres maks gesimshøyde kote +15. Dette gir en tilsvarende lik høyde som i bebyggelsesplanen fra 2005.

Nøyaktig plassering av ny bygningsmasse er ikke bestemt. Byggegrense er satt med tanke på å gi fabrikken fleksibilitet ved plassering av nye bygninger. Eksakt plassering overlates til byggesøknad. Byggegrensen er satt for å sikre avstand til friområde og E39. Avstanden mot sjøen er trukket noe lenger inn med tanke på stabiliteten på massene, for å gi plass til stormflovern. Reguleringsforslaget gir likevel rom for ny bebyggelse i østlig del hvor det i dag er parkering.

Plassering av ny bygningsmasse må ta hensyn til bebyggelse i bakkant. Ny industribebyggelse vil kunne gi noe redusert utsikt for beboere i bakkant av fabrikken. Sett i forhold til utbyggingshjemmelen og høyder som ligger i vedtatt bebyggelsesplan fra 2005 vil høydene bli tilsvarende den samme.

Industriområdet har store bygningsvolumer og en ensartet fremtoning. Dette henger sammen med produksjonseffektivitet for bedriften. Stor interntrafikk gir mye harde overflater. Bestemmelsene sikrer lik takform for eksisterende og ny bebyggelse. Det skal benyttes materialer i fasade og på tak som ikke er lysreflekterende.

Flomvern kan etableres inne på industriområdet og skal ikke overstige kote +3,5. For optimal funksjon av flomvernet tillates dette etablert utenfor byggegrense. Flomvernet kan derfor bli svært synlig. Flomvernet skal ha god estetisk utforming. Dette kan også bidra til at fabrikklokalene fremstår som mindre massive og ensformig. Flomvern i kombinasjon med vegetasjon bør etterstrebes så langt det er mulig. Enkelte partier langs sjøen er svært smale p.g.a. eksisterende bygninger og behov for kjørevei rundt fabrikkene. Dette vil kunne sette begrensninger på utformingen av flomvernet. Alternativ løsning for utforming av flomvernet er beskrevet i planbeskrivelsen jf. punkt 4.6. Bestemmelsene stiller krav til teknisk plan som viser utforming av flomvernet.

Intern trafikk og parkering

Planen regulerer snuhammer inn til området. Alternativ beredskapsvei inn til industriområde etableres over friområdet. Planbeskrivelsen viser til foreløpig skisse med løsning for bekkeåpningsplan og beredskapsvei.

Bestemmelsene sikrer god parkeringsdekning iht. krav i kommuneplanen.

Bestemmelsene stiller krav om teknisk plan.

Ferdse i sjø

Plan- og bygningsetaten kan ikke se at regulering av ferdsel i sjø vil føre til økt forurensning da planforslaget ikke legger opp til økt båttrafikk innenfor området. Vi ber om kommentarer dersom dette vil være problematisk ift. tildekkingsarbeidet i fjorden.

Støy

Det er ikke gjort egne støyberegninger for planområdet. Økt støy som følge av utvidelse av fabrikklokalene avklares i byggesak. I anleggsperioden vil det kunne bli noe støy. Plassering av ny bygningsmasse på industriområdet må vurderes opp mot støy som tekniske installasjoner kan gi omkringliggende boligbebyggelse. Bestemmelser sikrer at støyfølsom bebyggelse herunder kontorer, ikke skal plasseres i områder med støy over 65 dB

Grenseverdier for støy sikres i teknisk forskrift.

Forurensning

Planforslaget tar hensyn til den forurensa sjøbunnen og det gjennomførte tildekkingsarbeidet som har blitt gjort i sjøen. Planbeskrivelsen viser til at kulvert kan gi en konflikt med forurensa grunnarealer. Bestemmelsene stiller krav om at tiltak som berører sjøbunnen betinger tillatelse fra ansvarlig myndighet. Det bes om kommentarer dersom dette ikke ansees som tilfredsstillende.

Utbyggingspolitikk

Det bør inngås utbyggingsavtale i henhold til vanlig praksis

Plan- og bygningsetatens anbefaling og konklusjon

Det er positivt at det unngås fylling ut i sjø og at Hennig- Olsen Is AS kan opprettholde og effektivisere sin drift innenfor dagens fabrikkareal. En utfylling vil være konfliktfylt i forhold til forurensning og kulturminner. Planforslaget stenger ikke for muligheten til å regulere kaianlegg i fremtiden. Det er positivt at planforslaget ivaretar friområde og turvei.

I et område med liten tilgjengelighet til sjøen er det viktig å ivareta og utvikle de grønne korridorene som allerede fins. Opplevelsesverdien på turveien er viktig og bør ivaretas på best mulig måte. Administrasjonen anbefaler rekkefølgekrav knytta til opparbeidelse av vegetasjonsskjerm. «Før det gis igangsettelsestillatelse til byggetiltak innenfor industriarealet skal vegetasjonsskjerm på o_FRI1 være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan».

