

REFERAT |KRS| Byutviklingsstyret (2011-2015) d. 22-03-2012

Mødedato Torsdag d. 22. marts 2012 kl. 09:00

Mødested Tollbodgata 22

Indholdsfortegnelse

Protokoll fra møte i byutviklingsstyret 08.03.2012.....	3
Kommunedelplan for Kvadraturen og Vestre Havn.....	5
Reguleringsplan for Andreas Kjærs vei 76. Sluttbehandling.....	22
Solsletta, felt B, C1 og C2. Detaljregulering. Sluttbehandling.....	32
Reguleringsplan for Fiskå industriområde - Kjeholmen - sluttbehandling.....	42
Vågsbygd idrettsplass - detaljregulering - sluttbehandling.....	52
Dvergsnesveien 5 - detaljregulering - offentlig ettersyn.....	65
Tangen, delfelt B 2-3, B2-4, B2-5. Søknad om endring av bebyggelsesplan - vedtak.....	76
Kjøita - 152/587 - detaljplan. 1.gangs behandling.....	82
Fidjekilen båthavn og friområde. Detaljregulering. Offentlig ettersyn.....	90
Rodeneset - detaljregulering - offentlig ettersyn.....	102
Golgebergveien 7 - detaljregulering - offentlig ettersyn.....	114
Sjølystveien 33 - oljeanlegg, plan 1304 - detaljregulering & offentlig ettersyn.....	122
Kvartal 49, områderegulering, plan nr. 1230 - Offentlig ettersyn.....	132
Gamle Strømme vei 11- Avslag på søknad om dispensasjon fra plankravet i kommuneplanen for bru	141
Dispensasjon fra kommuneplan og reguleringsplan for oppføring av boliger for bostedløse - Topdal	145
Grimsvollen 3 - 151/685 - nybygg - klage.....	151
Topdalsveien 401 - Klage på avslag søknad om bruksendring.....	155
Linnkjellveien 10 - 11/179 - tilbygg med to nye boenheter - klage på avslag.....	161
Enhaughytta, gnr. 22, bnr. 8 Søknad om dispensasjon omfatter riving av eksisterende klubbhytte for	166
Meldingssaker til møte i byutviklingsstyret 22.03.2012.....	174
Referatsaker til møte i byutviklingsstyret 22.03.2012.....	177

Punkt 43/12: Protokoll fra møte i byutviklingsstyret 08.03.2012

Bilag

Protokoll 08.03.2012



Dato: 06.03.2012
Saksnr.: 201200006-19
Arkivkode E: 033
Saksbehandler: Grete Skoland Kaspersen

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
22.03.2012

Protokoll fra møte i byutviklingsstyret 08.03.2012

Forslag til vedtak:

Byutviklingsstyret godkjenner protokollen fra møte i byutviklingsstyret 08.03.2012

Grete Skoland Kaspersen
Utvalgssekretær

Punkt 44/12: Kommunedelplan for Kvadraturen og Vestre Havn

Bilag

Saksprotokoll

Saksprotokoll

Saksprotokoll

Saksprotokoll

Saksprotokoll

Saksprotokoll

Saksprotokoll

Saksprotokoll

Sol- og skyggeanalyse - side 3

Sol- og skyggeanalyse - side 1

Sol- og skyggeanalyser - side 2

Vedlegg 1 Planbeskrivelse

Vedlegg 5 Endringer i planbeskrivelsen

Vedlegg 4 Oppsummering av merknader og adm kommentarer

Vedlegg 3 Konsekvensutredning for alternative forslag

Vedlegg 2 Plankart og bestemmelser



Dato: 05.03.2012
Saksnr.: 201107372-63
Arkivkode O: PLAN:
Saksbehandler: Tone Iglebæk og Anne Lislevand

Saksgang	Møtedato
Helse og sosialstyret	20.03.2012
Kulturstyret	21.03.2012
Byutviklingsstyret	22.03.2012
Oppvekststyret	27.03.2102
Formannskapet	28.03.2012
Bystyret	25.04.2012

Kommunedelplan for Kvadraturen og Vestre Havn.

Sammendrag:

Arbeidet med kommunedelplan for Kvadraturen og Vestre Havn startet i 2008. Planen var utlagt til offentlig ettersyn i perioden 6. mai til 17. juni. Planen har fått en positiv mottagelse og har skapt engasjement, særlig knyttet til utviklingen av Vestre Havn og havnestruktur.

Regionplan og kommuneplanen har som målsetting at Kvadraturen som landsdelssenter skal styrkes. Tilrettelegging for arbeidsplasser og flere boliger er svært viktige tema. Videre er satsing på og videreutvikling av byrommene i sentrum og tilrettelegging for aktivitet sentralt. I handlingsprogrammet er det lagt inn et prosjekt der vi skal jobbe med gjennomføring av planen, i nært samarbeid med blant annet næringsliv, gårdeiere og kulturliv.

Fylkeskommunen og Jernbaneverket har reist innsigelser til planen. Jernbaneverkets innsigelser er alle knyttet til arealbruk i Vestre Havn. Fylkeskommunen reiste innsigelse til arealbruken i hele Vestre Havn. Innsigelsene kan ikke behandles før kvalitetssjekk av havnestruktur foreligger og overordnet veinett, inklusiv Havnegata, er mer avklart gjennom pågående regulering. I samråd med formannskapet bestemte rådmannen seg for å dele planen i to. Kvadraturdelen sluttbehandles nå, og havnedelen utsettes. Planen er delt slik at arealene som berører Havnegata og havnestruktur utsettes.

Plankart og bestemmelser er justert etter høringen. Planbeskrivelse er det vanskelig å dele i to fordi føringer, beskrivelser og illustrasjoner viser sammenhengen mellom de to delene. Vi har derfor valgt å rette feil og mangler i planbeskrivelsen etter bystyrets vedtak, og deretter finne en hensiktsmessig løsning for hvordan sy de to delene sammen når Vestre Havn er klar for sluttvedtak.

Øvrige innsigelser er reist av fylkeskommunen og er knyttet til byggehøyder, ivaretagelse av kulturminner, barnehagen på Tangen, kvartal 42, parkering under torvet, tankanlegget på Odderøya og ivaretagelse av kulturminner. Innsigelsen til kvartal 42, parkering under torvene og tankanlegget løses i de respektive reguleringsplanene.

Ikke uventet er det mye diskusjoner knyttet til møne- og gesimshøyder. Administrasjonen fremmet i planen møne- og gesimshøyder på 14,6m og 20,1m for kvartalene langs Markensgate. Unntak var at bebyggelsen som grenser inntil Markens vestsida beholdes som i dag, mens resten av kvartalet kan bygge høyere. Byggehøydene legger til rette for større etasjehøyder og man kan innpasse 4 etasjer med tilbaketrukket 5 etasje. Vinkel på tilbaketrekking er 45 grader. Formannskapet vedtok å høre byggehøyde med 5 etasjer med inntrukket 6 etasje – 60 graders vinkel (avgrenset av Markens, Kristian IV gate, Rådhusgaten og Festningsgaten). Dette gir maksimal gesimshøyde på 18,1m og mønehøyde på 23,6m. Fylkeskonservator har reist innsigelse til dette alternativet.

Et viktig element i høydediskusjonen er forholdet mellom gatebredde og bygningenes høyde i forhold til lys og solforhold. Økning av gesims har betydning for sol på fortauet. Tilpasningen til eksisterende bebyggelse med verneverdi fordi man ikke ønsker store gavler mot den lavere bebyggelsen. Med 60 graders vinkel blir de tilbaketrukne etasjene veldig synlige fra gaten. Rådmannen anbefaler at administrasjonens forslag til byggehøyder vedtas. Innsigelsen imøtekommes.

I planforslaget er det vist to nye barnehager. Barnehagen som er foreslått lokalisert ved Tangen videregående skole er en oppfølging av bystyrevedtak for reguleringsplan for Tangen. Oppvekstsektoren mener man ikke har behov for denne barnehagen. Innsigelsen foreslås derfor imøtekommet. Den andre barnehagen er foreslått lokalisert på «vaskeritomta». Dette er en erstatning for barnehagen på Ferjefjellet. Med den nye lokaliseringen kan man lage et større oppvekstsenter med Tordenskjoldsgate skole og barnehage ved siden av hverandre. Planforslaget legger også til rette for utvidelse av skoletomta, som er svært liten, og for å ta høyde for eventuell utvidelse av skolen på lang sikt. Utvidelsen innebærer at kommunen må kjøpe private boliger. Det foreligger protester fra 2 av familiene som bor der.

Svært sent i arbeidet med saksinnstillingen kom det tilbakemelding fra fylkeskonservator vedrørende innsigelsen knyttet til kulturmiljø. Fylkeskonservator har avmerket 103 bygg som han mener bør legges inn i temakart bevaring. I og med at dette kom så sent at det ikke har vært mulig å gjøre en faglig vurdering av byggene. Temakart bevaring bygger på kulturminnevernplanen fra 1990. Rådmannen foreslår at det gjøres en revisjon av kulturminnevernplanen og at byggene vurderes i denne sammenheng. Dette avklares før sluttbehandling i bystyret om dette er en løsning som medfører at innsigelsen kan trekkes. Med rådmannens forslag til håndtering av innsigelser kan planen egengodkjennes.

Forslag til vedtak:

1. Bystyret vedtar kommunedelplan for Kvadraturen og Vestre Havn, med planbeskrivelse for hele planområdet (merket som høringsforslag), plankart A og B sist revidert 01.03.12, og bestemmelser datert 01.03.12.
2. Planen deles i to. Innsigelser fremmet av Jernbaneverket og Vest-Agder fylkeskommune, som gjelder arealbruk i Vestre Havn, håndteres når del 2 fremmes for behandling.
3. For områder som er utlagt til offentlig ettersyn i to alternativer vedtas følgende:
 - a. Kongensgate 15 (St. Josefs sykehjem) som sentrumsformål
 - b. Gravane og parkering ved Sjøhuset som samferdsel
 - c. Langfeldts allmenning uten utfylling i båthavna
 - d. Bevaring av trehusrekken i kvartal 2
 - e. Administrasjonens forslag til byggehøyder i kvartalene 9, 15 og 21

- f. Administrasjonens forslag til byggehøyder i kvartalene 1, 2, 7, 8, 13, 14, 19, 25, 26 og 37.
 - g. Tilbaketrekking og takvinkel er 45 grader.
 - h. Murbyplanens byggehøyder gjelder foran kommunedelplanens ved motstrid.
- 4. Innsigelsen fra Vest-Agder fylkeskommune imøtekommes når det gjelder byggehøyder, barnehagen på Tangen og ivaretagelse av kulturminner.
 - 5. Endringer i tekst og illustrasjoner/temakart slik de fremkommer av vedlegg 5 vedtas og innarbeides i planbeskrivelsen etter bystyrets vedtak.

Tor Sommerseth
Rådmann

Ragnar Evensen
Teknisk direktør

- Trykte vedlegg:
- 1. Planbeskrivelsen slik den var utlagt på høring
 - 2. Plankart A og B sist revidert 01.03.12 og bestemmelser sist revidert 01.03.12
 - 3. Konsekvensutredning for alternative forslag
 - 4. Oppsummerte merknader med administrasjonens vurdering
 - 5. Endringer i tekst, illustrasjoner og tematkart
 - 6. Formannskapetets vedtak om utleggelse til offentlig ettersyn

Utrykte vedlegg: Sakens øvrige dokumenter

Bakgrunn for saken :

PLANPROSESSEN

Arbeidet med kommunedelplan for Kvadraturen startet høsten 2008. Planarbeidet har vært organisert som et prosjekt med en tverrsektoriell prosjektgruppe. Kommunedelplanen er en oppfølging og konkretisering av føringer som gis i kommuneplanen 2011-2022. Planforslaget er utarbeidet med utgangspunkt i fastsatt planprogram (Bystyret 20.01.2010).

I arbeidet med kommunedelplanen har det vært stort fokus på å skape en felles forståelse for Kvadraturens utfordringer og diskutere hva slags utvikling man ønsker å legge til rette for. Formannskapet og byutviklingsstyret har deltatt på et fellesseminar med Kvadraturplanen som tema, og det er holdt flere orienteringer om planarbeidet. Prosjektgruppen har arrangert to byplan- kaféer for å diskutere byliv. Kristiansand har hatt besøk av studenter fra Norges Tekniske og Naturvitenskapelige Universitet (NTNU) og Universitetet for Miljø og Biovitenskap (UMB) som har jobbet med problemstillinger knyttet til sentrumsplanen. Prosjektgruppen laget en utstilling på torvet og biblioteket av studentarbeidene. Videre har det vært jevnlig møter med næringsforeningen og velforeninger i byen.

Planforslaget har fokus på å synliggjøre Kvadraturens utfordringer og muligheter for utvikling. Forslaget har derfor en tyngre vektlegging av beskrivelser av ønsket utvikling og forslag til tiltak. Planforslaget fokuserer blant annet på tilrettelegging for aktivitet, trekke folk til sentrum og tiltak som kan bidra til å oppnå de ønskede effektene. Særlig viktig er tiltak som stimulerer til handel, etablering av kontorvirksomhet og økt fokus på betydningen av å ha gode byrom. Planen synliggjør behovet for en tett oppfølging fra kommunens side både som aktør og eiendomsbesitter.

Kvadraturens utvikling er viktig for byen, men også for hele landsdelen. Å styrke Kvadraturen som landsdelens hovedstad er definert som hovedmålsettinger i kommuneplanen, regionplan for Agder og regional plan for Kristiansandsregionen. Å finne den rette balansen mellom vern og utvikling, ivaretagelse av identitet og særpreg i den opprinnelige Kvadraturen, er kanskje det vanskeligste elementet i diskusjonen om styrking av landsdelssenteret.

Det har vært en stor satsing på nybygging fra det offentlige side, noe som er tydelig i bybildet i dag - Kilden er åpnet, Rådhuskvartalet og Akvarama er under bygging. Også de private investorene er synlige i dette bildet, ikke bare ved planlegging av store nye utbyggingsprosjekter i randsonen, men også via samarbeidet i Akvarama, utbygging av kvartaler, opprusting av hoteller og forretningsbygg.

PLANFORSLAGET

Planen består av en planbeskrivelse med konsekvensutredning, bestemmelser og plankart. Det er laget to plankart:

- Plankart A: Arealbruk
- Plankart B: Reguleringsplaner som videreføres og krav til samlet plan for flere eiendommer

Planforslaget har samme detaljering som gjeldende plan, det vil si at kvartalene har samme formål (bolig, bebyggelse og anlegg eller sentrumsbebyggelse). Unntakene er sykehjem, tinghuset, fylkeshuset, offentlige skoler, Samfundet skole, kulturbygg og domkirken som er vist som kun tjenesteyting. I sentrumsbebyggelse inngår forretning, kontor, hotell, bolig, offentlig og privat tjenesteyting, parkering og grøntarealer til boliger. I enkelte kvartaler begrenses dette noe, slik det fremgår av tabell side 14-15 i planheftet.

Alle reguleringsplaner og bebyggelsesplaner som er vedtatt innenfor planområdet gjelder fortsatt. Kommunedelplanen vil ikke overstyre disse. Planforslagets bestemmelser og

arealbruk vil gjelde for utarbeidelse av nye reguleringsplaner og ved byggesaker i uregulerte områder.

I beskrivelsen vil man kjenne igjen mange beskrivelser fra tidligere plan. Det er fordi store deler av Kvadraturen er regulert, er under regulering eller kommuneplanen har avklart arealbruken. Av den grunn er det få områder som skal konsekvensutredes.

For enkelte områder var det utlagt to alternativer for arealbruk, byggehøyder og gatebruk (hovedalternativet i plankartet, bestemmelsene og alternative planforslag i planbeskrivelsen) til offentlig ettersyn.

De viktigste endringene fra gjeldende Kvadraturplan:

- Gjeldende Kvadraturplan består av to deler, byutvikling og gatebruk. Gatebruk har i for liten grad vært forankret i planen, og er nå innlemmet i byutvikling.
- Planen legger til rette for utvidelse av skoletomta på Tordenskjoldsgate skole. Dette gjøres for å sikre mer uteareal for skolen og ta høyde for mulig fremtidig vekst i et langsiktig perspektiv.
- Nye barnehage foreslås lokalisert på "vaskeritomta" ved Tordenskjoldsgate skole.
- Kontorlokaler lokaliseres primært til handelsstrøket (city), på grunn av nærhet til parkering, buss og restaurant, servering og handel.
- Det åpnes opp for å gjenbygge indre gårdsrom i flere etasjer, i kvartalene langs Markensgate for å kunne etablere større sammenhengende kontorflater.
- Mer aktivitet i sentrum har medført mer konflikter mellom beboere og byliv. Det innføres derfor en sone hvor det ikke etableres flere boliger, for å minimere konflikter, på lang sikt.
- Byggehøyder (møne/gesims) økes med 1,1 m i kvartalene langs Markensgate.

INNSPILL OG HØRINGSUTTALELSER

Planforslaget var utlagt til offentlig ettersyn/høring i perioden 6. mai til 17. juni. Det kom inn 61 uttalelser.

Planforslaget har fått en positiv mottakelse og har skapt engasjement i form av innlegg i avisen, i møter med administrasjonen og som konkrete innspill, som denne 3D-modellen fra Næringsforeningen og fotomontasjer fra Hillcon AS, som er vist på skissene under.



Omtale i Fædrelandsvennen 11.06.11



Innspill fra Kristiansand Næringsforening



Innspill fra Hillcon AS

Innsigelser

Det har kommet innsigelser fra fylkeskommunen og jernbaneverket. Jernbaneverket har gjentatt innsigelsen som de fremmet til kommuneplanen, og har akseptert at den løses i kommunedelplan for Kvadraturen og Vestre Havn.

Vest-Agder fylkeskommune:

1. Arealutviklingen i Vestre Havn
 - a. Uheldige løsninger for Havnegata. Konsekvensene av nedkjøringsramper, rundkjøring er ikke godt nok utredet.
 - b. Sentrumsformål kan åpne for en rask og uheldig utvikling. Det anbefales en overordnet mulighetsstudie og inviteres til samarbeid om en arkitektkonkurranse for hele havneområdet. Innsigelsen er knyttet til å ha arealberedskap for funksjoner som bør lokaliseres i et landsdelssenter. Havneområdets eksisterende og fremtidige betydning tilsier at det må gjøres grundige forarbeid for å få avklart lokaliseringer og dertil utredning av konsekvenser for å få en tilstrekkelig og helhetlig plan med gode løsninger. Planforslaget er ikke tilfredsstillende på dette punktet.
 - c. Euroterminalen (S/S) og området ved Smiths kai (ST1): Foreslått løsning for S/S (Euroterminalen) og TS1 (Smiths kai) på bakgrunn av mangelfulle løsninger for kollektivtrafikken. (Ønsker å finne løsninger for buss ved dagens rutebilstasjon). Buss må avklares før bytorget kan planlegges. Med bakgrunn av innsigelser og løsninger for euroterminalen vurderes det nå å etablere bussterminalen på dagens areal ved dagens rutebilstasjon. Dette vil komme i konflikt med foreslått bytorg og hovedforbindelsen mellom Havnegata og Vestre Strandgate som i KDPL er lagt i forlengelsen av Skippergata.
2. Parkeringsanlegg under Øvre og Nedre torg: Behov for og alternativ lokalisering bør vurderes. Innsigelsen er knyttet til adkomst som vil komme i konflikt med hinderfri fremføring av buss. Torvet er kjernen i renessansebyen, og er et kulturmiljø av nasjonal betydning. Parkering er i konflikt med verneinteressene (gammel kirkegård, rampe mellom parken og kirken og fjerning av Kagfjellet).
3. Alternativt forslag for kvartal 42: Byggehøydene og volumer vurderes å være i strid med renessansebyens intensjoner.
4. Alternative forslag til høyder der det åpnes opp for 5 etasjer med inntrukket 6. etasje, men en vinkel på 60 grader: Byggehøydene og volumer vurderes å være i strid med renessansebyens intensjoner.

5. Ikke tilfredsstillende ivaretagelse av kulturminner og kulturmiljø i Kvadraturen og Østre Havn.
 - a. Manglende hensynssone kulturmiljø: Kartet må vise bevaring av gateløp, helhetlige miljøer som trehusrekken i kvartal 5, i posebyen vurdere å ta med i kvartalenes indre, Wergelandsparken, Stener-Heyerdalsparken, Gravanekanalen, kvartaler.
 - b. Mangelfullt temakartgrunnlag for å kunne ivareta helhetlige kulturmiljøer: Legge inn kulturminner i Vestre Havn. Kai 6 spesielt viktig.
6. Tankanlegget på Odderøya: Omdisponering av tankanlegget kan ikke skje før nødvendig utredning av konsekvenser og avklaring har skjedd: Konsekvenser for nedleggelse av Havneanlegget er ikke belyst. Kommunen må avklare det fremtidige behovet for tankanlegget samt hvordan tilførsel av drivstoff med mer til sjø- og landbaserte kunder skal løses.
7. Omdisponering av grøntareal ved Tangen videregående skole til barnehageformål
 - a. Felles grønt skal være for boliger og skolen. Skolen har lite utearealer, og trenger derfor dette utearealet.
 - b. Økonomienheten er negativ til forslaget fordi skolen mister muligheten til å utvide skolegården. Koblingen med elever fra videregående og barnehagebarn på felles utearealer er uheldig, trafikk avvikling blir en utfordring fordi levering av barn med bil skjer samtidig som elevene ankommer skolen på moped. Kolliderer med varelevering.
8. Alternative planforslag må konsekvensutredes og utfyllende bestemmelser må kvalitetssikres før planen vedtas.

Jernbaneverket:

9. Behov for areal for hensetting av tog på Kristiansand stasjon og på Langemyr godsterminal.
10. Ny Havnegate kommer i konflikt med jernbaneverkets planlagte utnyttning av området.
11. Muligheten for å gjenoppta ferdselen på havnesporet ned til ferjekaien vurderes. Jernbanesporet til Caledonien og Xstrata må vises med linjesymbol for bane.
12. Jernbaneverkets areal på Kristiansand stasjon må vises som samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur- bane.

Innsigelser som utsettes:

Behandling av alle punktene i innsigelsen til jernbaneverket og punkt 1 i innsigelsen til fylkeskommunen utsettes. Området som strekker seg fra Euroterminalen via E39, ferje- og ny containerhavn og ned til Hans Johnsenbygget har for mange funksjoner på et for lite areal. Både Havnevesenet, Statens Vegvesen og Jernbaneverket utarbeider reguleringsplaner for "sine" arealer. Eneste mulighet for å finne de gode løsningene er at alle samferdselsmyndigheter samordner planleggingen, og at kommunen som planmyndighet leder koordineringen.

Ved behandling av kystverkets innsigelse til kommuneplanen vedtok bystyret at havnestrukturen skal kvalitetssikres. Gjeldende havnestruktur ble vedtatt av bystyret i 2003.

Sentrale oppgaver i kvalitetssikringen er:

- Gjennomgang av tidligere forutsetninger, (kostnader for nyetablering, verdi frigjorte arealer, godsutvikling, arealbehov, samlokalisering med jernbane, betydningen av lokalisering nær Elkem og Xstrata).
- Lokalisering av tankanlegg. Hvilke muligheter finnes for å utvikle KMV-området for å tilfredsstille arealbehov?
- Finnes det muligheter for arealmessig samordning av arealene på KMV-området og tilstøtende arealer på Xstrata?
- Hvordan påvirker ulike forutsetninger om framtidig rutetilbud behov for jernbanespor i tilknytning til Kristiansand jernbanestasjon?

Pågående planprosesser:

Jernbaneverket

Hovedplan for Jernbanestasjonen.

Planarbeid startet 2012.

Kristiansand kommune /By- og samfunnsenheten

Kvalitetssikring Havnestruktur.

Forventes slutført desember 2012.

Kristiansand kommune v/Havnevesenet

Områderegulering for ny containerhavn

Planarbeid startet.

Statens Vegvesen

Regulering Gartnerløkka og Havnegate

Reguleringsplan igangsettes 2012.

Konklusjon: Inntil man har fått vedtatt konseptvalgutredningen, kommet lenger i arbeidet med hovedplan for jernbanestasjonen og kvalitetssikring av havnestrukturen er det vanskelig å løse innsigelsene. Planen deles derfor i to deler. Innsigelsene Vestre Havn behandles når denne delen av planen fremmes for vedtak mot slutten av 2012. Denne løsningen er akseptert av fylkeskommunen og Jernbaneverket.

Områder som unntas for rettsvirkning i kommunedelplanen:

Punkt 2, 3 og 6: Torvene, kvartal 42 og tankanlegget på Odderøya. Det er avklart med fylkeskommunen at innsigelsene som også gjelder reguleringsplaner som har vært på høring, løses i reguleringsplanene. I kommunedelplanen løses dette på følgende måte: Alternativt forslag til kvartal 42 tas ut av planbeskrivelsen. Bestemmelsen om parkering under torvene tas ut og området ved tankanlegget tas ut av plankartet.