Plan- og bygningsetaten anbefaler at planforslaget legges ut på høring, men viser til punktet som må endres i bestemmelsene før offentlig ettersyn.

Kathrine Hesthag
02.05.2013

Punkt 116/13: Meldingssaker til møte i byutviklingsstyret 23.05.2013

Bilag

Støodden.pdf

Benestad.pdf



Arkivsak-dok. 201300003-14
Saksbehandler Thore Granheim

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
23.05.2013

Meldingssaker til møte i byutviklingsstyret 23.05.2013

- 56/13 Stødden, detaljreguleringsplan. Melding om fastsatt planprogram. Plan- og bygningssjefens skriv 22.04.2013. Trykt vedlegg.
- 57/13 Varsel om igangsetting av detaljreguleringsarbeid – Feltene CB3, CB5 og CB6 i vedtatt reguleringsplan for Benestad. Basis arkitekters skriv 19.04.2013. Trykt vedlegg

Forslag til vedtak

[Byutviklingsstyret tar meldingssakene til orientering.](#)

Thore Granheim
Utvalgssekretær

Punkt 117/13: Årsmelding 2012 fra barn og unges representant i plansaker

Bilag

Vedtak BYSTYR, 05062013, Sak 64/13, Årsmelding 2012 fra barn og unges representant i plansaker

ÅRSMELDING 2012.doc



Dato 23. april 2013
Saksnr.: 201003775-11
Saksbehandler Kjartan Myklebust

Saksgang
Byutviklingsstyret
Bystyret

Møtedato
23.05.2013
05.06.2013

Årsmelding 2012 fra barn og unges representant i plansaker

Sammendrag

Vedlagt følger årsmelding fra barn og unges representant i plansaker (BUR).

Funksjonen utgjør sammen med oppgaven som natteravnkoordinator en stilling i kulturdirektørens stab. Nytt i år er en vararepresentant i 10% stilling.

Forslag til vedtak

[Bystyret godkjenner årsmelding 2012 fra barn og unges representant i plansaker.](#)

Stein Tore Sorthe
Kulturdirektør

Kjartan Myklebust
Barn- og unges representant

Vedlegg:

Årsmelding fra barn og unges representant.

Punkt 118/13: 1. tertial 2013 - sektor 5.1 Teknisk

Dato 15. mai 2013
Saksnr.: 201204035-9
Saksbehandler Marit Borgenvik

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
23.05.2013

1. tertial 2013 - sektor 5.1 Teknisk

Sammendrag

1. tertial inneholder enhetenes innspill og kommentarer til den regnskapsmessige situasjon etter 4 måneder av 2013, samt teknisk direktørs forslag til håndtering. Forslagene er avklart med rådmannen. Det gis en oversikt over forslag til årsoppgjørdisposisjoner samt status for sykefraværet for de 3 første månedene av 2013.

Prognosen for sektoren etter 4 måneders drift er et underskudd ved årets slutt på 3-3,5 mill. kr i forhold til budsjett og skyldes i hovedsak merforbruk på vintervedlikehold som før eventuelle snøfall 2. halvår 2013 er anslått til 2,7 mill. Det er også forventet merforbruk på lønn hos plan- og bygningsetaten og oppmålingsvesenet, anslått til 0,5-1 mill. kr. Lønnskostnadene er knyttet til ekstrahjelp og vil bli dekket av enhetenes fondsmidler. Det er områder innenfor sektorens drift det er knyttet usikkerhet til og som vil kunne gi et dårligere resultat. Det kan nevnes inntektene i plan- og bygningsetaten og parkvesenet, kostnader/inntekter knyttet til industrideponier samt vintervedlikehold.

Investering

Det foreslås ingen økning av investeringsrammen for sektor 5.1. Det foreslås noen omdisponeringer der det flyttes midler mellom prosjekter. I tillegg forskotterer sektoren midler til grunnundersøkelser/prosjektering for gangbroene over Otra ved Hagen og Haus og til å dekke akutt rassikring som er foretatt ved lysløypa på Hellemyr. Disse midlene forutsettes lagt inn i HP 2014-17

Drift

Foreslåtte rammendringer i hele 1000 kr

Tiltak	Beløp
Ikke kompenserte lønnskostnader økt frikjøp BUS	200
Økt bidrag kapitalkostnader fra VAR	-950
Lønn folkehelsekoordinator flyttes fra HS til teknisk	330
Renter belønningsmidler - ATP	783
Tibakeføring planmidler Gartnerløkka/omkjøringsvei	-1 600
Arbeidstreningsprosjektet	850
Landskonferanse	150
	-237

I tillegg foreslås det å øke driften på vann og avløp med henholdsvis 2 og 3 mill. kr som dekkes av fondsmidler.

Årsoppgjørdisposisjoner

Sektoren har et forslag som er avklart med rådmannen i forhold til håndtering av enhetenes over- og underskudd.

Sykefravær

Sektorens sykefravær etter 3 måneder er på 4,3 %.