Vurdering av øvrige innsigelser

Innsigelsens punkt 4 vedrørende byggehøyder:

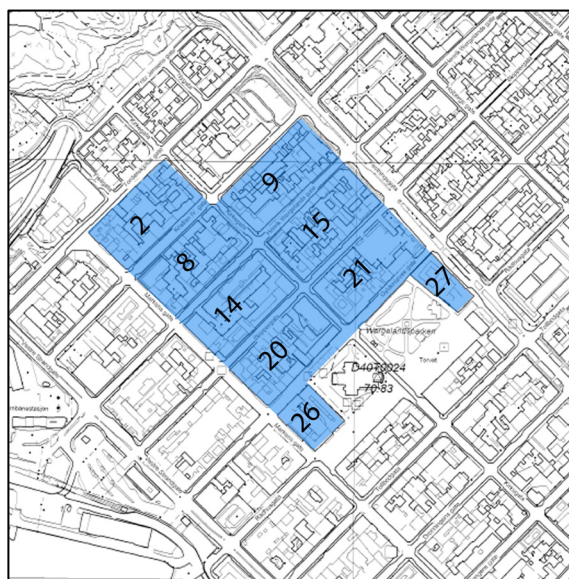
Formannskapet vedtok følgende da planen ble utlagt til offentlig ettersyn:

«Det høres byggehøyde med 5 etasjer med inntrukket 6 etasje – 60 graders vinkel - mot Markens i de såkalte "City-kvartalene" (Kristian IV gate til Rådhusgaten) mot nord/øst til Festningsgaten.

Coteangivelser møne og gesims justeres i henhold til dette, og legges inn i høringsrunden. For å møte behov for økte byggehøyder begrunnet i nye tekniske forskrifter samt plass til ventilasjon, justeres etasjehøyder med inntil 1,1 meter.

Kvartal 2 høres som de andre city-kvartalene»

Dette tilsvarer gesimshøyde på 18,1m og mønehøyde på 23,6m.



I planbeskrivelsen er vedtaket referert feil, men fylkeskonservator har reist innsigelse til 5 etasjer med inntrukket 6 etasje med 60 graders vinkel. Kartet over viser hvilke kvartaler dette gjelder. Begrunnelsen for innsigelsen er at byggehøydene er i strid med renessansebyens intensjoner. Fylkeskommunen har ikke ville utdype begrunnelsen ytterligere.

Renessanseplanen (den opprinnelige byplanen for Kvadraturen) har ingen bestemmelser om høyder. Det finnes andre tilsvarende Kvadraturer med flere etasjer enn det er i Kristiansand. Et karaktertrekk som er helt sentralt for Kvadraturen i Kristiansand er at den har en noenlunde lik høyde i de ulike delområdene. Det er en kvalitet som bør tas vare på. Et annet viktig element i høydediskusjonen er forholdet mellom gatebredde og bygningenes høyde i forhold til lys og solforhold. Økning av gesims har betydning for sol på fortauet. Til slutt kommer en vurdering knyttet til tilpasning til eksisterende bebyggelse med verneverdi. Dette er viktig fordi man ikke ønsker store gavler mot den lavere bebyggelsen.

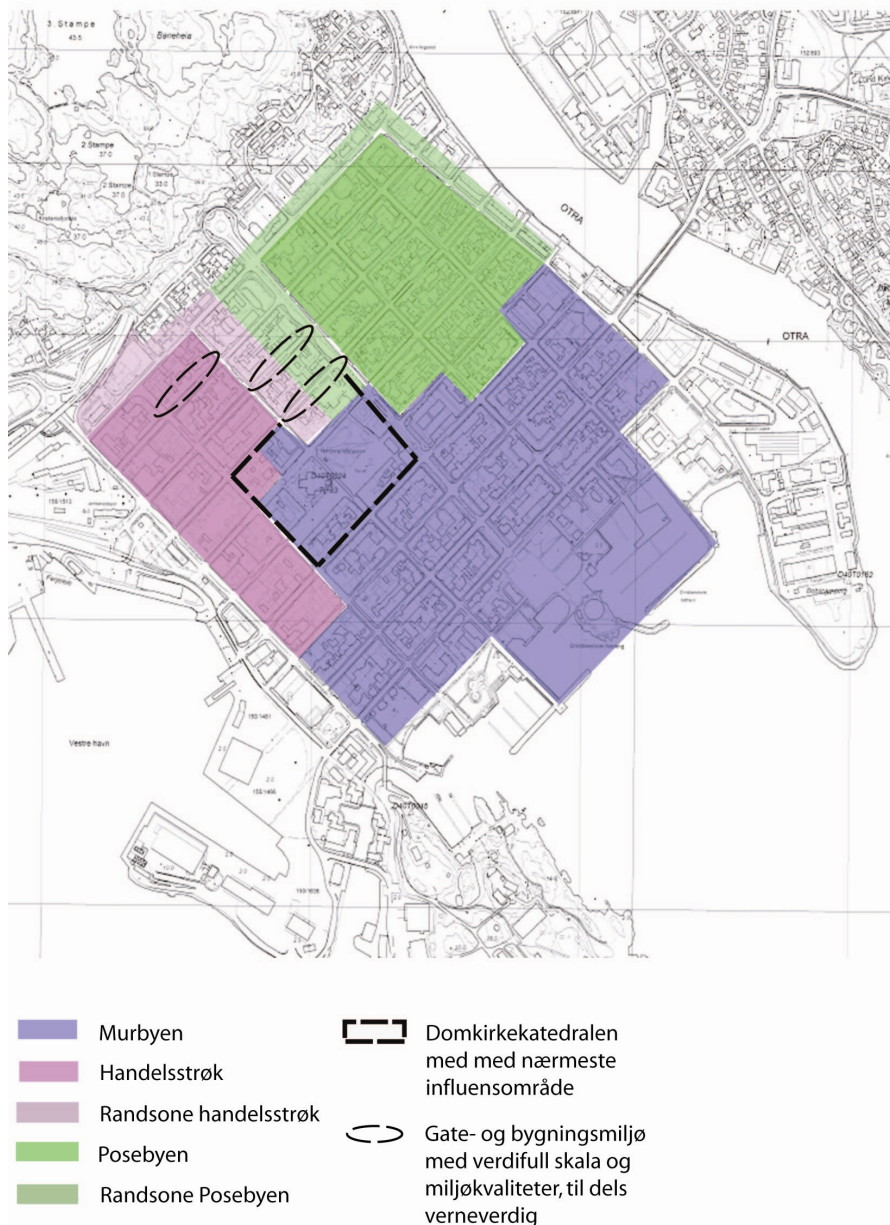
Denne høydediskusjonen har vi hatt i flere reguleringssaker de siste årene. På Markensgate 30 (Sønnikbygget) har man åpnet for å bygge 4 etasjer med tilbaketrukket 5 og 6 etasje med 60 graders vinkel. Med 60 graders vinkel blir de tilbaketrukne etasjene veldig synlige fra gaten. Nabobygget kan bygges med en ekstra etasje, men til tross for det blir overgangen skjemmende og bygget fremstår som ruvende.



Begrunnelsen for administrasjonens foreslåtte byggehøyder er basert på en tenking rundt strøkene som tegner seg i Kvadraturen.

Domkirken er det sentrale punkt i byen. Kirken skal være det bygget som rager høyest og skal fremstå som et landemerke i bybildet. Torvene har en like stor verdi som samlingspunkt, og er byens hjerte. Bebyggelsen rundt Domkirken og torvene må derfor sees i denne kontekst først, deretter som en del av city. City er det strøket der vi tillater en økt utnyttelse og byggehøyder for å legge til rette for vekst og utvikling. Fra city vil det være naturlig å ha en nedtrapping mot Posebyen, som har en gjennomgående lav bebyggelse. Figuren på neste side er oppsummering av strøkstenkingen.

KARAKTERISTISKE STRØK I KVADRATUREN

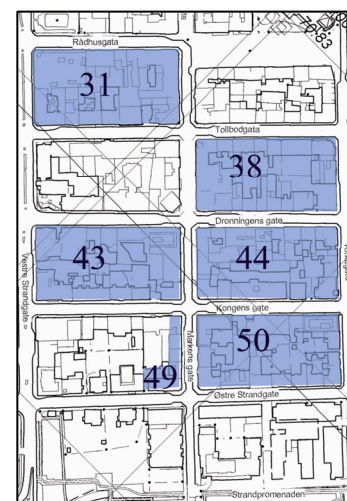


Administrasjonen har foreslått at kvartalene som grenser mot Posebyen (9, 15 og 21) beholdes som i dag i forhold til byggehøyder for å ivareta overgangen mot Posebyen. Formannskapet har tatt med disse kvartalene i city-delen og åpnet opp for 6 etasjer.

Konklusjon: Rådmannen anbefaler at administrasjonens forslag til byggehøyder legges til grunn. Innsigelsen imøtekommes.

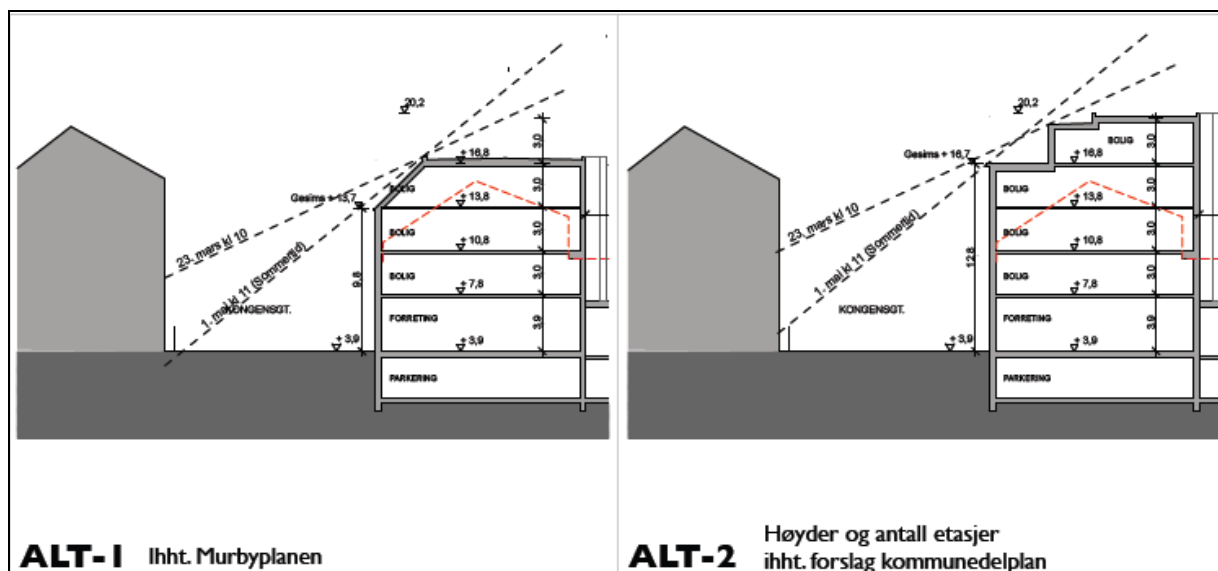
Varsel om innsigelse: Fylkeskommunen har varslet at de forbeholder seg retten til å reise innsigelse i reguleringssaker der kommunedelplanen åpner for større byggehøyder enn reguleringsplan for Murbyen (vist på kartet til høyre). Dette gjelder kvartalene 31, 38, 43, 44, 49 og 50.

Ved utarbeidelse av kommunedelplanen har det skjedd en feil. Planen åpner opp for høyere byggehøyder enn Murbyplanen. Murbyplanen gjelder foran kommunedelplanen, men ved ny regulering inntreffer nye bestemmelser. To av byggene som



grenser til Markensgate er regulert i Murbyplanen, men de har ingen verneverdi, og eierne ønsker nå å rive og bygge nytt.

I forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplan for kvartal 49 er det laget illustrasjoner som viser effekten av å bygge høyere. I disse illustrasjonene ser vi tydelig at den økningen kommunedelplanen har åpnet for har en helt klar betydning for sol på fortauet. Videre bryter de høydene som KDPL har åpnet, prinsippet om å holde byggehøydene nede på (sør)vestsiden av Markensgate.



Figur: Kvartal 49, forskjellen mellom kommunedelplanen og Murbyplanen.

Sett i lys av kommunalutvalgets føringer for planarbeidet kan det virke urimelig at kommunen skal kunne øke byggehøydene, mens privatpersoner ikke skal få den samme muligheten i samme kvartalet. Det er tre mulige løsninger:

1. Høydene i Murbyplanen følges av hensyn til sol på fortau i Markensgate og prinsippet om å holde bebyggelsen langs sør-vest siden av Markensgate lavere. Man unngår fremtidige innsigelser.
2. Byggehøydene i planforslaget beholdes. Områderegulering kan fremmes i tråd med kommunedelplanen.
3. Byggehøydene tas ut av kommunedelplanen og man overlater til områdereguleringsplanen å avgjøre høyder.

Konklusjon: Rådmannen anbefaler alternativ 1, dvs at Murbyplanen gjelder foran kommunedelplanen i kvartalene 31, 38, 43, 44, 49 og 50.

Punkt 5 - ivaretagelse av kulturminner

I kommuneplanen er det lagt en hensynssone kulturmiljø på hele Kvadraturen.

Fylkeskommunen mener man må videreføre hensynssone kulturmiljø i denne planen. Videre må temakart bevaring vise bevaring av gateløp, helhetlige miljøer som trehusrekken i kvartal 5, vurdere å ta med i kvartalenes indre, Wergelandsparken, Stener-Heyerdalsparken og Gravanekanalene. Videre må kulturminner i Vestre Havn legges inn. Kai 6 er spesielt viktig.

Det er lagt en hensynssone kulturmiljø i plankartet på den opprinnelige Kvadraturen. Til hensynssonen er det laget en retningslinje som ivaretar kulturminner. Temakartet er oppdatert (vedlegg 5). Med dette trodde rådmannen at innsigelsen var imøtekommet. Svært sent i arbeidet med saksinnstillingen kom det tilbakemelding fra fylkeskonservator vedrørende innsigelsen knyttet til kulturmiljø. Fylkeskonservator har avmerket 103 bygg som han mener bør legges inn i temakart bevaring. I og med at dette kom så sent at det ikke har

vært mulig å gjøre en faglig vurdering av byggene. Temakart bevaring bygger på kulturminnevernplanen fra 1990. Rådmannen foreslår at det gjøres en revisjon av kulturminnevernplanen og at byggene vurderes i denne sammenheng. Dette avklares før sluttbehandling i bystyret om dette er en løsning som medfører at innsigelsen kan trekkes.

Retningslinje kulturmiljø

Formålet med hensynssone kulturmiljø er å ivareta renessansebyen og dens kvaliteter, større sammenhengende bygningsmiljøer og historiske elementer.

Følgende elementer er viktige og skal ivaretas ved regulerings- og byggesaker:

- Gateløpenes siktakser skal holdes åpne
- Historiske parker og plasser og bevaringsverdige bygg som vist i temakart bevaring
- De større sammenhengende bygningsmiljøene i Posebyen og Murbyen

Punkt 7 - barnehage på Tangen

Bystyret vedtok at det skal innpasses en barnehage på Tangen. Fylkeskommunen har reist innsigelse til løsningen med felles uteareal for barnehage og skolen. Oppvekstsektoren vurderer at det ikke er behov for barnehagen. Innsigelsen imøtekommes. Det betyr at det ikke blir etablert barnehage på Tangen.

Punkt 8 - konsekvensutredning av alternative planforslag

Innsigelsen er imøtekommet ved at konsekvensutredning er skrevet. Se vedlegg 3.

Oppsummering håndtering av innsigelser:

Myndighet	Innsigelse	Håndtering
Vest-Agder fylkeskommune	1. Arealutviklingen i Vestre Havn	Utsettes
	2. Parkeringsanlegg under torvene	Løses i reguleringsplan
	3. Kvartal 42	Løses i reguleringsplan
	4. Inntrukket 6. etasje	Imøtekommes
	5. Kulturminner – temakart og hensynssone	Imøtekommes
	6. Tankanlegg Odderøya	Løses i reguleringsplan
	7. Barnehage på Tangen	Imøtekommes
	8. Konsekvensutredning alternative planforslag	Imøtekommes
Jernbaneverket	9. Hensettingsspor	Utsettes
	10. Havnegata	Utsettes
	11. Havnespor til ferjekaia, opprettholde dagens havnespor til containerhavna	Utsettes
	12. Arealformål på jernbanestasjonen	Utsettes

Utdrag av andre viktige innspill

Her gis en oppsummering av andre sentrale innspill til planen. I vedlegg 4 er det en komplett oppsummering av innkomne merknader med administrasjonens vurdering.

Utvidelse av skoletomta til Tordenskjoldsgate skole

Planforslaget åpner opp for utvidelse av skoletomta. Dette innebærer innløsning av private boliger. To av eierne protesterer, og ønsker å bli boende. Boligene har en flott beliggenhet med hage mot Baneheia. Tordenskjoldsgate skole har nå 144 elever. Det har vært mye diskusjon rundt Tordenskjoldsgate skole – om den skal være der eller ikke. Desember 2010 vedtok bystyret i skolestruktursaken at Todda skal opprettholdes. Det har vært en stor boligbygging i Kvadraturen de siste ti årene. Transformasjonsområdene i Kvadraturen randsoner utgjør arealmessig 2/3 av Kvadraturens arealer. Med en høy boligandel kan vi stå

overfor en dobling av bosatte i Kvadraturen som er på omkring 5800. Til tross for utbyggingen har elevtallet holdt seg lavt og stabilt i Kvadraturen. I andre byer har man sett at flere barnefamilier bosetter seg i sentrum. Det kan også skje i Kristiansand, men har ikke skjedd ennå. Rådmannen mener det er viktig å tenke langsiktig og legge til rette for at skolen kan utvides ved behov. En annen viktig grunn til utvidelsen av skoletomta er at den er på 4 daa. Vanligvis er en skoletomt 25 daa. Det er ikke realistisk å få en skolegård av normal størrelse på grunn av den arealknappheten som er i en by. Med utvidelsen som det her legges til rette for, kan skoletomta sammen med en barnehage på vaskeritomta gi et flott oppvekstsenter for Kvadraturen. Kommunen må være parat til å kjøpe eiendommene raskt dersom grunneierne ønsker det.

Bevaring av trehusbebyggelse i kvartal 2

Fylkeskommunen gir sterkt faglig råd om å opprettholde husrekken i Kristian IV gate i kvartal 2 (mellom Markens gate og Kirkegata). Planen er lagt ut i to alternativer. I hovedalternativet er det åpnet opp for nybygging i vestre del av Kvartalet. Østre delen er vurdert som bevaringsverdig. I alternativt forslag er hele trehusrekken i Kristian IV gate i dette kvartalet bevart. Administrasjonen mener byggene ikke har en høy bevaringsverdig, men de har en verdi for gatemiljøet. Fylkeskommunen mener at ombygde eldre bebyggelse kan tilbakeføres og man kan opprettholde gatas "miljøverdi". De får støtte fra Byselskapet som fremhever at dette er det eneste kvartalet vest for Festningsgata som er intakt.

Grunneierne protesterer på bevaringsalternativet og mener det vil stoppe utviklingen av kvartalet. I administrasjonens vurdering av kvartalet ble det vektlagt at gjeldende kommunedelfplan åpner for riving og nybygging, og mente derfor at det ville være vanskelig å trekke byggehjemmelen tilbake etter så lang tid. Sett i lys av at rådmannen ønsker å beholde skalaen og miljøet i kvartalene i 9, 15 og 21, bør kvartalet vurderes på samme måte. Rådmannen anbefaler derfor at trehusrekken bevares.

Etasjehøyder og total byggehøyde

Etasjehøyder brukes ikke lenger som en parameter for å styre byggehøyder, men brukes i vår planbeskrivelse for å synliggjøre hvor mange etasjer man kan etablere innenfor den gitte rammen (maksimal møne- og gesimshøyde). KNAS, Næringsforeningen og gårdeierforeningen ber om at møne- og gesimshøyde økes med 2,7 meter: dvs. at gesimshøyde økes fra 14,6m til 17,3m og mønehøyde økes fra 20,1m til 24,6m.

Begrunnelsen de gir er at det kreves høyere etasjer for å tilfredsstille nye krav til energi i teknisk forskrift (TEK 10). De etasjehøyder som ligger i planforslaget dekker kravene i TEK 10, i tillegg til at det er lagt inn en økning for å gi mer luftige og romslige forretnings- og kontorlokaler. Kravet i Tek 10 er en etasjehøyde på 3,2 (2,7 meter pluss 0,5 m etasjeskille). Etasjehøydene i planforslaget er samme som etasjehøydene i Sandens. I tillegg er den "øverste etasjen" 5,5 m i vårt forslag hvilket betyr at man har 2 meter å justere med dersom man ønsker noe høyere etasjehøyder. I planforslaget er det lagt til rette for en høy forretningsetasje og kontor i resterende etasjer. Næringsforeningen og gårdeierforeningen ber om to forretningsetasjer med høyere takhøyde enn i Sandens. Rådmannen tror ikke det er realistisk å få forretninger i to etasjer i hele city-området, og mener dette prinsippet må veies opp mot kvaliteten på utearealer. Videre vil man se at overgangen mot bevaringsverdig bebyggelse blir en stor utfordring (eks Sønnikbygget). Finregner man optimaliserer byggehøydene som foreslås av grunneierne, vil resultatet kunne bli at man får lagt inn ytterligere en etasje.

Rådmannen foreslår at møne og gesimshøyder anbefales opprettholdt som i planforslaget. Strekker man strikken for langt ender man opp med å ødelegge de kvalitetene som ligger i byen gater og rom, som er byens største fortrinn i forhold til næringsparker. Det handler om å finne den rette balansen mellom vern og utvikling, ivaretagelse av identitet og særpreg i den opprinnelige Kvadraturen, og er kanskje det vanskeligste elementet i diskusjonen om styrking av Kvadraturen.

Krav til uteareal for bolig og parkering

Gårdeierforeningen, KNAS og Næringsforeningen for Kristiansandsregionene har et samlet syn på denne problemstillingen - de mener at kravene er for strenge. Dette syn ble også fremført i kommuneplanen. Det er et ønske om å differensiere kravet til utearealer mer og ha et større skjønn ved fastsettelse, eksemplifisert ved at kravet bortfaller for boliger under 30 m². (aktuell størrelse på studentboliger) og at kravet settes i forhold til stedlige hensyn i den enkelte sak. Videre må det ikke legges restriksjoner på parkeringskjellere i nybygg. Man bør heller reservere deler av anlegget for offentlig parkering for å sikre handelsparkeringen.

Ved endring av parkeringskrav ble næringens ønske om et mer likeverdig krav i Sørlandsparken og Kvadraturen vektlagt. Det er derfor innført maksimumskrav for parkering, og frikjøpsordningen ble fjernet. Parkeringsbestemmelsene i kommuneplanen er nå slik:

	Sone sentrum	Mellom sone	Ytre sone
Kontor	1 pr 100m ²	1 pr 100m ²	1 pr 100m ²
Forretning	1 pr 100m ²	3-5 100 m ²	3-5 pr 100 m ²

Et parkeringskrav på 1 pr 100 m² betyr at man har en dekning på ca 1 plass pr. 3 ansatte. Reisemiddelfordelingen i Kvadraturen er slik: Ca 30 % går, sykler eller tar buss og ca 70 % kjører egen bil (i denne oppstillingen er også bosatte medregnet). Kvadraturen er det mest tilgjengelige sted for gående/syklende og med buss. Kravet er tilpasset dette, og er likt med andre større byer.

Et par regneksempler:

- Sandens (kvartal 38) har totalt bruksareal på 36 000 m². Halvdelen av dette er kontor og den andre halvdelen forretning. Det bygget 180 parkeringsplasser, hvilket er ½ plass pr 100 m². Det betyr at med dagens bestemmelser kunne parkeringen dobles.
- Kvartal 14 (Mjålandbygget, Dalangården med mer) har ved endt utbygging et totalt bruksareal på ca 41 000 m² bruksareal. Det er planlagt å bygge 330 plasser. I henhold til vedtektene kan det bygges 410 plasser.

Dersom man hadde beholdt frikjøpsordningen og minimumskrav ville sum for frikjøp i kvartal 38 kommet på 3,62 millioner og for kvartal 14 1,66 millioner. Basert på disse eksemplene er det vanskelig å forstå hvorfor kravet som er satt i kommuneplanen er urimelig for Kvadraturen og medføre store begrensninger.

I Kvadraturene med nære randsone, samt bydels- og områdesentrene skal minimum uteoppholdsareal pr. boenhet på egen tomt eller fellesareal, være 25 m². I resten av kommunen er kravet minimum 80 m². Nærmere krav for de enkelte områder fastsettes i reguleringsplan. Kravet vurderes konkret i hver regulering basert på stedlige forhold og prosjektet som planlegges. I enkelte planer i mellomsonen har man akseptert reduserte krav. Krav til utearealer for bolig er det samme som det har vært i Kvadraturen i 12 år. Det har ikke stanset utbyggingen. Det anbefales opprettholdt, fordi det handler om å skape gode bomiljø, også i sentrum.

Gatebruk

Sykkelfelt: Formannskapet la ut et forslag om sykkelfelt i Østre Strandgate (alternative forslag). Byutviklingsstyret har vedtatt utforming av Østre Strandgate for strekningen fra Festningsgata til Elvegata. Denne blir utformet med brede fortau med trær på den ene siden og parkeringsrekke langs en side. Det anbefales at man heller bruker denne standarden ved en eventuell omforming av resten av Østre Strandgate. Rådmannen anbefaler at forslaget tas ut.