Forslag til vedtak

Byutviklingsstyret godkjenner 1. tertialrapport for sektor 5.1 – teknisk med de budsjettreguleringer som fremgår av saksfremstillingen

Ragnar Evensen
Teknisk direktør

Marit Borgenvik
Rådgiver

Vedlegg: ingen trykte vedlegg

Bakgrunn for saken

Det er pålagt hovedutvalget å gi tertialvis rapportering til bystyret. Byutviklingsstyret er ansvarlig for at bystyrets fastlagte rammer for budsjett og tjenesteproduksjon overholdes. Behovet for kursendring må derfor vurderes fortløpende i forbindelse med rapportering.

Byutviklingsstyret får i denne rapport en oversikt over de prosjekter og driftsoppgaver som det knytter seg avvik til, i forhold til vedtatte handlingsprogram. Det gis også en status for sykefraværet i sektoren etter 3 måneder.

Investeringsregnskapet

Ingeniørvesenet

Prosjekt 5313012 «Tangenmasser – industrideponi»

Kommunen har i utbyggingsavtale påtatt seg å dekke deponikostnadene som en del av opprydningsansvaret for det gamle deponiet på Tangen. Det er det kan være behov for ytterligere 0,5 mill. kr for å kunne dekke deponiavgift for lettere forurensede masser på Tangen. Det er knyttet usikkerhet til en allerede betalt faktura på 0,6 mill. kr, om denne skal betales av utbygger. Saken følges opp i 2. tertial.

Prosjekt 5380003 «Toalettoppgradering Tangen/Tresse»

Dette prosjektet ble vesentlig dyrere enn tildelte midler i år 2012. Det foreslås å overføre kr 809.295,- fra prosjekt 5380001 «Innkjøp biler/maskiner».

Prosjekt 5380002 «Ny verkstedhall – Dalane»

Her har det hittil påløpt planleggingskostnader kr 129.541,- som foreslås dekket av prosjekt 5380001 «Innkjøp biler/maskiner». Det er meget ønskelig å få en avklaring på veien videre for en ny EU-hall/oppgradert verksted på Dalane. Prosjektet er ferdig tegnet og klar for byggemelding og anbud, men avventer resultat fra gjennomgangen på de økonomiske forhold på verkstedet generelt.

Prosjekt 5380005 «Enøk Dalane»

Her har det hittil påløpt kr 1.302.147,- som foreslås å bli dekket inn av prosjekt 5380001 «Innkjøp biler/maskiner».

Arbeidsplan vei

På grunn av merforbruk på arbeidsplan vei i år 2012, er disponibelt beløp i år 2013 lavt og bundet til pågående prosjekter. I forbindelse med bompakka for E18 Bjørndalssletta-Gartnerløkka ble det avsatt ca 65 mill kr til tiltak for myke trafikanter i Kristiansand. Et av prosjektene var opprusting av St. Olavs vei mellom Østerveien og Kongsgård alle med separat sykkelvei og fortau. Anleggskostnadene til prosjektet er beregnet til 3,5 mill kr. Pga merforbruk på andre prosjekter, er det ikke midler igjen fra bompakka. Det er i flere år planlagt rehabilitering av vann- og avløpsledninger på strekningen, men dette er blitt utsatt i påvente av midler til veiprojektet. Det er planlagt oppstart av vann- og avløpsarbeidene til høsten 2013. Dersom prosjektet skal gjennomføres må arbeidsplanen styrkes med 2 mill. kr i år, slik at dette kan samordnes med ledningsarbeidene. Resterende bevilgning til prosjektet må da innarbeides i arbeidsplan vei for år 2014. Ingeniørvesenet vurdering er at dette prosjektet ikke bør prioriteres fremfor andre planlagte prosjekter og at det vurderes ved rullering av handlingsprogrammet

Prosjekt 5333021 «Utskifting av bruer»

Spesialinspeksjon av gangbruene over Otra ved Hagen og Haus har avdekket at disse er i svært dårlig forfatning. Det er informert beboere, skole og velforening om at de vil bli stengt uten forvarsel ved sterkt snøfall og/eller sterk vind. Det er ikke økonomisk lønnsomt eller hensiktsmessig å utbedre bruene. Det er avsatt 7,5 mill. kr i HP2013-2016 til utskifting av en av bruene i år 2016. For å sikre fremdrift ønskes det å igangsette nødvendige

grunnundersøkelser og prosjektering allerede inneværende år. Det «lånes» 0,3 mill. kr fra prosjekt 5333018 Forlengelse av Lindeveien, som ikke vil bli gjennomført i 2013. Midlene tilbakeføres i HP 2014-17.

Avløp – avgiftsfinansiert

Prosjekt 5373005 «Nedlegging av Korsvik kloakkrenseanlegg»

Det gjenstår ca. 0,4 mill. kr til slutføring av prosjektet, i tillegg er det behov for 0,4 mill. kr til økt dimensjonering av ledningen på Tangen. Det foreslås å overføre 0,8 mill. kr fra prosjekt 5373001 «Utskifting av pumper».

Prosjekt 5393018 Flomsikring Auglandsbukta

Prosjektet er blitt ca. 1 mill. kr dyrere enn tidligere antatt grunnet økte kostnader til:

- svært mye kabelkryssinger/omlegginger (bl.a. høyspentkabler som ikke var kjent og måtte legges om, gravevakt).
- dårlige masser – behov for masseutskifting og uventet fjell i grøfta.
- behov for å legge om VA-ledninger som krysset kulverttraseen.
- bortkjøring av mer betong/asfalt enn forutsatt pga ekstremt tykke lag.

Det foreslås at de økte kostnaden dekkes over arbeidsplan avløp.

Parkvesenet

Prosjekt 5936204 Akutt rassikring av lysløype Hellemyr

I perioden 2012/2013 har parkvesenet forskuttet rassikring av lysløype Hellemyr. Området har i en lengre periode vært stengt. Rassikringen er gjennomført etter avklaring med teknisk direktør og rådmann. Traseen er nå sikret og åpnet for publikum igjen. Kostnad ble 0,76 mill. kr. Parkvesenet dekker beløpet ved å utsette et prosjekt på arbeidsplan friluftsliv.

Arbeidsplan friluftsliv styrkes med tilsvarende beløp i HP 2014-17.

Prosjekt 5936203 Rehabilitering av lysløype Dønnestad

Utskifting av 96 defekte armaturer i Dønnestad lysløype. Kostnaden på 0,24 mill. kr foreslås finansiert ved overføring av midler fra arbeidsplan nærmiljø til arbeidsplan friluftsliv.

Prosjekt 5935622 Arbeidsbåt Skjærgården

Direktoratet for naturforvaltning (DN) har gitt Kristiansand kommune tilskudd på 1,4 mill. kr til ny arbeidsbåt i Skjærgården. Kommunens andel er ikke avklart. Prosjektet vil bli fremmet i HP 2014-17. Det vil påløpe noen kostnader i forkant av rullering av handlingsprogrammet

Driftsregnskapet

Teknisk direktør

Etterkalkulering av økt frikjøp byutviklingsstyret viser en ikke kompensert kostnad på 0,2 mill. kr. Det overføres 0,2 mill. kr fra organisasjonssektoren til dekking av økte lønnskostnader for byutviklingsstyret.

Det meldes ikke om andre avvik.

Ingeniørvesenet

Prognose for enheten er et underskudd på ca 3 mill. kr der det meste av avviket er relatert til vintervedlikehold. Det er usikkerhet knyttet til prognosen. Dersom det blir snøfall 2. halvår vil underskuddet øke.

Kommunal vei – vintervedlikehold

Budsjett for vinterdrift er i år på 25,1 mill. kr inkl vårfeiling av kommunale veier. Det har vært en del snøfall i årets tre første mnd. Pr april var det bokført 14,3 mill. kr. Tar en med påløpte/ikke bokførte kostnader i tillegg til faste beredskapskostnader som kommer i slutten

av året forventes det et underskudd på ca. 2,7 mill. kr før eventuelle snøfall/brøyteskader 2. halvår 2013.

Kommunal vei – sommergedlikehold

Det forventes at kostnadene skal balansere med budsjettet.

Næringsvirksomhet

Kostnader og eventuelle inntekter forbundet med drift og etterdrift av industrideponiene er ikke innenfor selvkostregimet for renovasjonstjenestene. De finansieres av bykassen og følges opp av Ingeniørvesenet. Om netto budsjettet på 0,4 mill kr holder, er høyst usikkert, da inntektsbudsjettet på 0,7 mill. kr er satt med bakgrunn i mottak av forurensede masser til Strandkantdeponiet. Underskuddet var 0,5 mill. kr i år 2012, redusert med merinntekt fra «mottak av fett og slam». Dersom det blir samme resultat i år som i fjor, er prognosen et underskudd på ca. 0,15 mill. kr.

Offentlige toaletter

Etter oppgradering av toalettene på Tangen og Tresse, må driftsbudsjettet dekke ca. 0,1 mill. kr. i kapitalkostnader i tillegg til utvidet avtale med Danfo (drift og leie). Det forventes et underskudd på ca. 0,5 mill. kr totalt.

Avløp

Det er behov for å bruke 3 mill kr i ekstra driftsmidler til å løse nødvendige oppgaver som:

- 0,4 mill. kr til Breimyrveien, dvs. rehabilitering av ledningsnett 120-150 meter.
- 0,5 mill. kr til kumlokk og kummer, dvs. å bytte ut gamle bl.a. på Justvik og i sentrum.
- 0,3 mill. kr til Bergtoras vei, dvs. at det er behov for å sette opp en betongfender i forbindelse med arbeid utført i år 2012, i tillegg til annet arbeid.
- 1 mill. kr til Eg pumpestasjon. Her er det store utfordringer med kvern og fremmedvann. Det er behov for å rehabilitere hele stasjonen, i tillegg til å gjøre noe arbeid på ledningsnett.
- 1 mill. kr til luktreduksjon, fellesledninger.