Statens Vegvesen har bedt om at sykkelfelt vurderes i flere gater bl.a. for å redusere sykling på fortau. Sykkelfelt er en løsning som fungerer for voksne syklist, men ikke så bra for barn. I sentrum legges det opp til to øst-vest forbindelser (Rådhusgata og Tordenskjoldsgate) og to nord-sør forbindelser (Elvegata og Havnegata) der fotgjengere og syklist separeres. Dette vurderes som tilstrekkelig. I øvrige gater sykler men enten i gata eller på fortau.

Gågater: Formannskapet la ut et forslag om forlengelse av gågata i Skippergata. En forlengelse av gågaten er en krevende løsning trafikalt, og vil tidsmessig være avhengig av utbyggingen av kvartal 14 (adkomst flyttes til Kirkegaten i siste byggetrinn). Endringen må sees i sammenheng med enveisregulering i Gyldenløvesgate, bussgate i Henrik Wergelandsgate, gågate i Kirkegata mellom Wergelandsparken og Domkirken, adkomstene til parkeringshus i Gyldegården og endring av adkomst for kvartal 14 (som i siste fase vil være fra Kirkegaten). Rådmannen mener dette er en vanskelig løsning trafikalt, og anbefaler å ta den ut av planforslaget.

Administrasjonen har foreslått gågate i toppen av Markensgate (ved slottet). Både næringsforeningen og gårdeierforeningen er negative og begrunner det med at trafikken fra parkeringshuset bør kunne ledes ut både i Festningsgata og Vestre Strandgate. Rådmannen imøtekommer protesten.

Jernbanebroa i Gravane: Naboer ønsker at broa skal rives. Den har ingen funksjon lenger. Dette er den broa med lavest seilingshøyde. Å rive den gir noe større seilingshøyde samtidig som det åpner opp for nye muligheter for bruk av arealene på østsiden av broa. Fjernvarme og vannledning ligger der som en midlertidig løsning. Jernbanebroa i Gravane er regulert som jernbanebro i plan for fiskebrygga. Vi kan ikke oppheve denne planen. Det er igangsatt planarbeid for gangadkomst til Kilden, der dette arealet tas med, og bro vil da foreslås regulert bort. Dette medfører derfor ingen endringer i plandokumentene.

Bestemmelser til planen

Både fylkesmannen og fylkeskommunen har påpekt at et er behov for rydding og oppklaring av enkelte bestemmelser. De er nå justert i samråd med kommuneadvokaten slik at de har en mer lik inndeling som kommuneplanens bestemmelser og med rett henvisning til hjemmel. Det er ryddet i forholdet mellom planer – hvilken plan gjelder i det enkelte området, noe som vil gjøre planen mer brukervennlig. Innholdet er det samme. Bestemmelser for områder i Vestre Havn er tatt ut. Justerte bestemmelser, datert 01.03.12 ligger vedlagt (vedlegg 2).

Det er nå lagt inn krav om områderegulering for bevaringskvartalene i Posebyen. Dette er omtalt i planbeskrivelsen, men uteglemt i bestemmelsene. I tillegg er det lagt inn krav om at det lages planprogram for detaljreguleringer, det stilles krav om felles plan for flere eiendommer (kvartaler). Dette gjøres for å åpne opp for muligheten for å dele planer dersom det blir for vanskelig å få til et samlet planarbeid.

Endringer i dokumentene

Plankart og bestemmelser er justert etter høringen. Planbeskrivelse er det vanskelig å dele i to fordi føringer, beskrivelser og illustrasjoner viser sammenhengen mellom de to delene. Vi har derfor valgt å rette feil og mangler i planbeskrivelsen etter bystyrets vedtak, og deretter finne en hensiktsmessig løsning for hvordan sy de to delene sammen når Vestre Havn er klar for sluttvedtak. Her gis en oppsummering av de endringer som gjøres i plankart og beskrivelsen.

Endringer i plankart A:

- For Kongensgate 15, St. Josephs sykehjem, er alternativt planforslag lagt inn (sentrumsformål)
- Arealene i Vestre Havn er tatt ut
- Hensynssone kulturmiljø er lagt inn på de opprinnelige 54 kvartalene i Kvadraturen

- Barnehage på Tangen er endret til sentrumsformål
- Illustrasjonen krav om publikumsrettet virksomhet tas ut av plankart og legges som eget temakart. Hjemmelen er sikret i bestemmelsenes §5.3.

Endringer i plankart B:

- Vestre Havn er tatt ut.
- Det er lagt inn hensynssone krav om samlet plan for bevaringskvartalene i Posebyen

Forslag til endringer av tekst i dokumentet

Justeringer som følge av at merknader imøtekommes:

- Gågate i Tordenskjoldsgate (uttalelse nr 42 og 18) og Skippergata tas ut.
- Sykkelfelt i Østre Strandgate tas ut.
- MC parkering i Gyldenløvesgate tas ut (uttalelse nr 33).
- Sykkelkart justeres slik at det tydeligere fremgår hvor vi har separert fotgjengere og syklistene og hvor det er sykkelfelt. Illustrasjon side 40 rettes tilsvarende. Tabell side 36 viser nedgang i sykkeltrafikk. Det er ikke tilfelle, det har vært en økning. Tabellen justeres. (uttalelse nr 57 og 56). For å få til en bedre løsning nord/syd bør det sees på løsninger i Vestre Strandgate ved utarbeidelse av plan (side 43 – trygg by).
- Parkeringstall dagens situasjon ved jernbanen er feil. (uttalelse nr 58)
- Konsekvensutredning for alternative forslag
- Temakart havnivåstigning (uttalelse nr 52)

Feil og justeringer som administrasjonen selv foreslår

Her gis en kort redegjørelse for feil som er oppdaget og tekst vi ønsker å justere. Tekstene og illustrasjonene er samlet i vedlegg 5:

- Teksten om skole (side 29): Det foreligger nye prognoser for barneskoletrinnet. Teksten er justert og presisert mer i forhold til skolestruktur.
- Teksten om trær i gater og lekeplasser inneholder feil, og kunne misforstås. Forslag til endringer er vist i vedlegget. Kartene på side 68 og 69 tas ut.
- Endring av retningslinje kunst: Behandling er justert slik at saker som omhandler kunstverk som er en del av utformingen av større plass/byrom I saker der kunstverket(gaven) er en (integrert) del av utforming av større plass/byrom, har byutviklingstyret endelig avgjørelsesmyndighet.
- Endring av temakart tilrettelegging for gående og syklende.

Konklusjon:

Rådmannen vurderer forslag til kommunedelplan for Kvadraturen og Vestre Havn som et godt gjennomarbeidet og sentralt styringsdokument for videre utvikling av Kvadraturen , og anbefaler at første del vedtas med de endringer som fremgår av saken.

Punkt 45/12: Reguleringsplan for Andreas Kjærs vei 76. Sluttbehandling

Bilag

dltmp36.Doc

3. Planbeskrivelse, sist revidert 05.12.2008 (med vedlegg)
2. Bestemmelser, sist revidert 23.01.2012
1. Plankart, sist revidert 05.12.2008



Dato: 05.03.2012
Saksnr.: 200802483-34
Arkivkode O: PLAN: 1188
Saksbehandler: Isabel Lenzion

Saksgang
Byutviklingsstyret
Bystyret

Møtedato
22.03.2012
25.04.2012

Reguleringsplan for Andreas Kjærs vei 76. Sluttbehandling

Andreas Kjærsvei 76. Detaljregulering. Sluttbehandling.

Planområdet er på 6525m², sør for kulturlandskapet, Bølgane på Eg. Området avgrenses av eiendomsgrenser for bolig mot sørøst, veikant Andreas Kjærsvei og reguleringsplan for Vest-Agder Sykehus samt Egsveien i nordøst.

Formålet med planen er å sikre areal til Trollhaugen barnehage og driftsareal tilknyttet Sørlandet sykehus, samt å skape samsvar mellom reguleringsplan og eksisterende situasjon. Reguleringsplanen bidrar til en avklaring av et noe rotete planområde med rester av reguleringsplan for kjørevei, rester av Egsområdet som er uregulert og et friområde som nå er makeskiftet til barnehagen. Reguleringsplanen bidrar positivt til kommunen satsingsområder med utvidelse av den totale barnehagekapasiteten i Kristiansand, opprettholdelse av helsetilbud i sykehusets arealer og ved å gi klare føringer for bruk av energi, påkobling fjernvarmenettet, og en oppgradering av friområdet. Å sette offentlig formål på hele tomt 150/1770, sikrer dagens drift av velferdsareal og barnehage også i fremtiden. Det gir en tydelighet i planområdet, drift og bruk av området. Å regulere om del av tomt 151/1 sikrer grøntareal for beboerne på Eg.

Plan- og bygningsetaten har vært aktivt med i prosessen for å komme fram til det planforslaget som nå legges fram til sluttbehandling. Planforslaget er godt gjennomarbeidet. Dagens situasjon med kombinasjon av barnehage og sykehusdrift innenfor samme bygning har vært oppe til drøfting i prosessen. Sykehuset og brukerne er fornøyd med slik det fungerer i dag. Ved å sikre begge funksjoner med er klart skille, samt at sykehusets driftareal er gitt et passende formål, mener plan- og bygningsetaten at man opprettholder dagens funksjon på en tilfredsstillende måte.

Planforslaget vil skape sammenheng mellom plankart og reell situasjon. En utvidelse og oppgradering av tjenestetilbudet på Eg vil gi en bedret situasjon for flere.

Teknisk direktør anbefaler at reguleringsplan for Andreas Kjærsvei 76 vedtas.

[Forslag til vedtak:](#)

[Bystyret vedtar detaljregulering for Andreas Kjærsvei 76 sist datert 5.12.2008, med bestemmelser sist datert 23.01.2012](#)

Ragnar Evensen
Teknisk direktør

Gunnar Stavrum
Plan- og bygningssjef

Trykte vedlegg

1. Plankart, sist revidert 5.12.2008
2. Bestemmelser, sist revidert 23.01.2012
3. Planbeskrivelse, sist revidert 5.12.2008 (*med vedlegg*)

BAKGRUNN FOR SAKEN

SMS Arkitektur AS fremmer reguleringsplanen for Andreas Kjærsvai 76 på vegne av Sørlandet sykehus HF. Formålet med planen er å sikre areal til Trollhaugen barnehage og driftsareal tilknyttet Sørlandet sykehus, samt å skape samsvar mellom reguleringsplan og eksisterende situasjon.

Ved forespørsel om forhåndskonferanse ble prosjektet overført fra byggesaksavdelingen til planavdelingen. Begrunnelsen var at det måtte lages reguleringsplan for å rydde opp i området og for å få samsvar mellom innhold og plan. En del av tomta er uregulert, deler regulert til veiformål og en del regulert til friområde.

Dagens situasjon

Planområdet er delvis uregulert, delvis regulert via Egsområdet - ny adkomstvei byggetrinn 2 08.08.79, og delvis regulert til friområde i plan for Egsområdet 05.08.53.

Planområdet består av tre eiendommer:

1. Gnr 150 Bnr 1770 som er kommunal og eies av Sørlandet sykehus helseforetak.
2. Del av Gnr 151 Bnr 1 som er tilmålt Gnr 150 Bnr 1770 og eies i dag av Kristiansand Eiendom
3. Gnr 151 Bnr 1768 SSH - HF

Planområdet er på 6525m² (friområde på 1269m² og offentlig område: barnehage + sykehusdrift på 5256m²), og ligger sør for kulturlandskapet, Bølgane på Eg. Området avgrenses av eiendomsgrenser for bolig mot sørøst, veikant Andreas Kjærsvai og reguleringsplan for Vest-Agder Sykehus samt Egsveien i nordøst. Andreas Kjærsvai er en kommunal vei med øvre tillatte fartsgrense på 30km/t, med en alle i den nordlige enden. Trærne er vernet i gjeldende reguleringsplan for Egsområdet.



Situasjonskart: Andreas Kjærsvai 76

Planområdet heller nordøstover ned mot Otra med en høydeforskjell fra kote +22 til kote +16. Terrenget består av skråninger med gressdekke samt vegetasjonsbelter med tre-, busk- og krattvegetasjon. Fra Andreas Kjærsvai og til Egsveien er dagens bebyggelse terrassert i denne skråningen, men størstedelen av høydeforskjellen tas opp av en bratt skråning ned mot Egsveien. Området er omfattet av en større omlegging av kommunalt avløpsnett mellom Andreas Kjærsvai og Egsvei. Dette har medført at mange store trær er fjernet. Innenfor

planområdet er det ikke så mye verdifull vegetasjon, men omkringliggende områder består av kulturlandskap med store trær og åpne jorder.

Planens innhold

Formål

Formålet med planen er å sikre areal til Trollhaugen barnehage og driftsarealer tilknyttet Sørlandet sykehus, samt å skape samsvar mellom reguleringsplan og eksisterende situasjon.

Bebyggelse, struktur og tiltak

I planområdet er Trollhaugen barnehage med tilhørende areal for sykehusdrift. Bygget er fra 1959 og oppført i betong. Det er også to små lekehytter mot grensa i nordøst. Sørøst og sørvest for planområdet er det bebyggelse hovedsakelig fra 1950 og 1960 tallet bestående av tradisjonelle eneboliger, boliger i rekke samt noe blokkbebyggelse. I tillegg er Vest-Agder sentralsykehus lokalisert ca. 1km nord for planområdet.

Bebyggelsen på planområdet består i dag av en bygning plassert omtrent midt på tomt 150/1770 i lengderetningen nordøst-sørvest; Trollhaugen barnehage pluss to små lekehytter nordøst i planområdet. Område F1 er et restareal tidligere regulert til veiformål, som nå reguleres til friområde og skal ikke bebygges (se vedlegg).

Barnehagens bygning består av et hovedvolum som beholdes, og et volum som rives og erstattes med et tilbygg i samme grunnform. I tillegg legges det til en ny hovedinngang, innganger til avdelingene, rømningstrapp og et lite volum i nordøst som alle kobler seg på eksisterende hovedvolum.

Det er et mål at den eksisterende bygningen skal fremstå som hovedvolumet i kraft av sin størrelse og plassering på tomte også etter utvidelsen. Bygningens takform, veggliv og åpninger skal fremstå som uendret, bortsett fra nødvendig rehabilitering av overflater og bygningsdeler. Eksisterende lys hovedfarge på betongvegg beholdes. Fasadefelter mellom vinduer med utvendig trekledning kan erstattes med ny trepanel eventuelt plater.

Disse flatene kan fargesettes.

Tilbygg skal tilpasses eksisterende bygg ved at takflater får et lite eksponert uttrykk i form av flate tak som underordner seg det eksisterende hovedvolumet.

Tilbygg skal underbygge den typiske husformen på eksisterende bygg ved å fremstå som enkle volumer som adderes til hovedformen. Materialbruken er omtalt i planbeskrivelsen og det er tenkt å benytte tre- eller platekledning som skaper en kontrast mellom det eksisterende tunge og det nye som tilstrebes en lettere og mer åpen karakter.

Fargebruken skal harmonere med eksisterende bygg. Eventuelt kan kontrollert bruk av kontrastfarger benyttes som virkemiddel for å skape gjenkjennelse og identitet.

Sykehusdrift med dertilhørende anlegg; all annen drift som sykehusdrift fordrer, foruten ren pasientbehandling, og legges inn i begrepet "dertilhørende anlegg". Her inngår arealer som må til for å drifte et moderne sykehus. Å utvide barnehagen med plass til flere barn samtidig som eksisterende sykehusdrift opprettholdes er særs viktig. Til sykehusets drift på planområdet hører pasienthotell, og personalets velferdsareal/hvilerom.

Trollhaugen barnehage var opprinnelig tjenestebolig bygget i 1959, betegnet A-fløy.

Sykehusets velferdsarealer er ikke å anse som hybler i vanlig forstand pga. tilknytningen direkte til sykehusdriften. De rom som sykehuset bruker i barnehagen er knyttet til pasientbehandling: pasienthotell, og til sykehusets personale. Sykehusdriften foregår i byggets 2 etasje, adskilt fra barnehagens arealer og primærinnganger, samt med et skjermet uteområde i nord mot Egsjordet, trukket bort fra lekeplassene.

Det er ønskelig med et tydelig skille mellom sykehusets og barnehagens aktiviteter. Slik som i dag vil det fortsatt være en klar deling i funksjoner knyttet til bruk i ulike etasjer.

Sykehusets drift er trukket bort fra barnehagens funksjoner og lagt til 2 etasje. Nybygget vil også gi et klarere skille mellom brukernes utearealer og inngangspartier. Barnehagens utomhus lekearealer tilrettelegges i de nordøstlige, sørøstlige og sørvestlige delene av tomte. Brukerne av sykehusets arealer kan benytte seg av utearealet i nordvest med sittemøbler og god utsikt utover Egsjordet.

Sykehusets arealer i 2 etasje inneholder 12 rom som vil bli disponibelt for ansatte ved sykehuset og pasienter. De ansatte vil bruke dette arealet som hvile/avlastningsrom og korttids overnatting ved behov. Pasienter vil kunne benytte seg av arealet som pasienthotell. Arealet er kun tilrettelagt for bruk i kortere perioder, og kommer dermed ikke inn under kravene til parkering og antall m² uteareal som ville være naturlig ved vanlige hybelrom. Det er ønskelig med gode hvilerom som velferdsareal til de ansatte ved SSHF, men det er ikke ønskelig å tilrettelegge for hybelvirksomhet. Dette er en bevisst strategi fordi bruken av arealet kun skal være av kortsiktig karakter.

Terrenginnngrep

Skråningen i sørøst har vært brukt til dumping av hageavfall og det er derfor ikke sikkert at kart og terreng stemmer overens. Skråningen er nå svært bratt og bør slakes noe ut. Det kan være aktuelt å lage et flatt areal 1m ut fra eiendomsgrensa og deretter slake ut skråningen med en helning på 1:2. Området bør renskes for røtter og tilsås med bruksplen. På sikt kan skråningen opparbeides med amfi, sklier for ulike alderstrinn, klatretau og evt. annet.

Eksisterende grantre utenfor trebygningen fjernes. Eksisterende kirsebærtre beskjæres.

Parkering

Det legges til rette for 20 parkeringsplasser i planområdet. Dette er offentlige parkeringsplasser som de ansatte i barnehagen og foreldre kan bruke. Sykehusansatte og pasienter forutsettes å bruke sykehusets egne parkeringsplasser ved sykehuset.

Parkeringsplassene og av- og påstigningssonen er avmerket på plankartet. For påkobling til kommunal vei er svingradius og veibredde i henhold til Kristiansand kommunes veinormal.

Teknisk infrastruktur

Det ligger vanntilførselsledning langs tomte i nåværende friområde og mot Andreas Kjærsvei. Eksisterende bygning og planlagt byggegrense er plassert utenom denne. Ingeniørvesenet opplyser om at det ikke kan fundamenteres eller bygges nærmere enn 3m fra vannledningen iht. VA-normen. Ved plassering av lekeapparater nærmere enn 3m fra vannledning som må sikres, boltes eller fundamenteres må dette avklares med ingeniørvesenet. Teknisk infrastruktur vil omfatte en påkobling til eksisterende tekniske anlegg med vann og avløp for de nye tilbyggene. Det er satt av areal til 20 p-plasser med adkomst fra Andreas Kjærsvei.

Friområder/lekeareal

Tilgangen til store lekearealer er svært god. Området grenser i nordvest til Egsjordet som er en del av naturlandskapet langs Otra og som går inn i grønnstrukturplanen for Kristiansand. Selve planområdet vil bli benyttet til barns lek gjennom barnehagedriften. I tillegg er det en snarveiforbindelse fra Andreas Kjærsvei til Baneheia. Otra elvepark er i umiddelbar nærhet. Del av 151/1 nå regulert til veiformål endres til formål: friområde (se vedlegg).

I nordvestre hjørne er det ønskelig med en "hyttelandsby" og en bålhytte. Eksisterende sandkasse er skadet og skal erstattes. Eksisterende vippedyr kan erstattes.

Sol/skyggeforhold

Uteareal i nordøst er skyggefullt på formiddagen, men resten av området er solfylt og byggets hovedfasade med tilhørende uteområde er sørøst vendt.

Trafikk

Reguleringsplanens innhold antas i liten grad å påvirke kapasiteten til Andreas Kjærsvei. Det er god kollektiv forbindelse, og det legges opp til parkering innenfor planområdet.

Reguleringsplanen bedrer dagens situasjon der kjørende til barnehagen i dag parkerer i gaten. Som vist på plankart (se vedlegg) legges det opp til parkeringsplasser på planområdet.

Støy

I deler av planområdet er det målt mellom 55-65 dB, angitt som gul sone i Kristiansand kommunes registrering utført av Multiconsult datert 01.10.07. Gul sone på planområdet er utomhusarealet øst for barnehagen og friområdet ned mot Egsveien, parkeringsplassen og ytre del av området mot Andreas Kjærsvai. Se for øvrig støysonekart-vedlegg.

Det legges ikke opp til noen bygningsmasse i gul sone, og inngjerding av barnehagens lekeareal og beplantning vil være avdempende støytiltak.

Miljøkonsekvenser

Reguleringsplanen antas ikke å inneholde forhold som kan påvirke helsen. Utvidelsen vil bli bygget i henhold til bærekraftig utvikling med påkobling til fjernvarmeanlegget.

Universell utforming

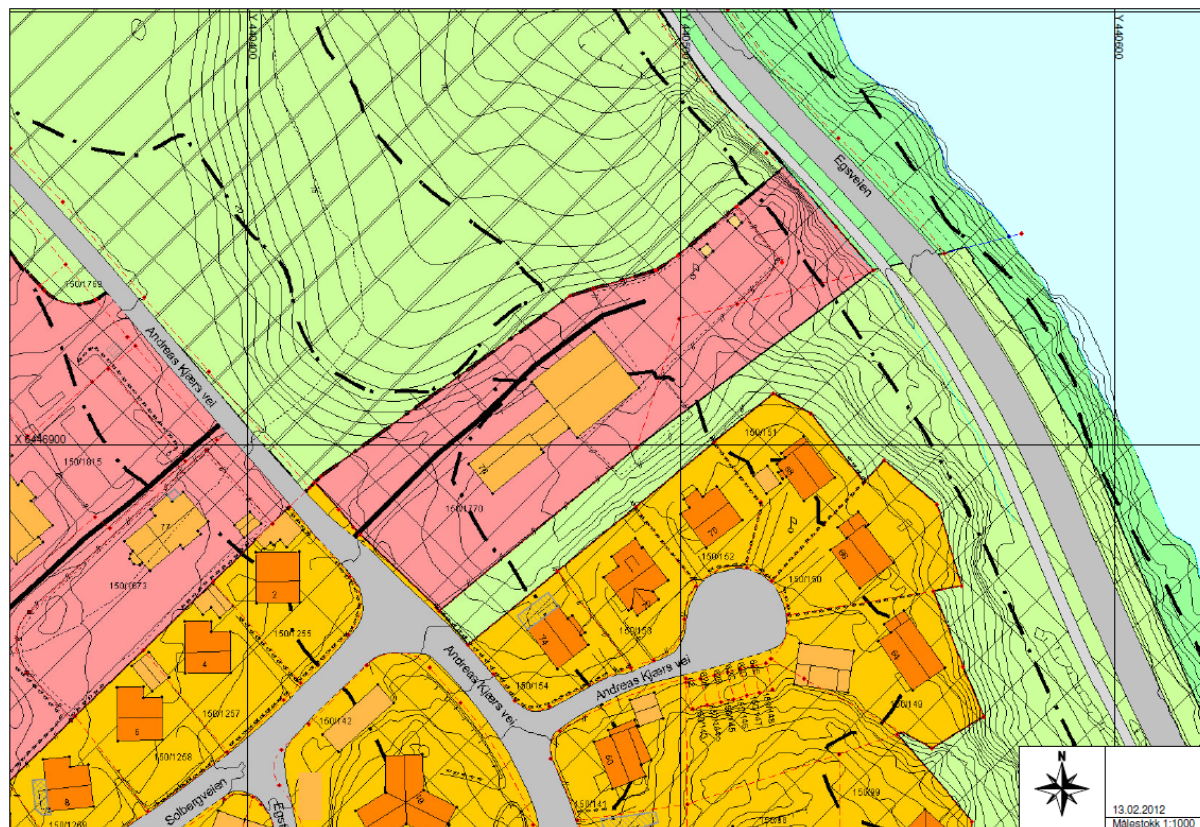
Det stilles krav i bestemmelsene om at all ny bebyggelse og opparbeidelse av utearealer skal utformes etter prinsippet for universell utforming. Minimum 5% av parkeringsplassene skal være HC parkeringsplasser. Til beplantning skal det benyttes ikke-allergiserende planter.

Barn- og unges interesser

Barn og unges bruk av selve planområdet i dag dreier seg om bruk knyttet til barnehagedriften og friarealet i skråningen mellom barnehagen og eneboligene i sørøst.