Merforbruk foreslås dekket med 3 mill. kr fra fond. Beløpet ligger litt under forskjellen i budsjett og resultat på fondsmidler pr 31.12.12. I tillegg nevnes det at 13,2 mill. kr av fondet må brukes innen år 2015 (5 års-regelen).

Vann

Det er behov for å bruke 2 mill. kr i ekstra driftsmidler til utskifting av kumlokk og rammer/kummer.

Merforbruket foreslås dekket med 2 mill. kr fra fond. Forskjellen i budsjett og resultat på fondsmidler pr 31.12.12 var 3,4 mill. kr. I tillegg nevnes det at 9 mill. kr av fondet må brukes opp innen år 2015 (5 års-regelen).

Bidrag fra VA til dekning av kapitalkostnader

Kalkulasjonsrenta som benyttes i selvkostkalkylene for VA-tjenestene er foreløpig 0,12% høyere enn forutsatt i budsjettet for år 2013. Det er også endringer i investeringsnivået. Samlet for VA anslås kapitalkostnaden dermed å bli økt med ca 0,4 mill. kr. Tar vi med kapitalkostnaden u/budsjett for husholdningsdeponiet blir den totale økte overføringen til "bykassa" ca. 0,95 mill. kr. Økning på 1 % rente i år 2013 utgjør ca. 7,5 mill. kr.

Plan- og bygningsetaten

Det regnskapsmessige resultatet etter 4 måneder er et underskudd på ca. 1 mill. kr. Dette er sammensatt av både høyere forbruk og lavere inntekter enn budsjettet. Enhetens hovedinntekter er basert på plan- og byggesaksgebyrer. Lavere aktivitet i bygge- og anleggsbransjen enn forutsatt i budsjettet de 4 første månedene har gitt en inntektssvikt

både for plan- og byggesaksgebyrer. Større plan- og byggeprosjekter synes nå å endre dette forholdet slik at man innen utgangen av juni sannsynligvis vil være nærmere budsjett enn man er i dag.

Lønnskostnadene i enheten har de siste årene vært underbudsjetter, merinntekter fra gebyrene har gjort at enheten ikke har gått med underskudd. Det vil bli gjort en gjennomgang før rullering av handlingsprogrammet.

Prognose for året er et merforbruk på lønn grunnet permisjoner og innleid ekstrahjelp på ca. 0,5 mill. kr. Enheten har fondsmidler til å dekke merforbruket.

Oppmålingsvesenet

Etter 4 måneders drift har enheten et overskudd på 0,25 mill. kr. Det har vært noe større gebyrinntekter enn forventet, samtidig som enheten har merforbruk knyttet til lønn pga ekstra vikarbruk og innleid hjelp til gjennomgang av arkivene før pakking /ev skanning. Det har også vært leid inn ingeniørtjenester.

Det er fortsatt vanskelig å rekruttere fagfolk, men enheten håper å ha ansatt ny eiendomslandmåler før sommeren. Foreløpig leier enheten inn konsulenter så langt det har latt seg gjøre. Arbeidet med ferdigstilling av «midlertidige forretninger» vil først kunne intensiveres når ny ingeniør er på plass.

Enheten forventer å komme ut i balanse ved årets slutt eller med et mindre underskudd knyttet til merforbruk på lønn/innleie av ekstrahjelp. Enheten har fondsmidler til å dekke merforbruk på lønn.

Servicebutikken

Enheten forventer å komme ut i balanse.

By- og samfunnsenheten

Folkehelsekoordinator

Rådmannens ledergruppe har bestemt at stillingen som folkehelsekoordinator skal overføres fra helse og sosialsektoren til by og samfunnsenheten. For 2013 blir det en halvårsvirkning. Det overføres 0,33 mill. kr fra HS - sektoren til teknisk sektor. Helårseffekt 0,66 mill. kr

Beregnet rente belønningsmidler 2012

ATP – budsjettet styrkes med renter for belønningsmidler for 2012 med 0,783 mill. kr.

Gartnerløkka/omkjøringsvei E39

Enheten har samferdselsprosjekter som er budsjettet i 2013 som ikke vil bli gjennomført grunnet endrede planer hos Vegvesenet. Dette gjelder reguleringsplan for Gartnerløkka og omkjøringsvei E39. Planmidler henholdsvis 0,6 mill. kr og 1 mill. kr tilbakeføres til bykassa. Det forventes at det vil bli andre samferdselsoppgaver som vil måtte håndteres. Disse vil bli fremmet fortløpende. Mye er avhengig av de nye bymiljøpakkene.

Utover dette meldes det ikke om avvik fra enheten. Det forventes balanse ved årets slutt.

Parkvesenet

Enhetens regnskap viser et underskudd på 1,3 mill. kr. Dette skyldes at store internfaktureringer mot oppvekst ikke er gjennomført. Enheten er i dialog med oppvekstsektoren for å avklare faktureringsgrunnlag og -måte.

Overtid renhold i sentrum

Enheten gikk med et underskudd i 2012 på 1,3 mill. kr og flere tiltak er planlagt iverksatt for å komme ut i balanse i 2013. Et tiltak er å redusere overtid. Men allerede nå er overtidkostnaden i forbindelse med isbanen, løype kjøring, vakthold og begravelser så store at årets budsjett er brukt opp.

På grunn av allerede inngåtte avtaler kan tiltak knyttet til isbane, vakthold og løypekjøring først igangsettes til vinteren som kommer.

Dersom Parkvesenet fortsetter ordningen til å håndtere søppel i sentrum i sommersesongen utenfor normal arbeidstid (i helger og før normal arbeidstids start på ukedagene) har enheten behov for å styrke sitt budsjett med 0,36 mill. kr. Alternativt vil renholdet måtte bli utført innenfor normalarbeidstid dersom vi ikke får en tilleggsbevilgning. Teknisk sektor finner dekning for nødvendige overtidskostnader 0,36 mill. kr knyttet til renhold innenfor egen ramme.

Prosjekt 1595023 Arbeidstreningsprosjektet

Parkvesenet driver i dag et arbeidstreningsprosjekt. De fleste av deltagerne kommer fra NAV. Parkvesenet har ikke lengre muligheten til å drive dette prosjektet uten økte rammer. Prosjektet trenger 0,55 mill. kr for å dekke lønn og sosiale kostnader til arbeidsleder. I tillegg er det behov for 0,22 mill. kr til arbeidsbil, redskap, arbeidstøy og drift av møteplass. I 2013 er det i tillegg behov for kr. 50.000,- for oppsett av egen garasje. Samlet behov 0,85 mill. kr.

Prosjekt 1595002 Badebåt i Skjærgården

Kommunen har i flere år gitt et tilskudd for å kunne opprettholde tilbudet om badebåt til fastboende og turister. Forhandlinger, pris og omfang gjøres i samarbeid med Visit Kristiansand. Tilskudd til for 2013 er kr. 300.000,- (en økning fra 2012 på 50.000,-). Sektoren finner ikke rom for å prioritere dette i 2013.

Parkvesenet/teknisk direktør vil senere legge frem egen sak om permanent badebåt, konsept, organisering og finansiering. Dette konseptet bygger på et samarbeid med Visit Kristiansand, Vest Agder Fylkeskommune Kristiansand havn og Midt Agder friluftsråd

Prosjekt 1595040 Landskonferansen 2013

I forbindelse med landskonferansene for Bad, park og Idrett som holdes i Kristiansand, er arrangerende kommune/fylkeskommune vertskap for en lokal festkveld. Denne saken ble uteglemt i HP og det foreslås at den legges inn i 1. tertial med kr 0,15 mill. kr.

Årsoppgjørdisposisjoner

Teknisk sektor 5.1 hadde den 31.12.2012 et samlet disposisjonsfond på 9,6 mill. kr. I dette beløpet ligger det et stort negativt fond hos ingeniørvesenet på 10,97 mill. kr som skyldes merforbruk på vintervedlikehold for 2011 og 2012. Rådmannen foreslår at dette i sin helhet dekkes av bykassa. Sektorfondet er da på 20,5 mill. kr. Ca. 4 mill. kr bør sektoren ha som buffer mot variasjoner i byggemarkedet. Både oppmålingsvesenet og plan- og bygningsetaten er enheter der store deler av driften er basert på gebyrinntekter og erfaring viser disse kan variere mye fra år til år. Sektoren har også bindinger knyttet til pågående prosjekter som havnestruktur, parkeringshus under torvet, kvadraturplan og kommunedelplan for Hamrevann. For 14 mill. kr er det foreslått følgende bruk:

DIVERSE	
Underskudd parkvesenet	1,0
Planarbeid i Sørlandsparken	0,5
Stilling hos teknisk direktør	0,9
Skilting Kilden til torvet	0,5
	2,9
PROSJEKTER KVADRATUREN/ODDERØYA	
Grønt senter på Odderøya	0,8
Ferdigstilling av adkomst til Kilden	1,2
Oppfølging Kvadraturplanen (tiltak i kulturakse++)	0,5
Styrke innsats mot Tagging i 2013	0,3
Overtid renhold i sentrum (parkvesenet)	0,4
	3,2
ANDRE TILTAK/BINDINGER	
Drift av prosjekt Fremtidens bydel	0,5
Egenandel 2012-2013 Transnovaprojekt Gåstrategi	0,4
	0,9
VEI	
Asfalt + Arbeidsplan vei (kan bl.a. brukes til tilskudd BRA-midler) Beholdes foreløpig i teknisk, avklares i HP 2014-17	2,3
<u>TOTALT bruk i sektoren</u>	<u>9,3</u>
MIDLER SOM TILBAKEFØRES BYKASSA	
· Gartnerløkka (prosjektmidler)	2,66
· Div.	2,0
Sum bykassa	4,66
<u>Sum bruk fond</u>	<u>13,96</u>
Merforbruk vintervedlikehold 2011-12 tilføres ingeniørvesenets fond (underskudd slettes)	10,97