I tillegg grenser planområdet til Egsjordet i nord og det er en snarveiforbindelse via Kjærlighetsstien fra Anders Kjærsvai til Baneheia. Otra elvepark ligger på andre siden av Egsveien.

Totalt sett er selve planområdet med områdene rundt attraktive for barns lek. Særlig godt uteareal er tiliggende Egsjorde, som fungerer som akebakke om vinteren. Skråningen i friområdet har per dags dato begrenset kvalitet pga. beskaffenheten på området; les punkt Bebyggelse, struktur og tiltak. Reguleringsplanens utvidelse av barnehagen fører til en oppgradering av barnehagens arealer og lekeplasser, og en rydding og oppgradering av friområdet med blant annet utplassering av lekeapparater til fri bruk.



Utsnitt av gjeldende kommuneplan (2011-2022): Andreas Kjærsvai 76 (formål: tjenesteyting)

PLANPROSESSEN

Gjeldende planer

Planområdet er i kommuneplanens arealdel for 2011-2022 vist som eksisterende bebygde områder (arealformål: tjenesteyting). Området ligger innenfor 100-metersbeltet til Otra og er derfor knyttet til en bestemmelse til arealdelen om at tiltak som nevnt i pbl § 93 ikke kan finne sted før området inngår i en reguleringsplan, jf. pbl § 20-4, 2. ledd bokstav f.

Planområdet er delvis uregulert, delvis regulert via Egsområdet - ny adkomstvei byggetrinn 2 08.08.79, og delvis regulert til friområde i plan Egsområdet 05.08.53.

Pågående planarbeid i nærområdet er:

- Regulering av Solbergveien 12 og 14, Plan nr 1007
- Reguleringsplan for Egshaugen 2, Plan nr 974
- Reguleringsplan for Storebølgen på Egsjordene, Plan nr 1058
- Reguleringsplan for Eg energisentral, Plan nr 1182

Tidligere saksgang

På oppstartsmøte den 27.02.2008 ble det anbefalt oppstart av reguleringsarbeid.

Den 29.10.2008 ble det gjennomgått reguleringsplanskisse og det ble avklart innhold i planbeskrivelsen og plankart i møte med Plan- og bygningsetaten.

Melding om oppstart av reguleringsarbeid ble varslet den 20.10.2008 med uttalelsesfrist 28.11.2008. Det kom inn 7 merknader. Disse er oppsummert og kommentert av forslagsstiller i planbeskrivelsen.

Offentlig ettersyn

Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 23.01.-23.02.2009. Det kom inn 7 merknader. Under følger sammendrag av hver enkelt uttalelse og Plan- og bygningsetatens vurdering.

Helse og sosialsektoren, brev datert 03.02.2009

- Det skal tas hensyn til eventuell Radon. Bygningen må prosjekteres på en måte at forurensinger ikke kan trenge inn i bygningen. Det må foretas Radonmåling i løpet av første driftsår.
- Grenseverdier for støy må overholdes og hente- og bringeplasser utformes på en trafiksikker måte (spesielt bør det unngås utforming som innebærer rygging og snuing).

Plan- og bygningsetatens kommentar:

- Radon er tilstrekkelig dekket i TEK 10.

Vest-Agder fylkeskommune v/ Regionalavdelingen, brev datert 30.01.2009

- Ingen spesielle merknader

Rådet for funksjonshemmede, brev datert 12.02.2009

- Med tanke på fremtidig bruk av bygningen til frivillighetens hus med mange bevegelseshemmede er 2 merkede plasser for handikap parkering alt for lite.

Plan- og bygningsetatens kommentar:

Minimum 5% av parkeringsplasser skal være HC parkeringsplasser. Til sammen er det 18 parkeringsplasser. Ingeniørvesenet mener at det i denne saken er nok at det settes av plass til 2 HC plasser (10%).

Statens Vegvesen, brev datert 18.02.2009

- Ingen merknader til mottatt planforslag

Rita Gundersen/Rune Reinertsen (Beboer av Andreas Kjærsvæi 74), brev datert 22.02.2009

- Eiendommen Andreas Kjærsvæi 74 har en størrelse på 630m². Nord for denne

eiendommen er det blitt leid 290m² av kommunen i 55 år, og den har vært brukt og vedlikeholdt som en del av den selveide tomten. I oktober 2007 henvend man seg til Kristiansand eiendom for å kjøpe arealet, dvs. før varsel om oppstart i 2009.

I reguleringsplanen er det foreslått å overta denne leietomten som er bestanddel av et større areal som skal brukes til uteareal for barnehagen i framtida. Barnehagen skal i alt ha 54 barn. Ifølge barnehagevolumen må man da ha minst 1437m² uteareal. Med en eventuell ytterligere utvidelse i framtida vil behovet ikke være mer enn 1965m². I reguleringsplanen er det foreslått 3338m² uteareal. Av dette følger at sykehuset ikke vil ha behov for denne tomten for å gjennomføre planlagt og eventuell framtidig utvidelse av barnehagen.

Plan- og bygningsetatens kommentar:

Det ble avholdt et møte under høringsperioden med representanter fra sykehuset, arkitektkontoret, Kristiansand eiendom og Plan- og bygningsetaten. I dette møtet uttrykte naboene klart ønske om å komme til enighet med sykehuset om dette. Sykehuset tok stilling til saken i brev av 09.02.2009. I dette ble det opplyst om at man ikke ønsker å avhende areal til utvidelse av eiendommen Andreas Kjærsvæi 74, selv om det er nok uteareal til disposisjon. Det anses å ønskelig å ha mer areal enn minimumskravet og utvidelsesmuligheter, og å ha arealer som tillater allsidig lek og aktiviteter for de forskjellige aldersgruppene. Dessuten finnes det en avtale mellom Sørlandet sykehus og Kristiansand eiendom om makebytte av dette arealet.

Jan Blandkjenn og Ingvild Mulen, brev datert 21.02.2009 (naboer, eker av Andreas Kjærsvæi 70)

- Det må settes en høy nok, pent og sikkert gjerde på grensen mellom Andreas Kjærsvæi 70 og barnehagen, i tillegg til den som står der per i dag. Det foreslås å lage en avsats på Andreas Kjærsvæi 76 sin side, ca. 0,5 – 1,0m lavere enn nivået på eiendommen til Andreas Kjærsvæi 70, og være 1,5-2,0m høyt.

Plan- og bygningsetatens kommentar:

- Merknaden tas til etterretning.

Fylkesmannen i Vest-Agder v/ Miljøvern avdelingen, brev datert 17.02.2009/29.10.2010

- Det går fram av ROS-analyse at nærliggende område er ustabil og at det bør foretas grunnundersøkelser. Kommunen har som følge av dette tatt inn i reguleringsbestemmelsene en rekkefølgebestemmelse om at det skal foreligge en geoteknisk utredning før det gis igangsettingstillatelse. På bakgrunn av manglende analyse av grunnforholdene reiste Fylkesmannens samfunnsavdeling innsigelse til reguleringsplan.
- Fra 1. januar 2009 ble NVE tillagt fagansvaret for statlige forvaltningsoppgaver innen forebygging av skredulykker og skal som følge av dette påse at hensynet til skredfare blir tilstrekkelig vurdert og innarbeidet i arealplaner. Fylkesmannen reiste til tross innsigelse for å ivareta sikkerhet i arealplaner (skredfare). Fylkesmannen er av den oppfatning at den videre behandling av saken blir mest mulig entydig, dersom bare ett statlig organ har innsigelse på dette fagområde. På bakgrunn av dette trakk Fylkesmannen sin innsigelse.

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE), brev datert 23.02.2009/08.12.2011

- NVE fremmer innsigelse på grunn av mangelfull utredning av skredfare. Det må gjennomføres en analyse av grunnforholdene og vurdering av reell skredfare. Skredfarlige områder må avmerkes som faresone og tilknyttes bestemmelser som forbyr bygging eller stiller krav om sikringstiltak.
- I e-post datert 26.10.2010 opprettholder NVE innsigelsen inntil den reelle skredfaren ble tilstrekkelig vurdert opp mot de sikkerhetskrav som fremgikk av plan- og bygningsloven/TEK 10. Den 5.09.2011 fikk NVE oversendt supplerende geotekniske undersøkelser fra Multiconsult. På bakgrunn av dette trakk NVE sin innsigelse.

Plan- og bygningsetatens kommentar:

Det aktuelle byggeområdet slik det framgår av foreliggende planer er utenfor kvikkleiersone og derigjennom skredfare, iht. geotekniske vurderinger utført av

Multiconsult 03.04.2009 og 03.02.2011. Den planlagte utbyggingen ansees som gjennomførbar iht. sikkerhetskrav i TEK 10. Før det gis igangsettelsestillatelse skal imidlertid de lokale stabilitetsforholdene vurderes nærmere ved at det utføres stabilitetsberegninger.

I begynnelsen av januar 2012 ble bestemmelsene revidert iht. supplerende grunnundersøkelser. På grunn av dette var reguleringsplanforslag sammen med reviderte bestemmelser ute til begrenset høring i perioden 23.01. – 14.02.2012. Det kom inn en merknad til planforslaget.

Rune Reinertsen, e-post datert 14.02.2012

- R.Reinertsen ber om at det blir fremmet forslag om utsettelse av reguleringsplanen til eiendoms spørsmålet er avklart, sekundært at det tas inn en ny ordtekst som muliggjør privat bebyggelse, gult område, på den delen som har vært i familiens feste siden 1954.

Plan- og bygningsetatens kommentar:

Det ble avholdt et møte under høringsperioden med representanter fra sykehuset, arkitektkontoret, Kristiansand eiendom og Plan- og bygningsetaten. I dette møtet uttrykte naboen klart ønske om å komme til enighet med sykehuset om dette. Sykehuset tok stilling til saken i brev av 09.02.2009. I dette ble det opplyst om at man ikke ønsker å avhende areal til utvidelse av eiendommen Andreas Kjærsvai 74, selv om det er nok uteareal til disposisjon. Det anses å ønskelig å ha mer areal enn minimumskravet og utvidelsesmuligheter, og å ha arealer som tillater allsidig lek og aktiviteter for de forskjellige aldersgruppene. Dessuten finnes det en avtale mellom Sørlandet sykehus og Kristiansand eiendom om makebytte av dette arealet.

Etter en samtale sammen med advokat Jon Holt (Kristiansand eiendom) skal eieforholdet bli juridisk avklart senere.

PLAN- OG BYGNINGSETATENS VURDERING AV PLANFORSLAGET

Plan- og bygningsetaten har vært aktivt med i prosessen for å komme fram til det planforslaget som nå legges fram til sluttbehandling. Planforslaget er godt gjennomarbeidet. Arbeidet med reguleringsplan for Andreas Kjærsvai har pågått over ganske lang tid på grunn av innsigelser som ble fremmet av Fylkesmannen og NVE. Innsigelser ble reist på grunn av manglende grunnundersøkelser. På bakgrunn av en analyse av grunnforholdene i reguleringsområdet, trakk Fylkesmannen og NVE sine innsigelser. Anbefalinger fra grunnundersøkelser ble innarbeidet i planbestemmelsene.

Utvidelsen av barnehagetilbud og overnattingsmuligheter i tilknytning til sykehuset knytter seg opp mot kommuneplanens satsningsområder levekår og livskvalitet som en utvidelse av tjenestetilbud. Fornyelse av bygningsmassen bidrar til et løft for området som er et attraktivt bomiljø.

Del av friområde som er tilmålt sykehuset reguleres til offentlig formål med bakgrunn i hva som blir reell bruk av arealet. Behovet for å beholde dette som regulert friområde er vurdert som liten, da det ikke er behov eller mulighet for forbindelser på arealet.

Dagens situasjon med kombinasjon av barnehage og sykehusdrift innenfor samme bygning har vært oppe til drøfting i prosessen. Sykehuset og brukerne er fornøyd med slik det fungerer i dag. Ved å sikre begge funksjoner med et klart skille, samt at sykehusets driftareal er gitt et passende formål, mener Plan- og bygningsetaten at man opprettholde dagens funksjon på en tilfredsstillende måte.

Planforslaget vil skape sammenheng mellom plankart og reell situasjon. En utvidelse og oppgradering av tjenestetilbudet på Eg vil gi en bedret situasjon for flere.

Plan- og bygningsetaten er godt fornøyd med planforslaget som legges fram til sluttbehandling og anbefaler at planforslaget vedtas.

Isabel Lenzion

05.03.2012

Punkt 46/12: Solsletta, felt B, C1 og C2. Detaljregulering. Sluttbehandling

Bilag

Saksprotokoll

2. Planbestemmelser

5_ROS-analyse-Solsletta_2011-11-18

4_Illustrasjoner_Solsletta_2011-11-16

3. Planbeskrivelse sist datert 18.11.2011

1. Plankart, sist datert 18.11.2011 - 25.02.2012



Dato: 05.03.2012
Saksnr.: 201010139-27
Arkivkode O: PLAN: 1278
Saksbehandler: Isabel Lenzion

Saksgang
Byutviklingsstyret
Bystyret

Møtedato
22.03.2012
25.04.2012

Solsletta, felt B, C1 og C2. Detaljregulering. Sluttbehandling

Solsletta, felt B, C1 og C2. Detaljregulering. Sluttbehandling.

Dette planforslaget fremmes av Egg Arkitektur AS og Siv. Ing. A. Reinertsen på vegne av Ruben Mortensen og Thorbjørn Ryen.

Planområdet dekker et område på 13,7 daa og ligger ca. 3km nord for Kristiansand lufthavn, Kjevik. Planlagte boligfelt er knyttet til hovedveinett via kommunal vei Solsletta som leder ut til Rv41, Topdalsveien.

Hensikten med planen er å legge til rette for utbygging av boliger på felt B, C1 og C2 som er regulert til boligformål i reguleringsplan. Planområdet for feltene C1 og C2 består av et skog- og krattbevokst areal mellom bebyggelse og åpen bekk i sydvest og er samt delvis opparbeidet adkomstvei i øst. Felt B er et skogbevokst område ved foten av et større skogs/heiområde som strekker seg nordover inn i Vennesla og Birkeland kommuner.

I felt B planlegges en blokk i 4 etasjer. I felt C1 og C2 planlegges bebyggelsen i 2 og 3 etasjer. I hvert delfelt er det angitt utnyttelsesgrad på BYA= 35%, i tråd med gjeldende reguleringsplan. Parkering etableres i kjeller under bebyggelsen. Det blir anlagt nedkjøring til parkeringskjeller i hvert delfelt. Sykkelparkering plasseres delvis i parkeringskjellerne og delvis på bakkeplan.

Det er politisk vedtatt at alle områdene i Kristiansand kommune skal ha et variert boligtilbud. Totalt planlegges det etablering av 72 boenheter av forskjellig størrelse innenfor overnevnte feltene. Det er tatt hensyn til at mennesker i forskjellige faser i livet skal finne et boligtilbud på Solsletta.

Alle boliger bortsett fra leiligheter i 2. etasje i bygningsrekkene lengst vest i C1 og C2 vil være tilpasset krav til universell utforming. Det betyr at totalt 62 av 72 boenheter eller 86% av boenhetene er universelt utformet, godt over kommunalt krav som ligger på 70%.

Det er ingen kapasitets- eller sikkerhetsmessige problemer knyttet til utbygging av området. Området knyttes til hoved/fjernveinett via oppgradert adkomstvei Solsletta ut til Rv41. Gang/sykkelvei langs Rv41 mellom Ryen og Solsletta er ferdig bygget. Fra Ryen er del

etablert gang/sykkelvei langs Rv41 til Vesveien, og derfra fortau frem til Ve skole. Det blir en god og sikkert skolevei fra planområdet. Det er bussruter mellom Kristiansand, Drangholt og Birkeland som kan benyttes av beboere i planlagt boligområdet. Avstand til busstopp er ca. 700m.

Planområdet grenser til store friluftsområder, med flotte turveier og stier. Det er opparbeidet idrettsanlegg med fotballbaner og tennisbaner på Solsletta idrettsplass. Det er planer om å oppgradere tilbud for friidrett på idrettsplassen. Det er regulert inn et større friområde som grenser inn til planområdet i vest. Dette området var tidligere i bruk som hoppebakke. Det er planlagt å etablere både sandlekeplass og en kvartalslekeplass før feltene B, C1, C2 og D (syd for planområdet) kan bygges ut/tas i bruk. Sandlekeplass og kvartalslekeplass etableres i friområde F3 like inn til planområdet (se vedlegg).

Skoletilbud for området er Ve skole, som både er barne- og ungdomsskole. Avstand langs vei fra planområdet er ca. 4,7 km. G/s-vei fra Solsletta til adkomstvei mot Ve skole er ferdig bygd langs Rv41 mellom adkomstvei til skolen og Ryen, og under bygging videre nordover til Solsletta.

Det fins flere barnehager i Tveit, private og kommunale. Det er for tiden full dekning av behov for barnehageplasser i Tveit i følge kommunens administrasjon. Helsetilbud i området finnes i form av sykehjemmet Kvaes Minne ved Solsletta syd for planområdet. Her er også kontor for Tveit omsorgstjeneste.

Plan- og bygningsetaten mener at planen slik den foreligger viser gode løsninger for utvikling av området innenfor de rammene som er lagt i overordnet reguleringsplan for Solsletta – delplan 2, Vestre del. Type bebyggelse, utnyttelsesgrad og høyder er angitt i nevnte reguleringsplan, og det er derfor kun den detaljerte plasseringen av bygg og utformingen av dem som i særlig grad har blitt viet oppmerksomhet i planarbeidet.

Teknisk direktør synes planen har blitt god, og at den gir rette føringene for videre detaljregulering. Teknisk direktør anbefaler at reguleringsplan for Solsletta B, C1 og C2 vedtas.

Forslag til vedtak:

1. Bystyret vedtar detaljregulering for Solsletta B, C1 og C2 sist datert 18.11.2011/25.02.2012, med bestemmelser sist datert 25.02.2012
2. Bystyret viser til retningslinjer for kommunens utbyggings- og boligpolitikk og anmoder teknisk direktør om å fremlegge en utbyggingsavtale.

Ragnar Evensen
Teknisk direktør

Gunnar Stavrum
Plan- og bygningssjef

Trykte vedlegg

1. Plankart, sist datert 18.11.2011/25.02.2012
2. Bestemmelser, sist datert 25.02.2012
3. Planbeskrivelse, sist datert 18.11.2011 (*med i illustrasjoner som sol/skygge, 3D-perspektiver, snitt som viser eksisterende og regulert terreng og tilstøtende bebyggelse, risiko- og sårbarhetsanalyse, støytredning mv.*)
4. Innkomne merknader

BAKGRUNN FOR SAKEN

Dette planforslaget fremmes av Egg Arkitektur AS og Siv. Ing. A. Reinertsen på vegne av Ruben Mortensen og Thorbjørn Ryen.

Hensikten med planen er å legge til rette for utbygging av boliger på felt B, C1 og C2 som er regulert til boligformål i stadfestet områdeplan.

Dagens situasjon

Planområdet dekker et område på 13,7 daa og ligger ca. 3km nord for Kristiansand lufthavn, Kjevik. Planlagte boligfelter er knyttet til hovedveinett via kommunal vei Solsletta som leder ut til Rv41, Topdalsveien.



Situasjonskart Solsletta felt B, C1 og C2

Planområdet for feltene C1 og C2 består av et skog- og krattbevokst areal mellom bebyggelse og åpen bekk i sydvest og er samt delvis opparbeidet adkomstvei i øst. Felt B er et skogbevokst område ved foten av et større skogs/heiområde som strekker seg nordover inn i Vennesla og Birkeland kommuner.

Planens innhold

Det planlegges å etablere inntil 72 boenheter fordelt på de tre feltene B, C1 og C2.

I felt C1 og C2 planlegges bebyggelsen i 2 og 3 etasjer. Det planlegges 20 boenheter i C1 og 24 boenheter i C2.

Parkeringskjellere og uteoppholdsarealer er dimensjonert for dette antallet.

Bebyggelsen i delfelt B er i 4 etasjer over parkeringskjeller. Sammen med innkjøring til parkeringskjeller for B er det lagt sentralt heis og trapphus. Dette gir et sentralt møtepunkt og trinnfri atkomst til samtlige leiligheter innenfor feltet.

Atkomsten skjer via svalganger mot nord slik at leilighetene og balkongene kan åpnes mot syd. Bebyggelsen er plassert i stigende terreng som gjør at 1. etasje vil få en lukket svalgang i bakkant. Fra 2. etasje og opp vil svalgangene være åpne.

Ved å etablere felles utearealer over 1. etasje vil disse komme høyere og oppnå bedre kvaliteter hva lys og sol angår. Opparbeidelsen av disse skjer på oppfyllinger som naturlig avsluttes mot naturlig terreng for å understreke nærheten til jomfruelig mark.

I hvert delfelt er det angitt utnyttelsesgrad på BYA=35%, i tråd med gjeldende reguleringsplan.

Parkering

Parkering etableres i kjeller under bebyggelsen. Det blir anlagt nedkjøring til parkeringskjeller i hvert delfelt. Sykkelparkering plasseres delvis i parkeringskjellerne og delvis på bakkeplan.

Det er regulert inn totalt 22 gjesteparkeringsplasser, herav 2 HC-plasser, på 3 områder, alle som offentlige parkeringsplasser. På p-plass beregnet for delfelt B er det foreslått 11 p-plasser. Det er 4 plasser mer enn krav til gjesteparkering, og skulle dermed ha kapasitet til å dekke noe parkering for turgåere. Det foreslås ingen spesiell merking av plasser beregnet for turgåere. Gjesteparkering og veier som vist på skissen under skal være offentlige.

Det er satt av plass til sykkelparkering for 2 sykler pr. leilighet, en overdekket plass i kjelleretasje samt en plass på bakkeplan

Uteoppholdsareal/lek/friluft

Det er stilt krav om 80 m² uteareal pr boenhet. Minst 50% av dette skal løses på bakkenivå, for øvrig kan uteareal anlegges på terrasser. Planlagt bebyggelse er orientert sydøst – nordvest med private utearealer mot syd og vest. Dette gir gode forhold for sol for beboerne på dag og kveldstid.

Sandlek og kvartalslek etableres i bunnen av Slengheia hoppbakke, innenfor et område som er regulert til friområde (F3) i overordnet reguleringsplan. Det er krav om at lekeplassen skal opparbeides i tråd med utomhusplan som skal godkjennes av kommunen.

Området grenser til store friluftsområde, med flotte turveier og stier. Tveit IL opparbeider og vedlikeholder et nett med turstier med utgangspunkt i planområdet.

Det er opparbeidet idrettsanlegg med fotballbaner og tennisbane på Solsletta idrettsplass. Det er planer om å oppgradere tilbud for friidrett på idrettsplassen. Det er regulert inn et større friområde som grenser inn til planområdet i vest. Dette området var tidligere i bruk som hoppbakke (Slengheia).

Sosial infrastruktur

Skoletilbud for området er Ve skole, som både er barne- og ungdomsskole. Avstand langs vei fra planområdet er ca. 4,7 km. G/s-vei fra Solsletta til adkomstvei mot Ve skole er ferdig bygd langs Rv41 mellom adkomstvei til skolen og Ryen, og under bygging videre nordover til Solsletta. Det fins flere barnehager i Tveit, private og kommunale. Det er for tiden full dekning av behov for barnehageplasser i Tveit i følge kommunens administrasjon. Helsetilbud i området finnes i form av sykehjemmet Kvaes Minne ved Solsletta syd for planområdet. Her er også kontor for Tveit omsorgstjeneste.



Skisse: Solsletta felt B, C1 og C2

Universell utforming

Alle offentlige trafikkareal har stigningsforhold som ligger under anbefalte grenseverdier for universell utforming. Adkomst til lekeplasser er universelt utformet.

Alle boliger bortsett fra leiligheter i 2. etasje i bygningsrekkene lengst vest i C1 og C2 vil være tilpasset krav til universell utforming. Det betyr at totalt 62 av 72 boenheter eller 86% av boenhetene er universelt utformet, godt over kommunalt krav på 70%.

Sol og skyggeforhold

Området er åpent og lyst. I vest er terrenget noe høyere enn byggeområdet, slik at det ikke er sen kveldssol på årets mørkeste tider.

Støy

Trafikkmengde i og langs planområdet er så lav at det ikke blir krav om støyberegninger. Det er registrert i underkant av 300 kjt/døgn på Solsletta, like syd for planområdet i kommunal korttidsregistrering. Samlet trafikkskapning fra boliger i planområdet (72 boenheter) samt fra de 7 eneboligtomtene som er etablert/regulert i nabofelt A antas å bli mindre enn 400 kjt/døgn. Det meste av denne trafikken ledes umiddelbart inn i p-kjeller under C1 og C2. Trafikkmengdene er så lave at det ikke blir støyinnivå som nødvendiggjør skjerming.

Nye flystøysoner for Kjevik flyplass (2006) berører ikke planområdet. I reguleringsbestemmelser til overordnet reguleringskrav (stadfestet i 2003) fastslås det at bebyggelse i planområdet ligger i flystøysone, og at det skal utarbeides en støyberegning/vurdering som viser hvordan tilfredsstillende ute- og inneareal skal

sikres. De nye og gjeldende flystøysonene er mindre omfattende enn de var da overordnet reguleringsplan ble vedtatt.