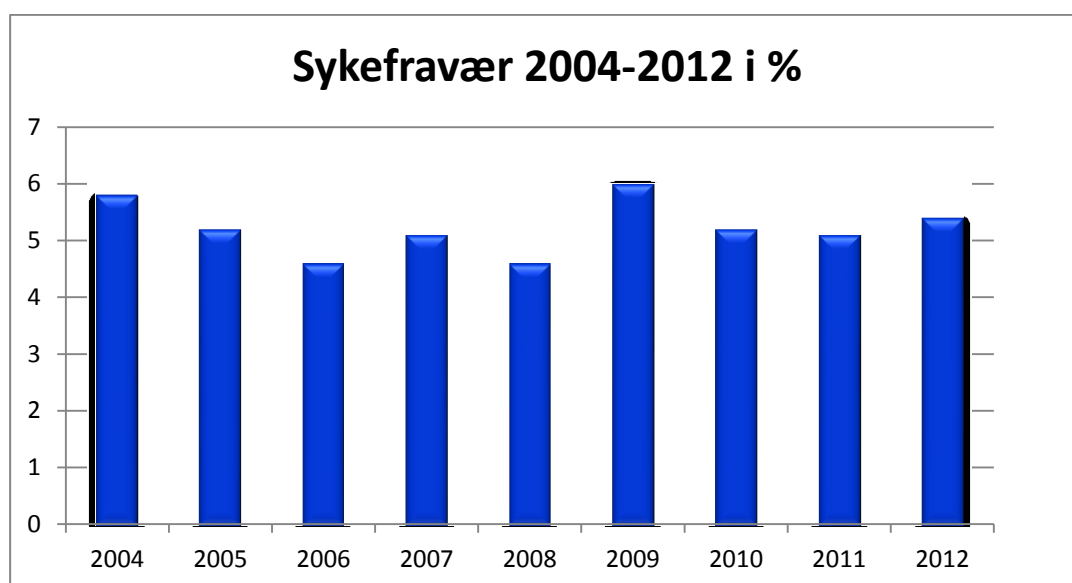
Sykefravær

Teknisk sektor har etter 3 måneder et totalfravær på 4,3 %. Dette er 2 % lavere enn på samme tid i fjor.

Parkvesenet og servicebutikken ligger høyest med 5,9 %. Parkvesenet har hatt en økning i forhold til samme tid i fjor. Det skyldes at det i januar og februar var mange egenmeldinger på 1 - 4 dager, disse er redusert og tilbake til «normalt nivå» i mars og april. I tillegg har enheten en person som har vært langtidssykemeldt snart et år, samt et par sykemeldinger i begynnelsen av året der de ansatte nå er tilbake i jobb. For servicebutikken er det en betydelig nedgang fra samme tid i fjor da det var 11,7 %. Enheten har medarbeidere med kroniske lidelser, fraværet er ikke jobbrelatert.

Øvrige enheter har fravær på 4,6 % (ingeniørvesenet), 4,1 % (oppmålingsvesenet), 2,7 % (plan- og bygning) 1,5 % (by- og samfunnsenheten) ned til 0,9 % (teknisk direktørs stab).

Sykefraværet i sektor 5.1 fra 2004-2012 er vist i figuren under:



Utenlandsreiser i perioden januar til april 2013

Faglig/sosiale turer

Teknisk sektor har felles retningslinjer for faglig/sosiale turer til utlandet. Enhetene skal ikke reise oftere enn hvert 2. år og det skal ikke brukes mer enn 2 arbeidsdager. I sektor 5.1 har det så langt i år hvert 2 faglig/sosiale turer.

Ingeniørvesenet

Ingeniørvesenets administrasjon har gjennomført en utenlandsreise, studietur til Island 17.-21. april. Det var meget stor oppslutning, nesten alle i administrasjonen var med, totalt 50 ansatte, inkl. teknisk direktør. Det faglige opplegget bestod av:

- internt fagseminarer på onsdag ettermiddag (byutvikling i Kr.sand, avfallsplan og Rådhuskvartalet)
- hele torsdag ble brukt til besøk og befaringer i Reykjavik og omegn. Hos kommunen ble kommuneplan og byutviklingsutfordringer presentert, hos infrastrukturselskapet Orkuveita (vannforsyning, avløp, strøm og varme) ble interkommunalt samarbeid på spesielt VA presentert og diskutert og renseanlegg besøkt, mens dagen ble avsluttet med befaring på Urridaholt, et utbyggingsområde som har stort fokus lokal overvannshåndtering, fordrøying med målsetting om uendret påvirkning på vannbalanse og naturmiljøet i utbyggingsområdet.
- Lørdag var det faglig byvandring med guide i Reykjavik sentrum

Kostnader pr deltager var kr. 9.134, inkludert reise, hotell, møterom, felles middager, faglige besøk og sosiale arrangementer og guide til byvandring i Reykjavik lørdag. Beløpet er fratrullet egenandel på 1000 kr. I tillegg dekket den enkelte deltager 2 arbeidsdager selv med avspasering eller ferie, kun en arbeidsdag er ført som arbeidstid. Total kostnad kr. 0,5 mill. kr av disse utgjør egenandel kr. 50.000. Anslått verdi på avspaseringsdagene med en gjennomsnittslønn på 0,5 mill. kr er ca kr 5.000,- pr person eller totalt 0,25 mill. kr.