Det er ikke lenger behov for å gjennomføre beregning/vurdering av flystøy for bebyggelse i planområdet, flystøy gir ikke nivå som nødvendiggjør spesielle forholdsregler.

Forurensing, energiforbruk og lukt

Avfall Sør ønsker et system med nedgravde containere for avfall. Det er regulert inn plass til ett oppsamlingsareal for område B og deler av C1, og ett for deler av C1 samt hele C2. Innkastingsluker til containere stikker ca. 1,1 m over bakkeplan. Løsningen forventes ikke å gi luktplager.

Det er ingen spesiell forurensende virksomhet som følger med utbyggingen.

Biologisk mangfold

I naturbasen til Direktoratet for naturforvaltning (DN) er det ikke registrert verdifull biologisk mangfold i forbindelse med artsdata, naturtyper, vern mv innen planområdet.

Veinavn

Eksisterende veinavn dekker planområdet, det er ikke behov for nye navn.

PLANPROSESSEN

Gjeldende kommuneplan

Planforslaget er i overensstemmelse med gjeldende kommuneplan, der området reguleres til boligformål.

Forhold til kommuneplanens satsingsområder

Planforslaget er i overensstemmelse med foreslått arealdisponering og gjeldende kommuneplan. Planforslaget vil kun bidra til mer utbygging av boliger, og det er ikke relevant å diskutere planforslagets innvirkning på landsdelssenter og regional utvikling, levekår og livskvalitet, vekst og verdiskapning eller bærekraftig utvikling.

Reguleringsmessig status i planområdet

Området er regulert til boligbebyggelse i stadfestet plan "Solsletta, delplan 2 – vestre del". Denne detaljreguleringsplan regulerer detaljert delfeltene B, C1 og C2 i nevnte plan".

Planforslaget følger overordnet reguleringsplan, med små justeringer av areal til gjesteparkering samt til byggehøyder.

Pågående planarbeid i nærområdet/influensområdet

Eiendom til Agder fjernhjelp er overtatt av en privat investor som ønsker å bygge ut boliger på området. Det er enda ikke varslet oppstart av planlegging, men ny eier skal være interessert i utbygging av boliger.

Andre styrende planer og dokumenter

Planområdet er ikke berørt/omtalt i fylkesdelplan for senterutvikling. Deler av planområdet er angitt som grøntområde, 1. prioritet i grønnstrukturutredningen. Området er ikke vist som område med konflikt mellom grønnstruktur og kommuneplan/reguleringsplan. Det er vist turstier med utgangspunkt i planområdet, det ivaretas i planforslaget. I kulturminnevernplanen fra 1990 er deler av planområdet angitt som kulturlandskap, B-landskap, områder med høy verdi som kulturlandskap. Områdene langs Topdalselva er klassifisert som A- eller B-landskap i hele kommunen. Området som er klassifisert som B-landskap i og nær planområdet omfatter landskap fra Solsletta innover mot Tveitvann, et område med flere turstier som er markert i grønnstrukturutredningen.

Offentlig ettersyn

Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 23.12.2011-03.02.2012. Det kom inn 5 merknader. Under følger sammendrag av hver enkelt uttalelse og plan- og bygningsetatens vurdering.

Fylkesmannen i Vest-Agder v/ Miljøvernavdelingen, brev datert 23.01.2012

- Miljøvernavdelingen gir faglig råd om å øke minstekravet til uteoppholdsarealer pr. boenhet avsatt på bakkeplan. Miljøvernavdelingen mener at det er kun i tettbygde bystrøk at man kan legge en vesentlig del av uteoppholdsarealet utenom bakkeplan. Fylkesmannen minner også om RPR for barn og unge hvor det er uttalt at det er viktig å avsette nok og funksjonelle arealer for rekreasjon og lek.
- Miljøavdelingen forutsetter at opparbeidelsen av bekken/parkområdet som ligger nær planområdet, skjer på en hensynsfull måte.
- Miljøavdelingen støtter kommunens vurdering om å sikre gjennomføring av tiltak gjennom et rekkefølgekrav. Alle bygninger skal radonsikres, jf. TEK 10.

Plan- og bygningsetatens kommentar:

- *Plan- og bygningsetaten er av den oppfatningen at minstekravet på 80m² uteoppholdsareal per boenhet er tilfredsstillende. I tillegg ligger hele planområdet i nærheten av flotte turområder. I tråd med planbestemmelser i overordnet plan skal det bli anlagt sandlekeplass og kvartalslekkeplas. Solsletta idrettsplass ligger like ved planområdet, med fotballplass og tennisbaner.*
- *Utomhusplan og teknisk plan skal vise løsninger for bekken som ivaretar dens verdi som åpen gytebekk. Krav til dette er lagt inn i rekkefølgebestemmelsene.*

Vest-Agder fylkeskommune v/ Regionalavdelingen, brev datert...

- Plan og miljøavdelingen anbefaler at planen detaljeres i samsvar med prosjektet, f. eks. bør felles gangvei, sykkelparkering, uteoppholdsarealene – lek tas med på plankart. I planbestemmelsene må det angis hvem fellesarealene er felles for, f. eks. hvem avfallsplassene og sykkelparkering er felles for.

Plan- og bygningsetatens kommentar:

- *Det ble stilt krav om utomhusplan som vil innebærer alle overnevnte informasjoner.*

Statens Vegvesen, brev datert 30.01.2012

- Ingen merknader til mottatt planforslag

Plan- og bygningsetatens kommentar:

- *Merknaden tas til orientering.*

Audun og Kristine Hæstad; Ole Johan Johannesen, brev datert 01.02.2012

- Beboer av Solsletta 15 D og 15 E. Ber om at høyden på det første bygget i felt C2 reduseres med en etasje.

Plan- og bygningsetatens kommentar:

- *I områdene C1 og C2 foreslås bebyggelse i tre etasjer over bakkeplan. Det er mindre enn det som hjemles i overordnet plan som angir at maksimal mønehøyde ikke skal overstige 12,0 meter over gjennomsnittlig terrengnivå. I planforslaget blir foreslått maksimal mønehøyde ca. 11 meter over gjennomsnittlig terrengnivå. Begrensningen gjelder ikke mindre takoppbygg i forbindelse med tekniske løsninger. Dette gjør at det ikke er fare for at bebyggelsen skal danne skygge for tiliggende eiendommer.*

Knud Bager og Ruth Grøndahl Bager, brev datert 03.02.2012

- Beboer av Solsletta 9 har en merknad i forbindelse med adkomst fra Rv 41 til planområdet. Knud Bager og Ruth Grøndahl Bager mener at i forbindelse med økt utbygging øker trafikkbelastning og dermed burde det vurderes en alternativ hovedadkomst fra Rv41 til bebyggelsen i Solsletta. Bager hadde sendt inn innsigelse i forbindelse med forslag til detaljert reguleringsplan Solsletta, fortau (plannr.: 1241). På slutten av brevet siterer Bager uttalelsen fra saksbehandleren til sak nr. 1241 (se vedlegg).
- *Plan- og bygningsetatens kommentar:*
Trafikkmengde i og langs planområdet er så lav at det ikke blir krav om støyberegninger. Det er registrert i underkant av 300 kjt/døgn på Solsletta, like syd for planområdet i kommunal korttidsregistrering. Samlet trafikkskapning fra boliger i planområdet (72 boenheter) samt fra de 7 eneboligtomtene som er etablert/regulert i nabofelt antas å bli mindre enn 400 kjt/døgn. Det meste av denne trafikken ledes umiddelbart inn i p-kjeller under C1 og C2. Trafikkmengdene er så lave at det ikke blir støynivå som nødvendiggjør skjerming.
I tillegg skal Solsletta være opparbeidet etter kommunal veinormal som A2-vei, og det skal være sammenhengende gang -og sykkelvei fra planområdet til Ryen – før det gis igangsettingstillatelse.

Medvirkning

I løpet av planprosessen har det vært diverse kontakter, møter med plan- og bygningsetaten, ingeniørvesenet og Idrettsetaten. Det ble spesielt diskutert detaljerte plasseringer av bygninger og utformingen av dem, samt muligheten for å anlegge p-kjeller i nivå under Veg 2. Det har også vært et eget møte med Idrettsetaten for å se på ulike muligheter for kvartalslekeplass i området.

PLAN- OG BYGNINGSETATENS VURDERING AV PLANFORSLAGET

Plan- og bygningsetaten har vært aktivt med i prosessen for å komme fram til det planforslaget som nå legges fram til sluttbehandling. Planforslaget er godt gjennomarbeidet. Planen slik den foreligger viser gode løsninger for utvikling av området innenfor de rammene som er lagt i overordnet reguleringsplan. Type bebyggelse, utnyttelsesgrad og høyder er angitt i nevnte reguleringsplan, og det er derfor kun den detaljerte plasseringen av bygg og utformingen av dem som i særlig grad har blitt viet oppmerksomhet i planarbeidet.

Hensikten med planen er å legge til rette for utbygging av boliger på felt B, C1 og C2 som er regulert til boligformål i stadfestet områdeplan. Totalt planlegges det etablering av 72 boenheter av forskjellig størrelse innenfor overnevnte feltene. 62 av 72 boenheter eller 86% av boenhetene er universelt utformet, godt over kommunalt krav som ligger på 70%. Det er tatt hensyn til at mennesker i forskjellige faser i livet skal finne et boligtilbud på Solsletta.

Det er ingen kapasitets- eller sikkerhetsmessige problemer knyttet til utbygging av området. Området knyttes til hoved/fjernveinett via oppgradert adkomstvei Solsletta ut til Rv41. Gang/sykkelvei langs Rv41 mellom Ryen og Solsletta er ferdig bygget. Fra Ryen er det etablert gang/sykkelvei langs Rv41 til Vesveien, og derfra fortau frem til Ve skole. Det blir en god og sikkert skolevei fra planområdet.

Planområdet grenser til store friluftsområder, med flotte turveier og stier. Det er opparbeidet idrettsanlegg med fotballbaner og tennisbaner på Solsletta idrettsplass.

Det er planlagt å etablere både sandlekeplass og en kvartalslekeplass før feltene B, C1, C2 og D (syd for planområdet) kan bygges ut/tas i bruk. Sandlekeplass og kvartalslekeplass etableres i friområde F3 like inn til planområdet.

Plan- og bygningsetaten er godt fornøyd med planforslaget som legges fram til sluttbehandling og anbefaler at planforslaget vedtas.

Saksbehandler
Isabel Lenzion

Dato 20.02.2012

Punkt 47/12: Reguleringsplan for Fiskå industriområde - Kjeholmen - sluttbehandling

Bilag

Saksprotokoll sak 60/12

12. Støysonekart Kjeholmen Dagens kai

11. 20110824_Kjeholmen__Kamera04

10. 20110824_Kjeholmen__Kamera03

9. 20110824_Kjeholmen__Kamera02

8. 20110824_Kjeholmen__Kamera01

7. 20110824_Kjeholmen_Kameraoversikt

6. Regulants kommentarer til merknader - 16.02.2011

5. Planbeskrivelse og KU - 25.02.2010 (ikke rev. etter offentlig ettersyn)

Bestemmelser 19-02-12

Plankart 29-04-11

13. Støysonekart Kjeholmen - fremtidig kai

Saksprotokoll 271/10

15. Saksprotokoll 332-09 - fastsettelse av planprogram

Saksprotokoll 108/08

Situasjonskart 1-2000

Oversiktskart 1-10 000



Dato: 06.03.2012
Saksnr.: 200709863-53
Arkivkode O: PLAN:
Saksbehandler: Anne Sæther Lislevand

Saksgang
Byutviklingsstyret
Bystyret

Møtedato
22.03.2012
24.04.2012

Reguleringsplan for Fiskå industriområde, Kjeholmen. Sluttbehandling

Sammendrag

Multiconsult fremmer på vegne av Elkem Solar reguleringsplan for område I1, d.v.s. østlige del av bedriftens område.



Bedriften har behov for et større byggeområde og ønsker å flytte eksisterende kai. Vegetasjonssone mot nord opprettholdes. Byggeområde industri er på 25 400 m² og byggeområde kai er på 10 600 m². Til offentlig ettersyn var det forslag om at bygninger skulle ha en maksimal høyde opp til kote 40. Etter offentlig ettersyn er dette redusert til maks kote 27. D.v.s. bygninger med høyde på ca. 24 m.

I kommuneplanen er planområdet avsatt til næring, grønnstruktur og kombinert formål sjø. I gjeldende reguleringsplan for Fiskaa industriområde vedtatt 26.01.94, er området regulert til

industri/vegetasjonssone. Trafikkområde sjø ligger utenfor gjeldende plan. Planen omdisponerer noe av grønnstrukturen i kommuneplanen til kai.

Det er viktig å tilrettelegge for utvidelser for en bedrift som Elkem Solar, samtidig som en må ivareta forholdet til omgivelsene. Byggene har store volum og relativt dominerende høyder. Støy har vært et viktig tema i høringen.

Vegetasjonsbeltet med voll i nord vil skjerme mot boligbebyggelsen på Fiskåtangen. Mot sjø vil imidlertid byggene bli relativt ruvende, og eksisterende grønnstruktur mot øst forsvinner som en konsekvens av det nye kaianlegget. De nye tiltakene vil medføre at aktiviteten bringes nærmere boligene i Svanedamsveien og Konsul Wilds vei, og gir konsekvenser i form av økt støy. Et større område nord for Kjøholmen vil ha støynivå som overskrider grenseverdien. Sør for Kjøholmen, i området Lumber, vil et mindre område overskride grenseverdien sammenlignet med situasjonen med dagens kai. For å bøte på ulempen tiltaket vil medføre, spesielt for beboere på Fiskåtangen, er det gitt bestemmelser om at støymålinger skal utføres, og tiltak skal sikre at forholdene blir innenfor grenseverdiene.

Teknisk direktør mener at regulanten har imøtekommet merknadene så langt det lar seg gjøre og anbefaler nå at planen nå godkjennes.

Forslag til vedtak:

1. Bystyret vedtar detaljregulering for Fiskå industriområde – Kjøholmen, sist datert 29.04.11, med bestemmelser sist datert 19.02.12.

Ragnar Evensen
Teknisk direktør

Gunnar Stavrum
Plan- og bygningssjef

Trykte vedlegg

1.	Oversiktskart 1 : 10 000
2.	Situasjonskart 1 : 2000
3.	Forslag til reguleringsplan for Fiskå industriområde - Kjøholmen, sist datert 29.04.11.
4.	Forslag til reguleringsbestemmelsene for Fiskå industriområde Kjøholmen, sist datert 19.02.2012
5.	Planbeskrivelse, sist datert 25.02.10
6.	Regulants kommentarer til innkomne merkander – 16.02.2011
7.	Oversikt over kameraposisjon for 3D-modell (illustrasjoner)
8.	Kamera 1
9.	Kamera 2
10.	Kamera 3
11.	Kamera 4
12.	Støysonekart – dagens kai
13.	Støysonekart – fremtidig situasjon
14.	Saksprotokoll fra 108-08 – offentlig ettersyn
15.	Saksprotokoll fra 332-09 – fastsettelse av planprogram
16.	Saksprotokoll fra 271-10 – offentlig ettersyn andre gang

BAKGRUNN FOR SAKEN

Reguleringsplan for Elkem AS – Fiskaa Verk, ble godkjent i Bystyret 26.01.1994. I forbindelse med pågående utbygging av Elkem Solar AS er det behov for utvidelse av byggeområde mot øst. Ved reguleringsendringen har Elkem også ønsket å legge til rette for flytting av eksisterende kai. Eksisterende kai har noe uhensiktsmessig plassering i forhold til pågående utbygging, samt at den har for dårlig bæreevne.

Tidligere saksgang

Planen lå ute til offentlig ettersyn i perioden 23.05.08-23.06.08. I forbindelse med offentlig ettersyn ble det klart at Kystverket ville kreve konsekvensutredning. Planprogram for reguleringsplan med konsekvensutredning ble vedtatt i Byutviklingsstyret 12.11.09, og konsekvensutredning følger nå planen som en del av planbeskrivelsen. Planen ble sendt på nytt offentlig ettersyn i perioden november 2010 til januar 2011.

Planens innhold

Planen omfatter de østre områdene av prosessindustri I1 i gjeldende reguleringsplan samt vegetasjonssone S1 og S2 med tilstøtende sjøområder. Endringen er at deler av vegetasjonssone S2 blir omregulert til byggeområde industri og spesialområde privat vei/kai. I tillegg er tilstøtende sjøområde regulert til havneområde i sjø. Vegetasjonssone S1 er uendret, og nordlige del av vegetasjonssone S2 beholdes som i dag.

Utnyttelsesgraden for prosessindustriområde er maks 40% BYA med høyde til maks kote 27. Areal med formål byggeområde industri er på totalt 25 400 m², privat kai er på 10 600 m² og areal med formål friluftsområde land er på 4 500 m².

Dagens situasjon

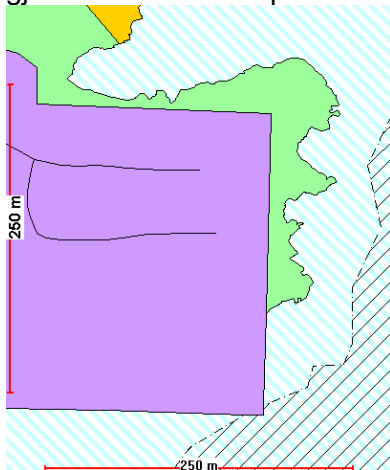
Reguleringsendringen omfatter den østlige delen av område I1 i gjeldende reguleringsplan, del av vegetasjonssone S1, vegetasjonssone S2 samt tilstøtende sjøområder i nord og øst. Sjøområdene er delvis uregulert. Området I1 er i hovedsak planert på ca kote 3 og i bruk som industriområde. Det gjenstår planering/utsprenging av noe fjell i øst. Område S1 er dels opparbeidet med en voll som skjermer mot bebyggelsen i nord, og dels bevart som naturområde. Område S2 er i dag et naturområde.

VURDERING AV PLANFORSLAGET

Planstatus

Reguleringsstatus

I gjeldende kommuneplan er planområdet avsatt til næringsbebyggelse, grønnstruktur og kombinert formål i sjø og vassdrag. Planforslaget er i strid med kommuneplanen der ytterste del av Kjeholmen, i kommuneplanen grønnstruktur, foreslås regulert til kai. Utsnitt av gjeldende kommuneplan nedenfor:



Forslag til reguleringsplan avviker fra vedtatt reguleringsplan da vegetasjonssonen (friområdet) ut mot sjøen foreslås regulert til kai. Utsnitt av gammel reguleringsplan nedenfor:



Tematisk vurdering

Konsekvensutredning/ Planprogram

Plan- og bygningsetaten vurderer foreliggende planforslag med konsekvensutredning til å være i samsvar med vedtatt planprogram. Hovedpunktene i konsekvensutredningen omhandler:

- beskrivelse eksisterende situasjon og alternativene
- konsekvenser for naturressurser, miljø og samfunn slik som biologisk mangfold, støy, utslipp, lokalmiljø, beredskap og ulykkesrisiko og avbøtende tiltak.

Næringsareal

Planen gir mulighet for en utvidelse av næringsareal for en viktig bedrift i Kristiansand.

Grønnstruktur



Dagens situasjon

Fremtidig situasjon

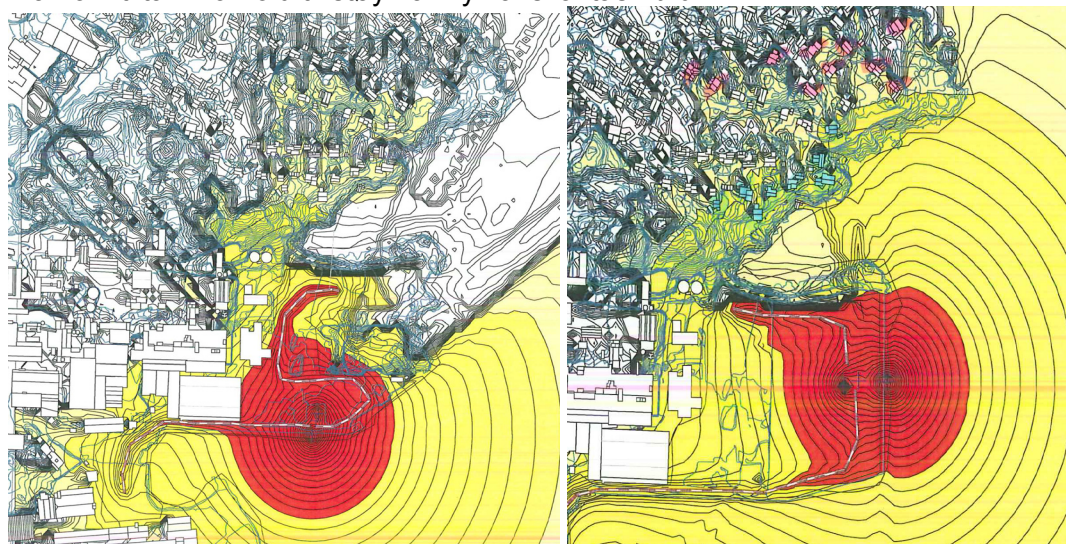
Knausene og vegetasjonen har visuelt virket som en skjerm mot dagens kai og lagerområder på Elkems område, spesielt sett fra Bragdøya og Odderøya og holmene mellom disse. Noen av disse arealene er imidlertid innenfor område regulert til industri i dag, og vil bli planert i samsvar med denne planen. Produksjonsanleggene og øvrige bygninger på Elkems område er imidlertid så høye, at denne skjermingen bare i liten grad dekker anleggene sett fra sjøsiden og fra omkringliggende områder på land.

Miljøvern

Støy - Virksomheten på kaia genererer støy og det er utarbeidet en støyanalyse.

Konklusjonen fra denne er at tiltaket vil medføre økt støy ved de nærmeste boligene i Svanedamsveien og Konsul Wildsvei på Fiskåtangen. Et større område nord for Kjøholmen

vil ha støynivå som overskrider grenseverdien på 50 Lden. Sør for Kjeholmen, i området Lumber, vil et mindre område få overskredet grenseverdien sammenlignet med dagens situasjon. Bestemmelsene beskriver tiltak som skal redusere støy. Forslagstiller er betenkt til å sette en eksakt øvre støygrense. En slik øvre grense kan like gjerne bli til ugunst for omgivelsene fordi det er usikkert hva støynivået vil bli. Avbøtende tiltak, oppfølgende støymålinger og evt. ytterligere tiltak er beskrevet i planbeskrivelsen. Bestemmelsene har krav om tiltak i forhold til støy når ny kai skal tas i bruk.



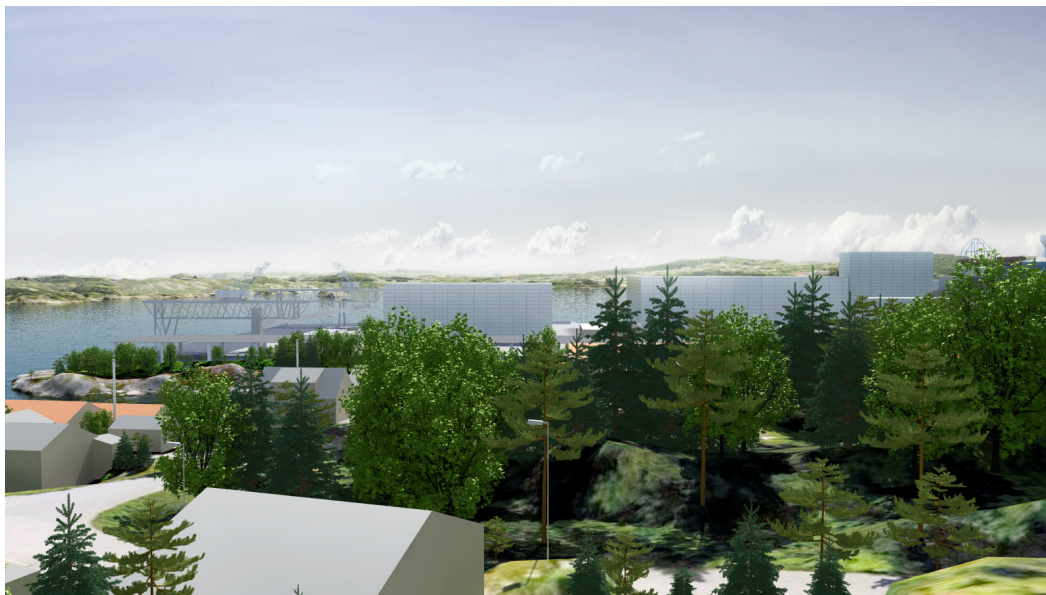
Kartene viser støysituasjonen ved dagens situasjon (t.v.) og fremtidig situasjon (t.h.). Boligene merket rosa er utenfor gul sone nå, men havner i gul sone ved utbygging. De blå boligene havner i mørkegul sone etter utbygging (Kartene ligger ved saken).

Forurensning – Ved utfylling i sjøen ved bygging av ny kai, må det planlegges og gjennomføres tiltak for å hindre spredning av forurenset sediment i sjøen. Dette sikres i reguleringsbestemmelsene.

Tiltaket er vurdert til å ha liten konsekvens for biologisk mangfold, og det er ikke registrert spesielt verdifulle naturtyper i sjø.

Estetikk

Fiskå-området er i dag preget av den industrivirksomheten som drives, med store bygningsvolumer og tekniske innretninger over tak som piper/fakler og lignende. Bygningene og anleggene dominerer det visuelle inntrykket sett utenfra. Ny kai vil bli noe mer eksponert særlig fra sjøen og fra områdene på Fiskåtangen. Det er utarbeidet visualiseringer for dagens situasjon og ny situasjon.



Kjeholmen sett fra Svanedamsveien 35. Flere 3D-illustrasjoner ligger ved saken.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Risiko- og sårbarhetsanalyse er utført som en del av konsekvensutredningen og gjengitt i planbeskrivelsen.

INNSPILL TIL PLANARBEIDET

Offentlig ettersyn

Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 26.11.10 – 07.01.11. Under følger sammendrag av hver enkelt uttalelse og plan- og bygningsetatens vurdering

Fylkesmannen i Vest-Agder v/ Miljøvernavdelingen

- Naturområdet mot øst demper inntrykket fra industriområdet ut mot byfjorden. Nyetablering av kai medfører redusert landskapsverdi. Støybildet vil også endres av kaien, dette må vurderes seriøst før planforslaget vedtas. Planbestemmelsene bør inneholde en konkret angivelse av støyreducerende tiltak.
- Kailokaliseringen er i strid med kommuneplanen, det må stilles krav til begrunnelsen for endringen. Alternativ lokalisering av kai bør vurderes nærmere.
- Detaljplassering av nybygg er ikke gjennomført. Det åpnes for mønehøyder på bygg inntil kote 40. Det går ikke frem av planen hvorfor grensen er satt såpass høyt. Grensen bør trekkes vesentlig lavere enn 40 meter for å få en avtrapping av bebyggelsen som følger landskapsformene i området.

Plan- og bygningsetatens kommentar

- Eneste alternativ til plassering av kai ville være dypvannskaia på Lumber. En kai her vil flytte støyproblemene til dagens bebyggelse på Lumber, og vil ha konsekvenser for den utviklingen og utbyggingen av Lumber-området som ligger i kommuneplanen.
- Det gjennomført støymålinger på Fiskåtangen høsten 2010 og på nåværende kai i mars 2011. Målingene er benyttet til å revidere støyrapporten/kartet. Bestemmelsene inneholder tiltak som skal gjøres for å overholde grenseverdiene for støy.
- Det tas inn krav om rekkefølgebestemmelser som relateres til utbygging av ny kai og som følges opp av støymålinger.
- Byggehøyden er redusert slik det fremgår av endrede bestemmelser.

Vest-Agder fylkeskommune v/ Regionalavdelingen

- Anbefaler at bebyggelsen avtrappes mot sjøen og mot Fiskåtangen, og at det vises

byggegrenser på plankartet. Savner illustrasjoner og snitt som viser området med en utnyttelse og høyder i samsvar med planen. Hvor massene til fyllingen vil komme fra og hvordan den er tenkt fraktet til kaia bør vurderes nærmere. Reguleringsbestemmelsen om å redusere støybelastningen i omkringliggende områder bør også gjelde i driftsfasen.

Plan- og bygningsetatens kommentar

- Det vises til kommentaren ovenfor. Byggegrenser ut mot kaia er lagt inn. Illustrasjon er utarbeidet og vist i vedlegg.

Statens Vegvesen

- Ingen merknader til mottatt planforslag.

Fiskeridirektoratet, region sør

- Kjenner ikke til at det er vesentlig fiskeriaktivitet i området, eller at området har spesiell verdi i forhold til utøvelse av yrkesfiske. Fiskeridirektoratet går ut fra at omsøkte ikke kommer i konflikt med fiskeriinteresser i området eller at tiltaket vil føre til negative konsekvenser for nåværende eller fremtidige fiskeriaktiviteter i området.
- Tiltaksstedet for utfylling i sjø viser at dette er nært lokalisert opp til gytefelt i området. Det bør ikke bli utført sprengningsarbeid i sjø eller på land i gyteperioden. Utfylling i sjø i denne perioden må gjennomføres på en måte som medfører minst mulig oppvirvling og spredning av partikler til gytefeltområdet.

Plan- og bygningsetatens kommentar

- Bestemmelsene har krav om tiltaksplan for utfylling av sjø. Denne skal godkjennes av forurensningsmyndighetene. Ved utfylling i sjø må Fylkesmannens miljøvernavdeling gi tillatelse. Tiltakene Fiskeridirektoratet påpeker vil være naturlig å innarbeide i søknaden om utfylling.

Kystverket Sørøst

- Kystverket har ingen spesielle merknader til saken, men gjør oppmerksom på at kaibygging og eventuelt andre utbyggingstiltak utenfor høyvannslinjen krever tillatelse etter havne- og farvannslovens §27, første ledd, av kommunal havnemyndighet.

Plan- og bygningsetatens kommentar

- Nødvendig søknad til havnemyndighetene vil bli ivarettatt som del av byggeprosessen.

Vågsbygd vel

- Det må tas hensyn til støy for beboere på Fiskåtangen. Oppfordrer til å sette maks mønehøyde i hele området lavere enn foreslått, også av hensyn til utsikt for beboere på Fiskåtangen. Landskapsrommet rundt ny Vågsbygdvei bør ikke bli for innestengt på grunn av for høye/kompakte bygg. Vågsbygd Vel arbeider aktivt for lokk over trase fra Blørstad til Lumber, og det vil være synd om det området som da eventuelt blir tilgjengelig på forhånd får et tungt og lukket preg. Foreslår at trase for kyststien går som i dag frem til Eplehagen, men derfra går gjennom sydøstre hjørne av Amalienborgparken og videre på nedre Lumber som i dag.

Plan- og bygningsetatens kommentar

- Mønehøyden er redusert – illustrasjoner viser utsikt fra Fiskåtangen. Det er gitt bestemmelser til oppdeling av bygningsvolum og vegetasjonsskjerm mot Fiskåtangen.
- Trase for kyststi er plassert i samarbeid med regulant og Parkvesenet, der den oppfattes som mest hensiktsmessig.

Fiskåtangen Velforening

Grønne buffersoner mot boligbebyggelsen bør opprettholdes. Støymålinger, tiltak og grenser bør spesifiseres ut fra langsiktige målingsresultater. Ønsker ingen utbygging av Kjeholmen til kaianlegg, det bør istedenfor jobbes med å utvikle kaien på Lumber som allerede er regulert til slike formål. Det vil både verne eksisterende grøntområder og strandsone.

Plan- og bygningsetatens kommentar

- Buffersonen mot boligområdene reguleres til friluftsområde på land.
- Bestemmelsene beskriver tiltak for å ivareta grenseverdier for støy.
- Etablering av kaianlegg på Lumber ligger foreløpig langt frem i tid.

Reidun Rødland for Fiskåtangen barnehage

Reagerer sterkt på at det skal bli industri kai på Kjeholmen og mener det kommer altfor nærme boligområdet på Fiskåtangen. Det vil bli økt støy i tillegg til støyen som allerede kommer fra Elkem. Barnehagen bruker skogen mellom Elkem og Konsul Wildsvei mye, og der merkes støyen fra Elkem godt. Dersom industri kai flyttes, vil det allerede lille grøntområdet på Kjeholmen forsvinne. Dette er barnehagen i mot. Oppføring av bygg med høyde opp mot kote 40 må være altfor høyt så nær Fiskåtangen boligområde.

Plan- og bygningsetatens kommentar

- Det vises til kommentar ovenfor

Svein Eidjord for Lumber AS

- Er positiv til at det legges til rette for at Elkem kan få en god videreutvikling på egen eiendom. Planen viser at et område på Lumber vil overskride grenseverdiene for støy, dette kan ikke aksepteres. Det må gjennomføres konkrete tiltak for å redusere støyen.
- Det er betydelig forurensning i Elkembukta og det aktuelle området for utfylling. Årsaken til dette er virksomheten til Elkem. Det må innarbeides i reguleringsbestemmelsene at det skal utarbeides en tiltaksplan.

Plan- og bygningsetatens kommentar

- Ved flytting av kai, vil gul sone på Lumber bli mindre enn i dagens situasjon. Når det gjelder forurensning, er det satt krav om tiltaksplan for utfylling i sjøen.

Oppsummering av alle merknader fra naboer på Fiskåtangen:

Ingrid Kristine Garlie Johanson og Eivind Johanson, Preben Lidi, Even og Birgitte Kristiansen, Ruby Ellen Barnett, Bjørg & Kurt Vatneli, Agnes og Tor Axel Gjellestad, Katarina og Håkon Skivik, Hilde Skarvøy Gjestland og Arne Mario Gjestland, Iren og Stein Olav Storegraven.

- Enkelte savner nabovarsel selv om eiendommen blir berørt av forslag til reguleringsplan.
- Utbyggingen vil medføre betydelig forringelse av bokvalitet pga støy, forurensning og høy risiko for andre miljøproblemer.
- Det stilles spørsmål ved hvorfor kommunen ikke vil oppgradere eksisterende kai fremfor å regulere grøntområder til industri og ny kai, ettersom industriskipsanløp forventes å gå ned.
- Stiller spørsmål ved hvordan reguleringsplanen kan bli tatt opp til vurdering når støynivået vil bli over tillatt støygrense.
- Elkem bør utvide mot Lumber hvor det finnes det store områder som allerede er regulert til industri.
- Utvidelsen vil forstyrre både under og etter byggeperiode som kan pågå over lang tid.
- Om det blir bygget et nytt høyt bygg på Elkem sin eiendom vil dette ha stor betydning på verdien av våre eiendommer. Vil likningsverdien justeres hvis Elkems planer gjennomføres?
- At det lille grøntarealet mot bukta beholdes er bra, men det hjelper lite på det visuelle inntrykket dersom det reises monsterkraner og bygninger like bak dette.
- Å flytte industri kai helt inntil eksisterende boliger når en på forhånd vet at støyen vil

overskride tillatt grenseverdi, er uforståelig. Lasting/lossing, kjøring av tunge kjøretøy/dumpere/store trucker og andre industrilyder er det mest støyende av hele Elkems virksomhet og forsterkes voldsomt av de ekkoer som oppstår i Lusevika.

- Grøntarealet på Kjeholmen er et minimum av buffer og skjerming mot beboerne på Fiskåtangen.

Plan- og bygningsetatens kommentar

- Det er gjort et forsøk på å redusere bygningsmassen som vil ha betydning for naboene på Fiskåtangen, ved at høyden er redusert, samt at byggegrenser sikrer plassering av bygningen bedre.
- Støymålinger er gjennomført. Målingene viser noe lavere støynivåer enn det som lå i opprinnelig konsekvensutredning, og gul sone blir dermed mindre. Bestemmelsene beskriver hva som skal gjøres i de områdene som ligger innenfor støysonen.
- Tiltaksplan for å sikre miljøet mot forurensning er også inkludert i bestemmelsene.
- Grøntarealet mot øst vil gå med til nytt kaianlegg. Det er en forutsetning for at kaia skal kunne etableres. Plan- og bygningsetaten mener det har en verdi som landskapselement slik det ligger i dag, men fremhever at grøntarealet mot nord nærmest beboerne på Fiskåtangen blir værende.
- Likningsverdi: Det er flere faktorer som påvirker likningsverdien, men dette er ikke en del av reguleringssaken. Dette må evt. vurderes av skatteetaten.

PLAN- OG BYGNINGSETATENS SAMLEDE VURDERING

Elkem ønsker frie rammer til utvikling innenfor sitt område. Dette er en viktig bedrift for Kristiansand og det er viktig at de gis en viss fleksibilitet, men den må være innenfor visse rammer som er akseptabelt i forhold til omgivelsene. Som følge av merknadene er kotehøydene på nye bygg innenfor planområdet redusert fra maks kote 40 til maks kote 27. Det er også satt byggegrenser mot sjø. Det vil bli økt støy for boliger i området, men det er krav om at utbygger gjør tiltak for å oppnå tilfredsstillende forhold.

Det er også satt et krav om at det før utfylling i sjø på utarbeides en tiltaksplan som skal godkjennes av forurensningsmyndighetene.

Plan- og bygningsetaten mener at regulanten har imøtekommet merknadene så langt det lar seg gjøre, og foreslår at planen nå godkjennes.

Ragnhild Haslestad - 30.06.11

Rev. Anne S. Lislevand – 22.02.2012

Punkt 48/12: Vågsbygd idrettsplass - detaljregulering - sluttbehandling

Bilag

Saksprotokoll

Saksprotokoll

Underskriftskampanje for bevaring av Vaagsbygd idrettsplass.pdf

Epost fra Oppvekstdirektøren

Uttalelse vedrørende framtidig disposisjon av Vågsbygd Idrettsplass

5 Illustrasjonsplan datert 4 november 2011

4 Ingeniørgeologisk vurdering datert 09.01.2012

3 Planbeskrivelse 04.11.2011

2 Reguleringsbestemmelser 23.02.2012

1 Reguleringsplan revidert 10.02.2012



Dato: 23.02.12
Saksnr.: 201101086-35
Arkivkode O: PLAN: 1287
Saksbehandler: Jostein Akselsen

Saksgang

Byutviklingsstyret
Kulturstyret
Byutviklingstyret
Bystyret

Møtedato

22.03.2012
18.04.2012
26.04.2012
23.05.2012

Vågsbygd idrettsplass. Detaljregulering. Sluttbehandling.

Sammendrag:

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for etablering av en barnehage ved Vågsbygd idrettsplass. Idrettsanlegget reduseres i størrelse, men skal oppgraderes.

Den viktigste problemstillingen er arealkonflikten mellom barnehagen og idrettsanlegget. Høringsuttalelsene er i hovedsak negative til at idrettsanlegget reduseres.

Teknisk direktørs vurdering er at oppgraderingen av idrettsanlegg sikrer et godt tilbud til idretten. Barnehagen ligger sentralt plassert, og det er et stort behov for en barnehage i bydelen. Teknisk direktør anbefaler at planforslaget vedtas.

Forslag til vedtak:

Bystyret vedtar detaljregulering for Vågsbygd idrettsplass sist datert 10.02.2012, med bestemmelser sist datert 23.02.2012.

Ragnar Evensen
Teknisk direktør

Gunnar Stavrum
Plan- og bygningssjef

Trykte vedlegg

1. Plankart, sist datert 10.02.2012
2. Bestemmelser, sist datert 23.02.2012
3. Planbeskrivelse, sist datert 04.11.2011
4. Ingeniørgeologisk vurdering, datert 09.01.2012
5. Illustrasjonsplan, datert 04.11.11

BAKGRUNN FOR SAKEN

Reguleringsplanforslaget fremmes av Sjøtil og Fornæss AS avdeling Gardermoen på vegne av Trygge Barnehager as. Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for etablering av en ny 12-avdelings barnehage i Vågsbygd, som skal erstatte flere midlertidige barnehager i området. Samtidig er det viktig å sikre at idrettsanlegget kan opprettholdes og oppgraderes i forhold til føringer lagt av Kristiansand kommune, samt sikre grønnstruktur og forbindelseslinjer i området.

Dagens situasjon

Planområdet avgrenses i sør av Hundebakken, og i nord og øst av Vågsbygd Ringvei. Mesteparten av planområdet er i dag eksisterende Vågsbygd idrettsplass.

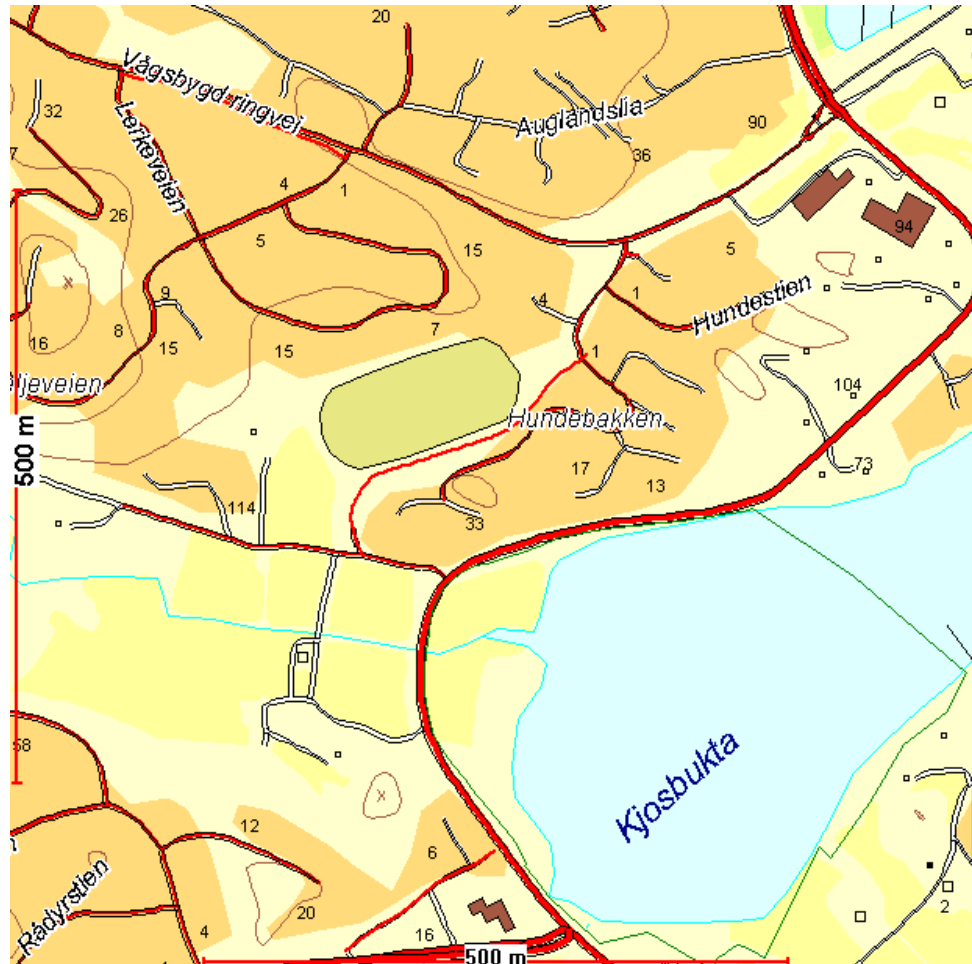


Fig.: Oversiktskart

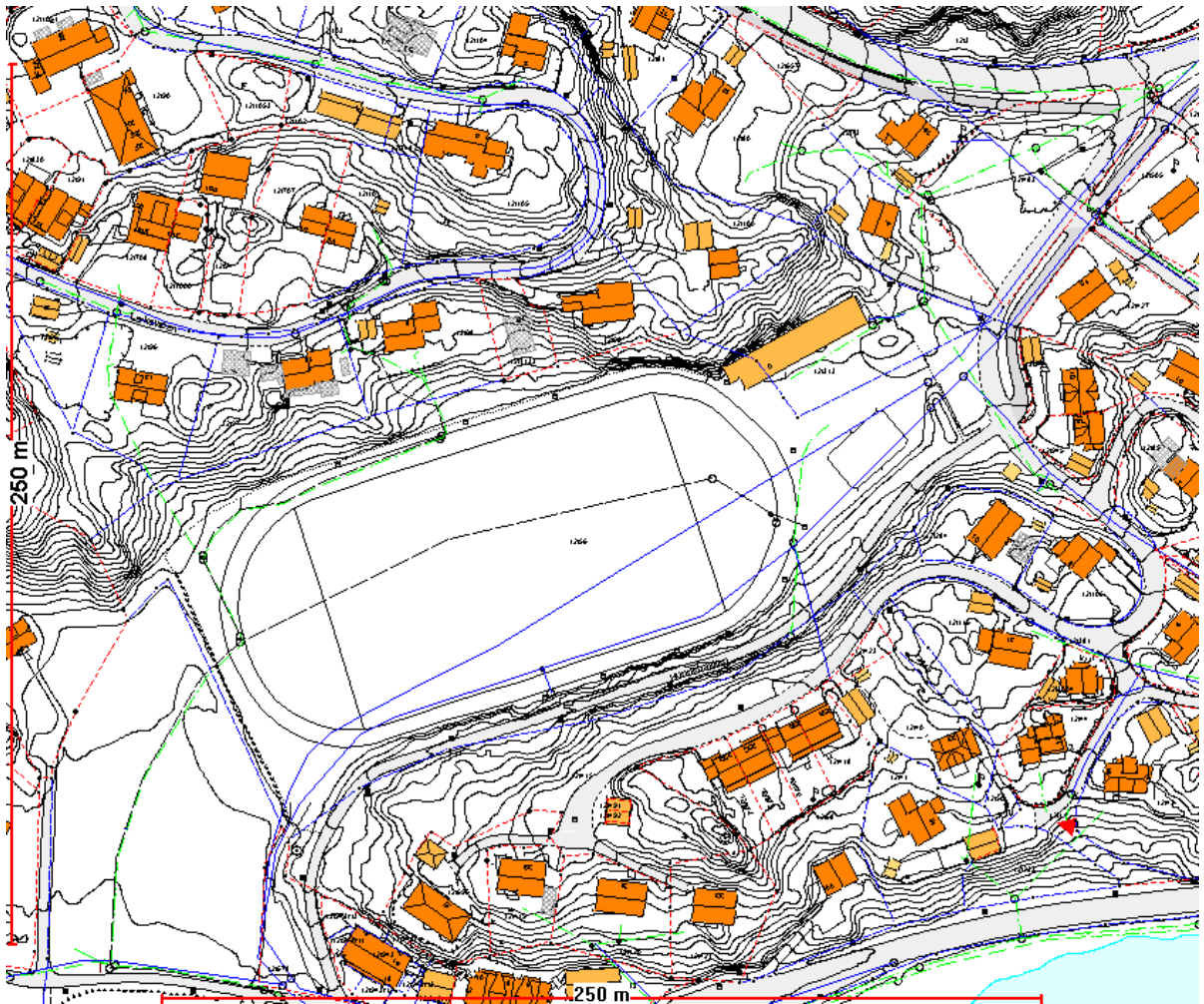


Fig.: Situasjonskart

Planens innhold

Barnehagen, bebyggelse og utearealer

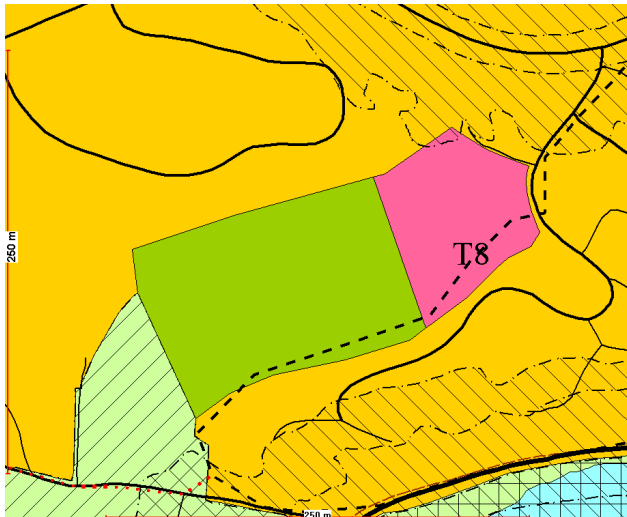
Innenfor barnehageområdet kan det etableres barnehage med tilhørende anlegg. Det er planer om å bygge to hovedbygg i to etasjer, hver med 6 avdelinger. I tillegg kan det etableres nødvendige boder. Det foreslås at utnyttelsen for barnehagearealet skal være maks %BYA=30 %, og at tillatt gesims- /mønehøyde er maksimum kote = 18. Barnehagen har behov for uteareal ut over egen tomt og dekkes ved bruk av idrettsanlegget. Egen driftsavtale med kommunen vil sikre dette.

Idrettsanlegget

Den eksisterende idrettsplassen vil bli redusert ved at deler av banearealet går inn i barnehagetomten, men det er forutsatt at idrettsplassen skal reetableres/oppgraderes på det gjenstående arealet som reguleres til idrettsanlegg.

PLANPROSESSEN

Gjeldende planer



I gjeldende kommuneplan ble det tatt en vurdering av om det skulle innpasses en barnehage på deler av eksisterende idrettsplass. I vedtaket av 23. juni ble det satt av et område til tjenesteyting, T8.

Offentlig ettersyn

Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 4. november – 23. desember 2011. Det kom inn 10 merknader. Under følger sammendrag av hver enkelt uttalelse. Noen av merknadene er kommentert, men de fleste av merknadene kommenteres samlet til slutt under «plan- og bygningsetatens vurdering av planforslaget»

Fylkesmannen i Vest-Agder v/ Miljøvernavdelingen, brev datert 15.12.2011

- Fylkesmannen er positiv til mulighet til opparbeidelse av nytt idrettsanlegg og barnehage i Vågsbygd, noe som kan fremme godt bomiljø, folkehelse og ivareta barn- og unges behov for arealer til fysisk aktivitet, utfoldelse og lek. De bemerker at reguleringsforslaget kan gå på bekostning av eksisterende 400-metersbane.
- Fylkesmannen ber om at det blir foretatt geotekniske undersøkelser av skråningen nordøst for barnehagen. Undersøkelsene må klarlegge evt. behov for sikring, og sikringstiltak må beskrives. Eventuelle fareområder må markeres med hensynssone på plankartet med tilhørende bestemmelser. Fylkesmannen har **innsigelse** om dette ikke blir utført.
- Det gis ellers faglig råd om at eksisterende eiketre innenfor hensynssonen også markeres som "Eksisterende tre som skal bevares" og at bestemmelsene for denne hensynssonen presiseres noe. Fylkesmannen er ikke enig i at biologisk mangfold ikke berøres da den gamle hule eika er en utvalgt naturtype.