By- og samfunnsenheten

By- og samfunnsenheten ble opprettet i 2010. Studieturen til Groningen var første studietur som enheten har gjennomført. Formålet med studieturer er todelt. For det første er det helt nødvendig å lære av andre byer for å kunne drive samfunnsplanlegging i Kristiansand. Dernest er det viktig å bygge kultur i enheten for å kunne ta ut gevinst i form av bedre samarbeid og mer helhetlig tenking i planleggingen. Det var et omfattende program for turen. Temaene var relevante for hele enheten. Program og rapport fra turen foreligger. Eksempelvis er det mye å lære i Groningen av byens samarbeid med universitetet og bruk av sykkel som framkomstmiddel. Reisen er betalt av enheten. Det samme gjelder fellesmåltider. Reisetid utover normalarbeidstid og lørdagen dekkes av den enkelte. Det utbetales ikke diettgodtgjørelse for turen. Kostnad for turen er kr. 192.000 eller kr 8.700 per person.

Reiser relatert til den enkeltes arbeidsfelt

Deltagelse i nettverk, prosjekter og arbeidsmøter

Teknisk direktør

- Besøk Aalborg eventkontor – se under servicebutikken
- Rådmannens ledergruppe til Brussel - ca. kr. 10.000
- Studietur til Island med Ingeniørvesenet – omtalt under studieturer

Servicebutikken

Besøk Aalborg Event 4. og 5. februar

Arrangementskoordinator + teknisk direktør samt to fra kultur besøkte Aalborg Event, som er Aalborg kommunens arrangementskontor. Turen gikk med ferje og privatbil, kostnad for teknisk kr 5.000,-.

By- og samfunnsenheten

Enheten er den enheten i sektoren som har størst reisevirksomhet. Enheten deltar i flere internasjonale nettverk og prosjekter

- Reise til Lund, Sverige 23. – 25. januar
Kristiansand kommune er medlem i by-nettverket Nordic Cities Network. Fra by- og samfunnsenheten deltok tre personer. Kostnad kr 12.500.
- Reise til Malta 28. 31. januar - EU prosjektet Medi@TIC
Fra by- og samfunnsenheten en person + trainee. Kostnad kr 17.200. Reisekostnader dekket av EU-prosjektet.
- Reise til Dublin, 5. – 9. februar møte i det internasjonale interkulturelle nettverket «Intercultural Cities». Oslo inviterte med det nasjonale storbynettverket for etnisk likestilling, der Kristiansand deltar. Tema: kulturelt mangfold. Deltakelse en person, Kostnader: kr 6.400.
- Reise til Rajshahi, 14. - 26. februar
Reise til Rajshahi for representant for Rajshahikomiteen. Politisk deltakelse. Kostnad kr 15.500
- Reise til London, 18. – 20. februar
Styremøte i ICORN (International Cities of Refuge Network). Representanten for Norge i nettverket er ansatt i by- og samfunnsenheten. Utgifter dekkes av ICORN
- Reise til Mölndal, Sverige 18. 20. februar
Styremøte i Interreg A-prosjektet Nordiske sykkelbyer fase 2. Kostnader dekkes av Interregprosjektet.
- Reise til Gøteborg, 6. -7. mars
Reise i forbindelse med styreverv i selskapet. Reisen betalt av AKT.
- Reise til Umeå, 7.- 9. mars
Styremøte i UBC. Reisen ble gjennomført av en politiker og en person fra by- og samfunnsenheten som administrativ støtte. Kostnader kr 14.000
- Reise til Malmø 10. – 11. april
Prosjektnettverk med formål å diskutere erfaringer fra arbeid med rekruttering av kompetanse og talent til byer. Kostnad kr 5.000.
- Ledermøte Brussel, 11. – 13. april
Planlegging og tilrettelegging for rådmannens ledermøte i Brussel. By- og samfunnsenheten deltok med to personer. Kostnad inkl kr 11.000.
- Reiser i f.m. SMS-prosjektet,
16.-17.januar SMS-prosjektledermøte, Halmstad (Sverige)
14.-15.februar SMS-spretningskonferanse, Halmstad (Sverige)
21.-22.mars SMS-arbeidsmøte Sosial konsekvensbeskrivelse, Gøteborg (Sverige)
Kostnad kr 13.000
Alle reisene er fakturert SMS-prosjektet v/Vest-Agder Fylkeskommune og dekkes av SMS-prosjektet.