Fylkesmannen i Vest-Agder v/ Miljøvernavdelingen, brev datert 18.01.2012

- Fylkesmannen mener at den geotekniske vurderingen er tilfredsstillende. For å kunne trekke innsigelsen så må den geologiske vurderingen også innarbeides i detaljreguleringen.

Plan- og bygningsetatens kommentar

- Eksisterende eiketre var i planforslaget tatt vare på ved at det var regulert med en hensynssone. Plankartet er nå i tillegg supplert med et eget symbol for treet. Bestemmelsene er presisert i samsvar med Fylkesmannens ønske.
- Den geologiske vurderingen er innarbeidet i reguleringsplanen som en hensynssone på plankartet, det er gitt bestemmelser til hensynssonen og det er rekkefølgekrav til at sikringen skal utføres.

Vest-Agder fylkeskommune v/ Regionalavdelingen, brev datert 05.01.12

- Vågsbygd idrettsplass er det eneste friidrettsanlegget for Vågsbygds 20.000 innbyggere og benyttes av skoler og friidrettsforeninger. Fylkeskommunen vektlegger bydelens behov for friidrettsanlegg og mener at tomta er for liten til å romme både en 12-avdelings barnehage og et idrettsanlegg for friidrett og fotball. Fylkeskommunen mener det er feil prioritering å planlegge en fullverdig fotballbane og samtidig en så stor barnehage, da dette gir minimale treningsanlegg for friidrett.
- Nærliggende skoler benytter idrettsplassen til trening og stevner/idrettsdager, og friidrettslag benytter den også til trening. Da det ikke er andre steder i bydelen som har disse tilbudene mener de at det er viktig at dette tilbudet opprettholdes.
- De foreslår at friidrettsaktiviteter som løp, hopp, kast og støt med tidsriktig dekke burde prioriteres. Alternativt å innpasse en anleggstype a la "Friplassen" – et konsept for friidrett og lek. Dette kan være aktuelt for sambruk med barnehagen, samt dekke noen idrettsaktiviteter.
- Selv om fotball er populært og utbredt kan både fotballtrening og -konkurranser utøves mange steder i bydelen. De anbefaler derfor heller en 7er-bane med kunstgress og at øvrig areal tilpasses friidrettens og barnehagens behov. Om det skal være en 12-avdelings barnehage mener fylkeskommunen at fotballbanen justeres og tilpasses arealbehov for et fullverdig friidrettsanlegg.
- Fylkeskommunen mener også at garderobe/klubbhus/lagerlokale både er feil plassert og vist for lite i areal. Om det må være større vil det gå på bekostning av sambruksarealene. De mener bygget burde vært plassert mot sørvest på hjørne av eksisterende fotballbane. Dette krever behov for noe tomteutvidelse, noe de mener burde være kurant.
- Konklusjonen er at fylkeskommunen mener det bør utarbeides et nytt planforslag som viser alternativ tomteutnyttelse ved utvidelse av tomta. Fullverdig friidrettsanlegg (løp, hopp, kast og støt) bør prioriteres, dernest barnehage og så fotball 7er-bane med kunstgress.

Plan- og bygningsetatens kommentar

- Plan- og bygningsetaten er ikke enig at det bør utarbeides et nytt reguleringsplanforslag. Reguleringsplanen er som en oppfølging av den nylig vedtatte kommuneplanen.

Statens Vegvesen, brev datert 22.12.11

- Statens vegvesen har ingen merknader til planforslaget da eksisterende gang-/sykkelvei langs Vågsbygd Ringvei, Hundebakken og søndre del av idrettsplassen er innarbeidet i planen

Møvig skole, brev datert 22.12.11

- Møvig skole er ligger 1,6 km unna idrettsplassen og benytter periodevis denne. Møvik skole må anes som part i saken.
- Det er planer om sambruk av noen arealer, og pga. barnehagen vil noen fasiliteter ikke være tilgjengelige for barn og unge på ettermiddagene/i ferier. Dette bør kompenseres med alternative tilbud.
- "Barnehagens åpningstid" må defineres: Kan barnehagen få utvidet åpningstid/bli kveldsåpen?
- Idrettsplassen må bli et minst like godt tilbud etter ombygging
- Vågsbygd idrettsplass er både for Midtre og Ytre Vågsbygd, og Møvig skole ber om å bli invitert med i høringsrunde ved relokalisering av aktiviteter som blir borte pga. reguleringsplanen.

Plan- og bygningsetatens kommentar

- Plan- og bygningsetaten er enig i at skolen burde ha fått planforslaget tilsendt på høring.

I.K.Våg barne- og friidrettsgruppe, brev datert 19.12.11

- I.K.VÅG barne- og friidrettsgruppe, som trener på Vågsbygd idrettsplass tirsdag og torsdag 18-20. De ser på Vågsbygd idrettsplass som sin plass. Klubben mener det er tragisk at kommunen selger deler av idrettsplassen til private investorer som skal tjene penger.
- En barnehage kan plasseres helt andre steder i kommunen.
- Selv om det er helt avgjørende at de har en arena til å kunne drive friidrett for barn og unge, innser de at deres krav om opprustning av idrettsplassen til friidrettsarena trolig ikke vil bli innfridd de nærmeste 30 årene.
- Kristiansand stadion har blitt en bra arena for friidrett som kan benyttes av de eldste, mens de yngre må ha mulighet for trening i nærmiljøet. Klubben ser at det er mulig at den planlagte idrettsplassen kan bli en god rekrutteringsarena for barn og unge.
- Da det er viktig å ha 400-meters løpebane, mener de at det bør planlegges og opparbeides en slik bane i forbindelse med Kirkebanen som er under regulering som en erstatning for den som nå forsvinner på Vågsbygd idrettsplass.
- Følgende MÅ være på Vågsbygd idrettsplass for at friidrettsgruppen skal kunne opprettholdes: 110 meters løpebane m/tartandekke og 4 løpebaner, lengdehoppgrøp m/tilstrekkelig tilløp, område til høydehopp, lager til nødvendig utstyr, areal til kasteøvelser m/spyd og diskos samt en sving med 4 løpebaner m tartandekke. Alt må følge spesifikke mål og standarder.
-

Vågsbygd Vel, brev datert 20.12.2011

- Vågsbygd Vel ser det som beklagelig at kommunen gir fra seg disposisjonen over såpass store områder av Vågsbygd idrettsplass, dette medfører et redusert tilbud til å drive idrett i bydelen.
- Bydelen mister 400-meters banen og får reduserte muligheter for å trene kastøvelser.
- Mulighetene for å trene friidrett begrenses, noe som kan virke styrende på barn og unges valg av idrettsgren.
- Skolenes muligheter for å tilby friidrettsøvelser innskrenkes.
- Idrettsplassen båndlegges på dagtid av barnehagen, noe som utestenger barn og voksne som ønsker å trene der.
- Gang- og sykkelstier må sikres på krysspunktene.
- Vår konklusjon i forhold til dette er at bydelen helt klart har behov for både 400-meters bane og mulighet for å trene idrett med kastøvelser. Gang og sykkelsti må også sikres.

Seljeveien / Lerkeveien Velforening, brev datert 21.12.2011

- Velforeningen er svært negative til forslaget om å la en barnehage etablere seg på deler av idrettsplassen. De vil beholde idrettsplassen, og advarer kommunen mot å bygge ned et så stort grøntareal i bydelen.
- De mener det er positivt med barnehageplasser, men korttenkt å bygge ned et så stort areal. Man får ikke mulighet til en så stor idrettsplass senere.
- Det vil være et stort tap for barn og unge hvis 400-metersbanen fjernes. Det samme gjelder gressmatta som benyttes til spydtraining og andre kastøvelser, løping, testing, modellfly, golf-trening og fri lek. Dette gjelder både for naboer, skoler, idrettslag og uorganiserte grupper.
- Vågsbygd er i vekst, og de grønne lungene som finnes bør ikke fortettes. Det bør finnes alternative plasseringer for barnehagen. Kommunen bør ikke la seg friste av at en privat utbygger vil oppgradere den slitte idrettsplassen. Det er kommunens oppgave, og om området nedbygges vil man ikke ha mulighet for en stor flott idrettsplass i framtiden.
- De er spesielt kritiske til at 400-metersbanen ødelegges og har ikke tro på at kommunen vil finne egnede arealer til ny 400-metersbane i Vågsbygd.
- Det protesteres mot at ballbingen og klatreveggen skal ligge innenfor barnehagens areal. Barn vil da ikke kunne leke der før etter ca kl. 17.00, og heller ikke i skoleferier. Velforeningen forutsetter også at en så stor barnehage vil være den første til å ha utvidet åpningstid.
- Velforeningen er skeptisk til at barnehagen skal gis dispensasjon fra veiledende norm for uteareal, da dette kan føre til økt bruk av idrettsplassen. Dette vil medføre at andre barn

og unge vil få begrenset adgang til plassen i barnehagens åpningstid. Barnehagen ønsker trolig ikke å ivareta sine barn på plassen samtidig som andre barn og unge skal leke på samme område. Ved evt. utvidet åpningstid i barnehagen vil dette problemet øke.

-

Idrettsrådet i Kristiansand v/ Geir Thorstensen, brev datert 3. januar 2012

Styret i idrettsrådet fattet i styremøte 17. januar følgende vedtak:

1. Idrettsrådet er positive til den oppgradering som er foreslått på Vågsbygd stadion. Styret deler IK Vågs syn på at det vil være negativt for bydelen dersom ikke det vil kunne opprettholdes et tilbud om 400m løpebane. Byen og bydelen har knapphet på arealer som egner seg til idrettsformål. Styret er derfor meget skeptisk til nedbygging av arealer som er avsatt til idrett slik som det nå foreslås på Vågsbygd stadion.
2. Kristiansand kommune tilskrives og påminnes om at idrettsrådet skal involveres og være høringsinstans i saker som angår idrett i kommunen.

Jørgen Pedersen, Kjosdalen 18, e-post datert 18.12.2011

- Trafikk forhold ved Vågsbygd idrettsplass, veien kjosdalen er i dag sterkt trafikkert. Veien bør trafikkreguleres, så den ikke blir brukt til av og påstigning/henting og bringing til barnehage/idrettsplass. Parkeringsplass bør skiltes/asfalteres og merke opp p.plassene kun for turgåere og en eller 2 HC-plasser. Gang og sykkelvei til Bråvann/idrettsplass må oppgraderes med belysning og brøyting i vinter halvåret, må være formål RPR-BU

Tønnes Willoch, Vågsbygdveien 122, brev datert 05.12.2011

- Den nye fotballbanen blir trukket en god del lenger mot vest. Nødvendig med «ballfang» mot innmarka for å hindre unødvendig trakk på denne?

Plan- og bygningsetatens kommentar

- Banen skal sikres med gjerde eller ballfangernett.

Endringer etter offentlig ettersyn

Eksisterende eiketre er i tillegg til hensynssonen markert som "Eksisterende tre som skal bevares." Bestemmelsene hensynssonen er noe presisert.

Den geologiske vurderingen er innarbeidet i reguleringsplanen som en hensynssone på plankartet og det er gitt bestemmelser til hensynssonen.

Ballbingen har endret formål slik at den nå inngår i arealet som er avsatt til «idrettsanlegg».

Det er lagt inn en ny gang- og sykkelvei (GS 3 er forlenget) fra parkeringsplassen, langs barnehagetomten og bort til gang- og sykkelveien til idrettsanlegget

Medvirkning

Beskriv møter og annen medvirkning hvor det er gjort avklaringer som er viktige i planprosessen.

Samarbeidsgruppa for bydelen

Planforslaget ble diskutert i samarbeidsgruppa for bydel vest i møte 1. februar 2012.

Økonomi

Kommunen har ikke avsatt økonomiske midler til å opparbeide de foreslåtte regulerte idrettsanleggene. Det vil kunne søkes om statlige spillemidler fra eier til delfinansiering av de fleste anleggene, ved etablering av disse. Det er gitte krav til søker av spillemidler.

Tidligere tildelte spillemidler:

Gressbanen – denne er av eldre dato og det er ikke funnet tildeling av spillemidler til denne.

Klubbhus (privat Radar FK)- tildeling i 1996 + 2002, tilsammen kr. 261 000,-.

Binge - tildeling i 2001 på kr. 200 000,-.

Alle eller deler av midlene må sannsynligvis tilbakebetales til staten hvis anleggene rives.

Dette med bakgrunn i at ordinære idrettsanlegg skal være åpne for allmenn idrettslig virksomhet i 40 år og nærmiljøanlegg i 20 år.

Nye anlegg:

Idrettsetatens kostnadsvurderinger for nye anlegg ved Vågsbygd Stadion er basert på erfaringstall. Reelle kostnader vil variere ut fra ulike grunnforhold, økonomiske konjunkturer med mer. De nye anleggene; binge, 11'er kunstgressbane med lys, 4 løpebaner i tartandekke, hoppgrøp, kastfelt, kombinert garderobebygg/lager/klubbfasiliteter beregnes til å koste ca. kr. 13-14 mill. inklusiv moms. Refusjon i form av spillemidler kan utgjøre inntil ca. kr. 3-3,5 mill. Beregnet nettoutgift på bygging av idrettsanleggene vil dreie seg om ca. kr. 10,5 – 11,5 mill. når spillemidler er kommet til fratrekk, samt tilbakebetaling av tidligere utbetalte spillemidler. Eksisterende binge er av «eldre» dato og det vil være mest formålstjenlig å etablere ny istedenfor å flytte gjeldende binge.

Behov for tilrettelegging og omlegging av teknisk infrastruktur, ytterligere detalj- og prosjektering gir grunn til å anta totale nettoutgifter på ca 12-17 mill avh. marked, mva, detaljløsninger med mer.

Oppvekstsektorens bruk av Vågsbygd idrettsplass

Barnehage / skole	Aktiviteter	Når	Antall barn
Skårungen barnehage	Turmål	Av og til, ikke fast	70
Åsane skole	Utedag, til og fra Kjosdalen og som turmål Forskjellige aktiviteter	Ukentlig	200
Vågsbygd skole	Idrettsdag	1-2 ganger i året	270
	Gymtimer	Noen få ganger i løpet av året	
Fiskå skole	Idrettsarrangement/dag	3-4 ganger årlig	240
	Friidrett (løp, kule, kast, lengde)	5-6 ganger ukentlig i august - september	
Møvig skole	Idrettsarrangement/dag	3-4 ganger årlig	330

Idrettsetatens registrering i forhold til bestilt tid av skoler på dette idrettsanlegget i 2011:

Det er registrert skoleaktivitet 36 datoer i løpet av april – november, totalt antall timer er ca. 90. Klart største «leietaker» hos idrettsetaten er Vågsbygd videregående skole.

Det skal bemerkes at det selvsagt kan ha vært aktivitet fra skoler uten at det er registrert i etaten.

PLAN- OG BYGNINGSETATENS VURDERING AV PLANFORSLAGET

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Risiko- og sårbarhetsanalyse er utarbeidet. Etter høringen er det utarbeidet en egen geologiske vurdering av rasfare i området. Konklusjonene i rapporten er innarbeidet i reguleringsplanen, og plan- og bygningsetatens vurdering er at innsigelsen fra fylkesmannen da kan frafalles.

Universell utforming

Bestemmelsene sikrer at både bebyggelsen og uteområder skal planlegges og utarbeides etter prinsippet om universell utforming. Det skal også avsettes egne parkeringsplasser til funksjonshemmede i tilknytning til barnehagen/idrettsanlegget. Ut i fra områdets topografi vil turveien som forbinder Hundebakken med barnehagen og idrettsplassen har en stigning som tilfredsstiller kravet til universell utforming.

Biologisk mangfold

Med unntak av deler av grøntområdet (friområde og turvei) i nordvest på drøyt 1 dekar er resten av planområdet allerede nedbygd med boliger, veier, parkeringsarealer og idrettsplass, og det er derfor ikke behov for nærmere undersøkelser av naturmangfold innenfor området.

Det gamle store eiketrete som står like ved inngangen til området er en hul eik. Hul eik er en utvalgt naturtype. Trete skal bevares. Det er merket med et eget symbol i plankartet og det er satt av en hensynssone rundt trete.

Barn og unges interesser

Barn og unges interesser vurderes for å være godt innarbeidet i planforslaget. I tillegg til selve barnehagen så opprettholdes idrettsplassen i et redusert omfang. Krav til den nye idrettsplassen har vært helt sentral i behandlingen av planforslaget. Området ligger godt plassert og er skjermet for biltrafikk. Parkeringsplassene er lokalisert et stykke unna barnehagen og idrettsplassen. Både idrettsanlegget og barnehagen er koplet direkte til overordnet gang- og sykkelveissystem.

Barn og unges representant (BUR) og flere av merknadene peker på at arealer for fri lek blir borte. Området er i dag et idrettsanlegg som driftes av idrettsetaten og det er beregnet for organisert virksomhet. På grunn av dagens lave standard er den i dag mindre brukt til organisert aktivitet. For å sikre muligheten til å bedre tilgjengeligheten for barn, er planen endret slik at ballbingen nå reguleres til idrettsanlegg. Barnehagen kan, etter avtale med kommunen, bruke bingen i skoletiden. Når det er skolefri (også i ferier) så skal bingen være til fri bruk.

Idrettsanlegget

Barn- og unge bruker anlegget i den organiserte idrettsvirksomheten. Samtlige av høringsuttalelsene fra skoler, vel og idrettsklubber er negative til at idrettsanlegget blir mindre.

Dagens idrettsanlegg må som følge av etablering av barnehage omprosjekteres og oppgraderes. Noen av dagens aktiviteter må henvises til andre steder. Flere av høringsuttalelsene peker på Kirkeparken (nærmiljøparken ved Vågsbygd kirke) som en alternativ lokalisering, men her er det ikke plass til 400-meters bane i reguleringsplanen for nærmiljøparken. For 400-metersbane og spydkast/diskos blir det trolig Kristiansand stadion som demed er alternativet.

Idrettsetaten vurdering

Vågsbygd Stadion er en arena med idrettsfasiliteter for fotball og friidrett. Ny kommuneplan åpner for etablering av barnehage i nordre del av idrettsanlegget. Forslag til regulering tilrettelegger for følgende på resterende areal for idrett: 11'er kunstgressfotballbane med flomlys, 4 løpebaner, kastfelt, lengdegrop, areal til kombinert klubbhus/lager/garderobes, samt bingebane. 11'er kunstgressbane og kombinert klubbhus/lager/garderobes erstatter dagens gressbane og bygningsmasse. 400-meters grusbane og muligheter for spyd og diskos har måttet vike, men til gjengjeld er det lagt til rette for 4 løpebaner i «tartandekke», samt lengdegrop og kastfelt. Løp på 400-meters bane, samt utøvelse av spyd og diskos må utøves på nyopprustede Kristiansand Stadion. Barn og unge er de primære brukerne av dette idrettsområdet og idrettsetaten mener at foreliggende forslag med innpassede arenaer, er tilpasset og imøtekommer behov fra denne aldersgruppen innen både friidrett og fotball. Dette på tross av at noen idrettsfunksjoner forsvinner fra området.

Forholdet til kommuneplanen

I vedtatt kommuneplan ble det avklart at deler av idrettsplassene skulle kunne benyttes til barnehage. Konsekvensvurderingen i kommuneplanen sier at klubbhuset skal ligge inne på barnehagetomten. I arbeidet er klubbhuset flyttet over i arealet som reguleres til idrettsanlegg. Arealet som nå reguleres til barnehage er større enn det som står i kommuneplanen, men idrettens behov er i stor grad ivarettatt, jf. Idrettsetatens vurdering over.

Barnehagebehov/lokalisering

Barnehagen er et ønsket tiltak for kommunen. Det er i tråd med behovsutredningen. Det er stort behov for barnehage sentralt i Vågsbygd. Det er flere midlertidige barnehageplasser (3 midlertidige barnehager) som må erstattes. Barnehagen er godt lokalisert nær offentlig kommunikasjon, sammenhengende gang- og sykkelveinett og sentralt plassert i bydelen. Det er behov for barnehagen allerede fra høsten 2012.

Barnehagebehovsplanen angir et antall på 200, mens planbeskrivelsen antyder at antall barnehageplasser kan bli ca 250. Reguleringsplanen tar ikke stilling til hvor mange barnehageplasser det blir. Det skal vurderes ut i fra egne regler og krav om egnede uteoppholdsarealer. Planforslaget legger opp til sambruk av idrettsanlegget for både barnehagen og idretten, samt skoler i området. En slik sambruk er ikke uproblematisk, og må reguleres i en egen avtale.

Trafikk

Planforslaget legger opp til en god og trafikksikker løsning. Etter høringen er planforslaget supplert med en ny gang- og sykkelvei fra parkeringsplassen, langs barnehagen og helt frem til gang- og sykkelveien til idrettsplassen. Gang- og sykkelveiene skal opparbeides i samsvar med kommunale veinormaler. Parkeringsplassen blir regulert som offentlig parkeringsplass, og følger skiltreguleringen på stedet. I høringsuttalelsene er det reist spørsmål om det kan bygges en undergang ved Vågsbygd ringvei. Plan- og bygningsetatens vurdering er at det ikke er aktuelt. De topografiske forholdene er ikke egnet for en slik løsning, og behovet synes ikke å være til stede.

Kulturminner

Kulturminner blir ikke berørt av planforslaget.

Økonomiske konsekvenser

I forbindelse med at det planen åpner opp for en ny barnehage på deler av dagens idrettsanlegg, er det i planen satt krav til etablering av et erstaningsanlegg. Erstaningsanlegg med tilhørende konstruksjoner vil medføre behov for omlegging av dagens vann og avløpsanledninger. Grove kostnadsoverslag viser at omlegging av vann- og avløpsanlegg koster ca 2 millioner kroner. Et erstaningsanlegg for dagens idrettsanlegget er

beregnet til ca. 14 millioner kroner. I tillegg kommer kostnader for bygging av fortau og gang- og sykkelvei. Investering for anlegg ligger ikke inne i kommunens handlingsprogram.

Plan- og bygningsetatens vurdering er at kostnadsrammen på 12 -17 millioner kroner for anlegg utenfor barnehagetomten, er relativt høy. Utbyggeren av barnehagen må vurdere om dette blir en regningssvarende utbygging. Det forutsettes at igangsetting av tiltak i tråd med planen først skjer etter forutgående avtale om bruk av grunnen med kommunen som grunneier, jfr Pbl § 21-6.

Oppsummering

Plan- og bygningsetatens vurdering er at planforslaget på en god måte sikrer at det kan etableres både barnehage og idrettsanlegg innenfor planområdet.

Jostein Akselsen
Saksbehandler

Punkt 49/12: Dvergsnesveien 5 - detaljregulering - offentlig ettersyn

Bilag

3 Utdrag av planbeskrivelsen 20.02.12

2 Bestemmelser 20.02.12

1 Plankart 07.02.12



Dato: 05.03.12
Saksnr.: 201109143-4
Arkivkode O: PLAN: 1301
Saksbehandler: Jostein Akselsen

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
22.03.2012

Dvergsnesveien 5. Detaljregulering. Offentlig ettersyn.

Sammendrag:

SMS Arkitekter AS fremmer på vegne av Kristiansand boligselskap KF forslag om detaljregulering for Dvergsnesveien 5. Kristiansand kommune har stor mangel på boliger til sosialt vanskeligstilte. Formålet med planforslaget er å legge til rette for slike boliger.

Dvergsnesveien 5 en av fire tomter som formannskapet 09.03.2011 vedtok å sette i gang reguleringsarbeid for.

Det er planlagt oppført 8 nye små boenheter på eiendommen. Det er videre forutsatt at eksisterende bolig på eiendommen skal kunne ombygges til 2 små enheter eller alternativt brukes til fellesarealer/ personalbase.

Plan- og bygningsetatens vurdering er at selve bebyggelsen er godt tilpasset forholdene på stedet. Den sentrale problemstillingen i planforslaget er om funksjonen er lokalisert på rett sted. Naboene og velforeningen protesterer. Plan- og bygningsetaten viser til helse- og sosialsektorens redegjørelse i planbeskrivelsen om driften av boligene og forholdet til nabolaget.

Plan- og bygningsetaten legger avgjørende vekt på at kommune må regulere boliger for bostedsløse, og at planforslaget er i samsvar med formannskapets vedtak. Plan- og bygningsetaten anbefaler derfor at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn.

Forslag til vedtak:

1. Byutviklingsstyret legger detaljregulering for Dvergsnesveien 5, sist datert 07.02.12, med bestemmelser sist datert 20.02.12 ut til offentlig ettersyn.

Gunnar Stavrum
Plan- og bygningssjef

Jostein Akselsen
Saksbehandler

Trykte vedlegg

1. Plankart, sist datert 07.02.12
2. Bestemmelser, sist datert 20.02.12
3. Utdrag av planbeskrivelsen, sist datert 20.02.12.

BAKGRUNN FOR SAKEN

SMS Arkitekter AS fremmer på vegne av Kristiansand boligselskap KF forslag om detaljplan for Dvergsnesveien 5. Kristiansand kommune har stor mangel på boliger til sosialt vanskeligstilte. Formålet med planforslaget er å legge til rette for slike boliger.

Dagens situasjon

Dvergsnesveien 5 er vestvendt og ligger nært inntil Dvergsnesveien og Høvågveien. Eiendommen er bebygget med en enebolig som i dag fungerer som utleiebolig.

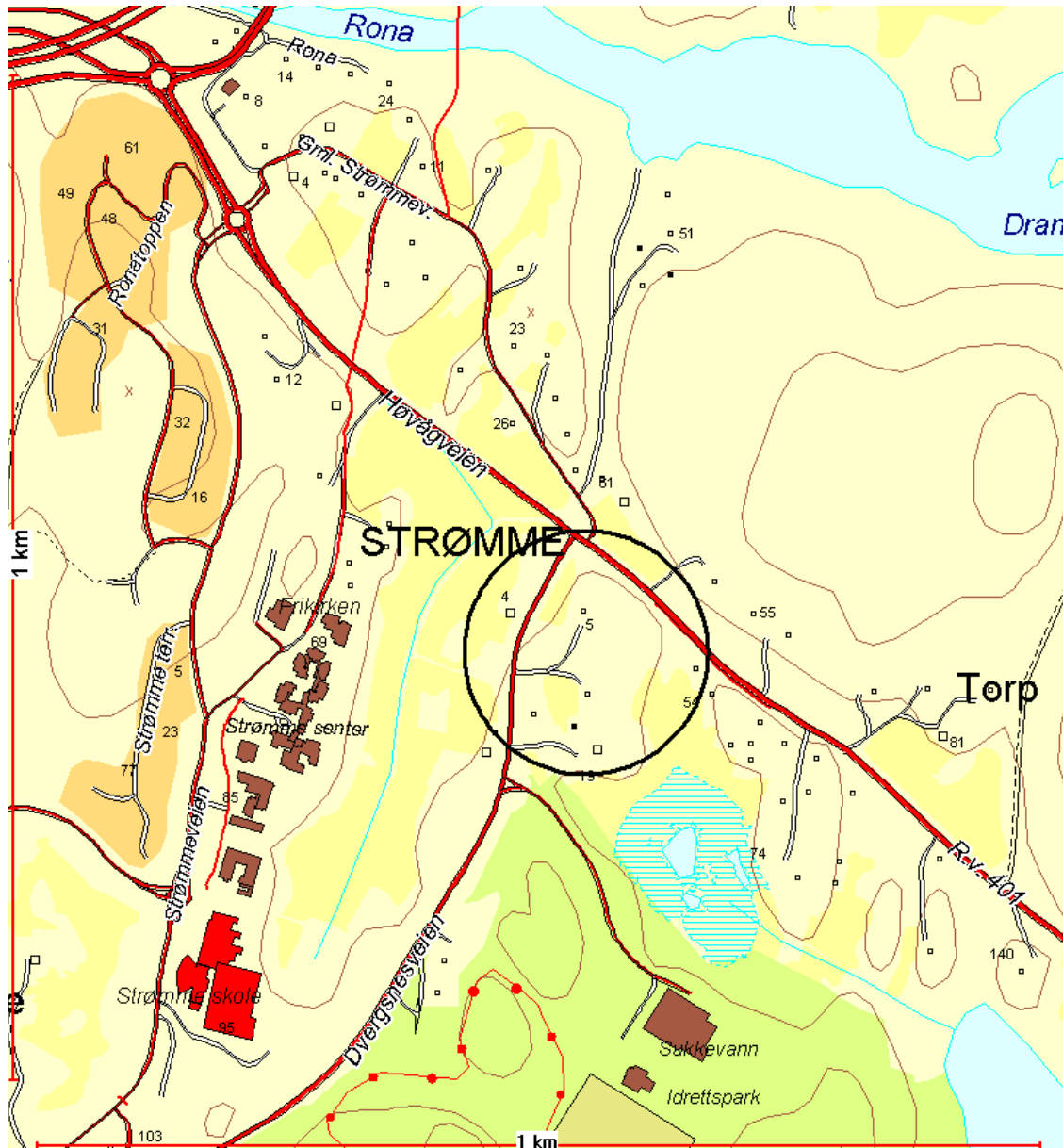


Fig. Oversiktskart

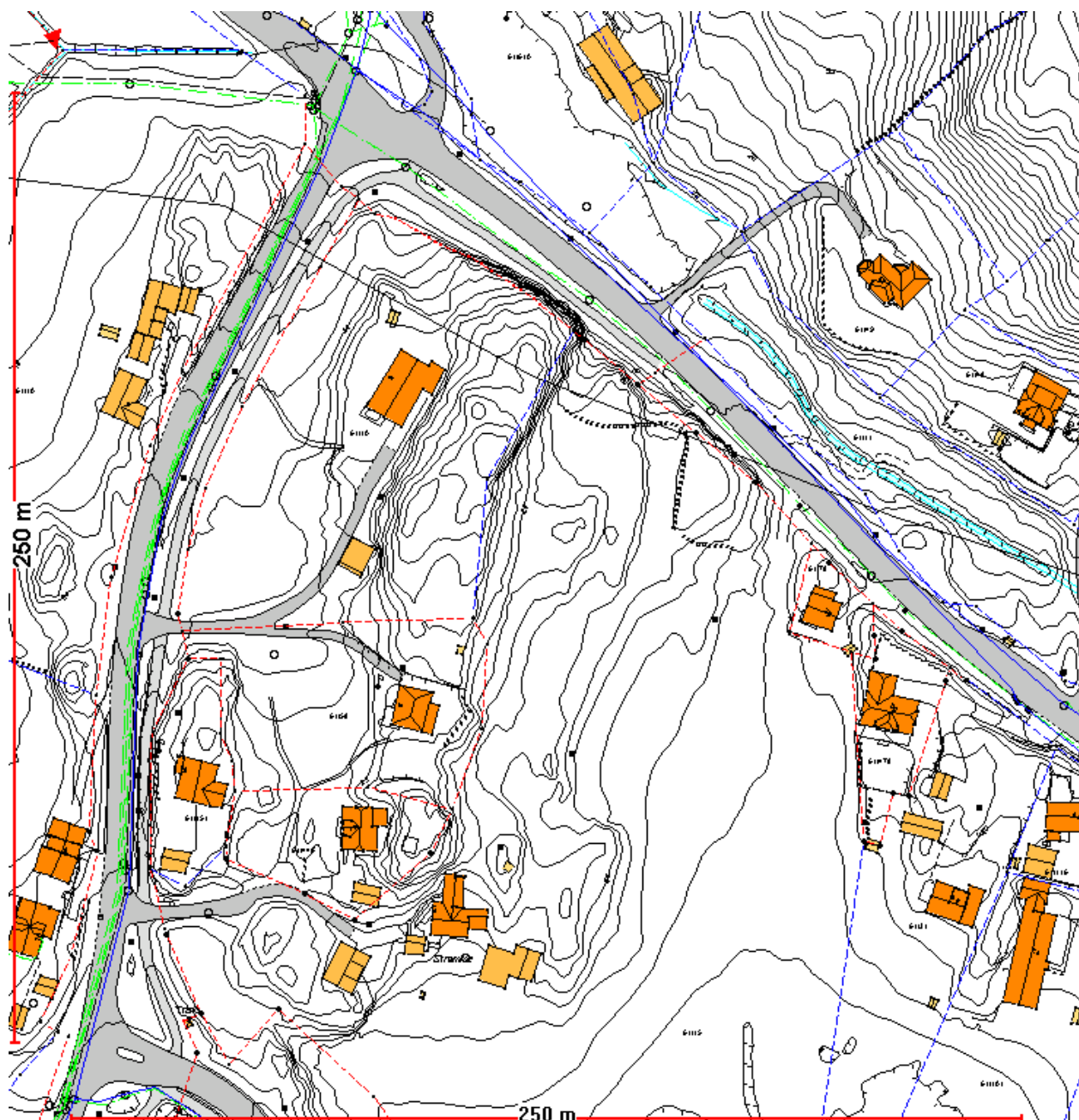


Fig. Situasjonskart

Planens innhold

Eiendommen reguleres i hovedsak til bebyggelse og anlegg; offentlig tjenesteyting. En del av tomten reguleres til grønnstruktur; naturområde.

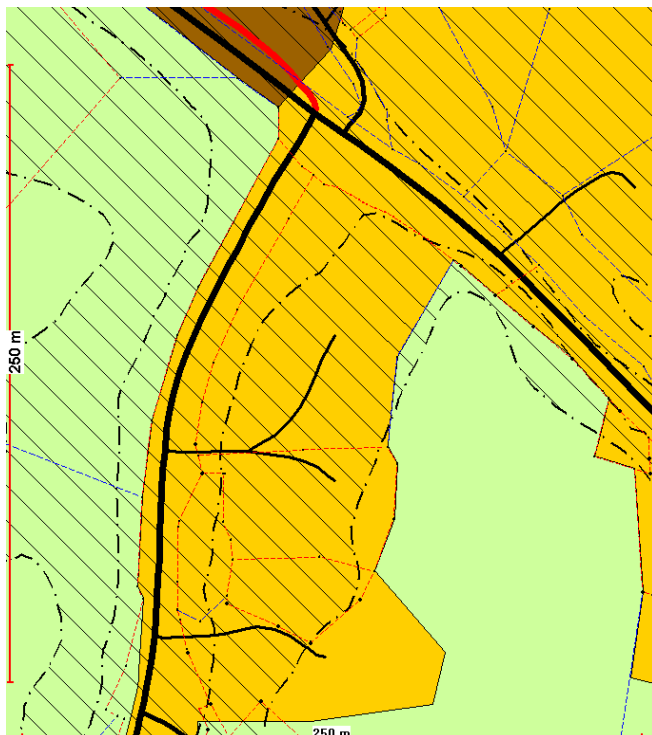
Det er planlagt oppført 8 nye små boenheter på eiendommen. Hensikten med boenhetene er at de skal inneholde de funksjoner man trenger for å ha en selvstendig bolig. Hver enhet skal ha eget privat uteareal, veranda, terrasse el. tilsv. Boenhetene skal være universelt utformet og tiltakshaver forutsetter at de blir bygget som lavenergi- eller passivhus. Videre skal det legges til rette for en felles parkering for ansatte og besøkende. Det er planlagt bygget støyskjerm rundt store deler av eiendommen. Ny renovasjonsbod vil bli bygget som en integrert del av denne. Det er videre forutsatt at eksisterende bolig på eiendommen skal kunne ombygges til 2 små enheter eller alternativt brukes til fellesarealer/ personalbase. Eneboligen er slik den fremstår i da tilrettelagt for rullestolsbrukere og utleid til en familie med funksjonshemmet husstands-medlem. Eksisterende garasje forutsettes revet.



Fig. Bebyggelsen sett fra sør-øst

PLANPROSESSEN

Gjeldende planer



I kommuneplanen er eiendommen satt at til byggeområde. Eiendommen ligger innenfor en støysone.

Tidligere saksgang

Kristiansand kommune har stor mangel på boliger til sosialt vanskeligstilte. I formannskapet 09.03.2011 ble det vedtatt å sette i gang reguleringsarbeid for på klarere 4 tomter til dette formålet. Dvergsnesveien 5 ble vurdert som godt egnet til formålet.

Formannskapet 09.03.11

Vedtak:

1. Formannskapet vedtar at det settes i gang reguleringsarbeid med formål å klarere følgende tomter til plassering av boliger for bostedsløse:
 - Dvergsnesveien Øst
 - Voie Ringvei

- Lauvåsen
- Rodeneset

2. Dersom det i tillegg - av drifts- eller gjennomføringsmessige forhold - blir nødvendig med en lokalisering på Lund, er en begrenset videreføring i Ægirs vei å foretrekke framfor en nyetablering i Marvika.

3. Eiendom i Kjosbukta vurderes som lokalisering av boliger for sosialt vanskeligstilte.

4. Man vil understreke viktigheten av at sosialt vanskeligstilte skal kunne integreres og møtes med respekt i alle bydeler. På bakgrunn av dette skal det i framtiden legges til rette for etablering av boliger for vanskeligstilte blant annet i områder rundt Prestheia og Flekkerøya.

(Enst.)

Melding om oppstart

Melding om oppstart av reguleringsarbeid ble varslet 27.06.2011 med frist 15.08.2011. Det kom inn 9 merknader.

Advokatfirmaet Kjær & Co. Brev datert 12.08.11

Brevet er skrevet på vegne av :

- Elsa og Torleif Strømme, Dvergsnesveien 9, gnr. 61, bnr. 58
- Karin Strømme, Dvergsnesveien 17, gnr. 61, bnr. 440
- Tove Bjorvand Strømme og Frank Strømme, Dvergsnesveien 19, gnr. 61, bnr. 15
- Finn Mydland, Dvergsnesveien 9, gnr. 61, bnr. 151
- Steinar Langeland, Gamle Strømmevei 63, gnr. 61, bnr. 22
- Anne Lise Drange og Anne Kathrine Nilsson, Høvågveien 51, gnr. 61, bnr. 49

Som naboer gir de uttrykk for at de er i mot regulering av 8 boenheter for sosialt vanskeligstilte med fellesanlegg og personalbase og at eksisterende bolighus på Dvergsnesveien 5 bygges om til samme formål. Hovedbegrunnelsen er at de mener det fra før er et ganske omfattende tilbud av sosial karakter i nabolaget fra før. De ønsker ikke at deres eiendom innlemmes i planforslaget.

Utdrag fra merknaden:

Det er fullstendig urimelig at de som eier eiendom innenfor og som naboer til planområdet skal utsettes for den belastningen, risikoen og utryggheten som slike boliger for sosialt vanskeligstilte vil medføre.

De mener også at slike boliger for sosialt vanskeligstilte i Dvergsnesveien ikke vil være i overensstemmelse med de vurderingskriterier som ifølge saksfremstillingen har betydning for lokaliseringen.

Det er både en hel gal vurdering og svært urimelig om disse naboene og eiendommene skal måtte tåle å bli utsatt for den belastningen, risikoen og utryggheten som vil være påregnelig fra brukerne av boenhetene for sosialt vanskeligstilte, jfr ordbruken fra saksfremstillingen; *"periodevis utagerende adferd", "rusmisbruk", "sosiale vansker", "psykiske lidelser", "andre standarder for hva som er tilstrekkelig orden og renhold i forhold til det som er gjengs i samfunnet og akseptabelt i dette nabolag" og "tilsyn døgnet rundt"*.

Både for barn, unge og gamle som naboer, vil et botilbud med slike brukere representere utrygghet og redusert livskvalitet.

I denne sammenheng bør det også legges vekt på at det i dette området, som utgår fra gården Ytre Strømme, gnr 61, fra før er etablert et ganske omfattende botilbud av sosial karakter.

Randesund IL, brev datert 12.08.11

Randesund Idrettslag, med sine 2000 medlemmer har tilhold på Sukkevann Idrettspark. De ber om å få delta på informasjonsmøte og bli orientert om prosess og planer.

28.08.11: Strømme Velforening

Einar Korsvik overleverte brev på vegne av Strømme Velforening. Strømme velforening slutter seg til brev fra Adv. Kjær & Co. Han informerte samtidig om at Steinar Langeland har overtatt som ny leder.

Det vises til tidl. kommentarer og møte hos Plan- og bygningsetaten m/ Jostein Akselsen og Strømme Velforening v/ Steinar Langeland 16.11.2011.

For Strømme Vel v/Steinar Langeland. E-post 18. november

På vegne av Strømme Velforening skriver vi dette brevet. Vi setter oss imot av at grunnen på Vollane (Dvergsnesveien 5) skal bebygges med boliger for sosialt vanskeligstilte, fellesanlegg og vi protesterer mot at eksisterende hus skal brukes til dette formål. Begrunnelsene våre er følgende:

- Marka som skal bebygges har i all tid før kommunen overtok, vært dyrka mark. Kommunen har i brev form gitt uttrykk for at grunneiere må holde dyrka mark i hevd ellers så vil kommunale instanser overkjøre grunneiere og ta styring over eiendommene. Alle grunneiere foruten kommunen ivaretar dyrka mark. Kommunen overkjører seg selv ved å bygge på dyrka mark.

-Vi har allerede 4 hus i nærområdet som kommunen eier og disse husene er bebodd av mennesker som sine sosiale problemer å stri med. Vi trenger ikke fler.

- Ytre Strømme har allerede tatt sin del av kommunens "problembarn".

- Vi synes det er merkelig at Kr.sand Kommune får utkjørsel til Dvergsnesveien når naboer blir nektet å utvikle eiendommer/tomter med at de ikke får utkjørsel til samme vei. Dette ønsker vi svar på.

- De vurderingskriteriene som skal legges til grunnlag for at et tomteareal skal vurderes til bruk for boliger for dette klientellet, er ikke ivare tatt. Det er allerede en eksisterende skole i nærheten, en er under planlegging. Vi har kommunens største (også et av Norges største) idrettslag med et stort anlegg i nærheten, sukkevannsanlegget. Vi kan heller ikke se at infrastrukturen til brukerne av boligene er tilrettelagt. Det er nesten ingen form for offentlig transport, butikker eller lignende. Dette klientellet har rett og slett ingen ting de kan bli tilbudt på Vollane. Dette ligner mer en fengselstype, og det håper vi at vi får forståelse for det er ikke ønskelig i nabolaget.

- Vi viser også til brevet som ble sendt av noen av Strømme Vel sine medlemmer ved advokatfirmaet Kjær.

Vi har ingen forståelse for at Vollane kan være et alternativ til bebyggelse for disse svært belastede personene.

Medvirkning

I forkant av oppstartsmøte ble naboene invitert til informasjonsmøte i Sukkevannshallen mandag 20.06.2011. De fleste naboene stilte på informasjonsmøte.

Det ble etter at varslingsperioden var utløpt avholdt ytterligere informasjonsmøte 16.11.2011 hos Plan- og bygningsetaten v/ Jostein Akselsen med Randesund IL v/ Øystein Konradsen Strømme Velforening v/ Steinar Langeland.

Samarbeidsgruppa for bydelen

Planforslaget ble diskutert i samarbeidsgruppa for bydel øst i møte 27. september 2011, og merknadene er innarbeidet i planforslaget.

PLAN- OG BYGNINGSETATENS VURDERING AV PLANFORSLAGET

Biologisk mangfold



Grønnstrukturutredning viser området som 1.prioritet grøntområde, men arealet er i dag delvis bebygd. I planforslaget er det østre høydedraget regulert til grønnstruktur; naturområde o_GN1. Det er ingen registrerte interesser knyttet til biologisk mangfold på eiendommen. Nærmere undersøkelser vurderes ikke som aktuelt.

Barn og unges interesser

Boligene er i planforslaget regulert som tjenesteyting, og er ikke beregnet for barn- og unge. Det er derfor ikke satt krav om lekeplass. Barn- og unges interesser innenfor planområdet blir derfor ikke berørt.

Virksomheter utenfor planområdet

Hovedtyngden i merknadene ved varsel om oppstart av planarbeidet er ikke knyttet til selve bebyggelsen, men virkningene på nærmiljøet. Plan- og bygningsetaten viser til helse- og sosialsektorens redegjørelse i planbeskrivelsen om driften av boligene og forholdet til nabolaget.

Universell utforming

Alle boligene skal utformes etter prinsippene om universell utforming.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Sjekkliste for risiko og sårbarhet er fylt ut av forslagsstiller uten vesentlige merknader.

Planområdet

Planområdet ble varslet med et større omfang enn det som nå ligger i planforslaget. Hensikten med et utvidet planområde var å se på om det var aktuelt med en boligfortetting på arealene like sør for Dvergsnesveien 5 og samtidig vurdere om det var mulig å sannere en av avkjørslene til Dvergsnesveien. På bakgrunn av merknadene ved varslet om oppstart av planarbeidet er planområdet redusert og eksisterende avkjørsel benyttes.

Kulturminner

Eiendommen er i kulturminnevernplanen registrert som kulturlandskap med høyeste verdi (A-område). Gårdsbebyggelsen like vest for planområdet er omtalt i kulturminnevernplanen som bebyggelse som bør bevares. I planforslaget er kollen i øst bevart som et landskapselement. Den nye bebyggelsen er tilpasset kulturlandskapet ved at den er utformet som 4 mindre og frittliggende bygg.

Støy

Området er støyutsatt. Det er gjennomført en støyanalyse, og nødvendige tiltak er innarbeidet i planforslaget. Støyanalysene er nærmere presentert i planbeskrivelsen.

Plan- og bygningsetatens anbefaling

Plan- og bygningsetatens vurdering er at selve bebyggelsen er godt tilpasset forholdene på stedet. Den sentrale problemstillingen i planforslaget er om funksjonen er lokalisert på rett sted. Naboene og velforeningen protesterer, og ønsker at boligene legges et annet sted. Lokaliseringsalternativer er vurdert i en egen sak som er behandlet i formannskapet. I vedtaket står det at det skal etableres boliger for bostedsløse på flere tomter, og Dvergsnesveien 5 er en av tomtene. Plan- og bygningsetaten viser til helse- og sosialsektorens redegjørelse i planbeskrivelsen om driften av boligene og forholdet til nabolaget.

Plan- og bygningsetaten legger avgjørende vekt på at kommunen må regulere boliger for bostedsløse, og at planforslaget er i samsvar med formannskapets vedtak. Plan- og bygningsetaten anbefaler derfor at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn.

Jostein Akselsen
Saksbehandler
05.03.12

Punkt 50/12: Tangen, delfelt B 2-3, B2-4, B2-5. Søknad om endring av bebyggelsesplan - vedtak

Bilag

6. Kommentarer til klage på vedtak, endring av p-kjeller på Tangen
7. Skriv fra Statens Kartverk
5. Brev fra Arkitektkontoret Brodtkorb
4. Utdrag av protokoll fra møte i byutviklingsstyret 12.04.12
1. Søknad med vedlegg fra Arkitektkontoret Kari Nissen Brodtkorb, datert 06.02.12
3. Endring av bebyggelsesplan for Tangen delfelt B2-3, B2-4, B2-5. Vedtak.
2. Saksprotokoll



Dato: 05.03.12
Saksnr.: 201005048-72
Arkivkode O: PLAN:
Saksbehandler: Eirik Martens Svensen

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
22.03.2012

Tangen, delfelt B 2-3, B2-4, B2-5. Søknad om endring av bebyggelsesplan. Vedtak.

Arkitektkontoret Kari Nissen Brodtkorb AS søker om endring av en bebyggelsesplan på Tangen innenfor delfelt B 2-3. Endringen gjelder ønske om å bygge parkeringskjeller under gate. Bakgrunnen er ønske fra forslagsstiller om flere parkeringsplasser. De ønsker å utvide parkeringskjelleren slik at det gir en økning fra 146 plasser som de har fått i rammetillatelsen til 170 p-plasser.

Gjeldende bebyggelsesplan har bestemmelser som hjemler 131 p-plasser for det aktuelle kvartalet. Plankartet har derimot skissert plass til 160 biler i p-kjelleren. Kommuneplanen har bestemmelser som tilsier at kvartalet skal ha minimum 96 og maksimum 147 plasser. Utbygger får plass til 146 p-plasser fordi de har valgt å legge boder tilhørende leilighetene i kjelleren, og dette tar plass som på planen er vist til parkering. Utbygger ønsker å tilby en overdekning av p-plasser for kontordelen (60 stk.), sammenliknet med kommuneplanbestemmelsene og reguleringsbestemmelsene (som sier 45 stk.), noe de opplyser at prosessen rundt utleie av kontordelen har avdekket behov for. Denne prioriteringen har medført at det ikke er plass for å tilby en p-plass til hver leilighet.

Dårligere vekstforhold for trær i gata, plantekasser som bryter opp gaterommet og spesielløsninger for skilt og belysning som gir økte driftskostnader taler i mot. Gjennom ny kommuneplan er det et mål å endre reisemiddelfordelingen fra bil til mer buss, sykkel og gange. Dette gjøres blant annet ved å innføre nye parkeringsbestemmelser der p-dekningen for nye prosjekter i sentrum har fått en maksbegrensning. Plan- og bygningsetaten mener dette er tungtveiende og anbefaler at ny kommuneplan følges. Søknaden anbefales avslått.

En slik endring kan skape uheldig presedens, både i forholdet til eventuelle fremtidige ønsker om å øke p-dekningen ved å bygge p-kjeller under offentlig gate i øvrige kvartaler på Tangen, og i prosjekter i Kvadraturen for øvrig.

Forslag til vedtak:

Byutviklingsstyret vedtar ikke forslag til endring av p-kjeller i bebyggelsesplan for Tangen delfelt B2-3, B2-4, B2-5 som omsøkt i brev av 06.02.12 fra arkitektkontoret Kari Nissen Brodtkorb AS.

Gunnar Stavrum
Plan- og bygningssjef

Eirik Martens Svensen
Saksbehandler

1. Søknad med vedlegg fra Arkitektkontoret Kari Nissen Briodtkorb, datert 06.02.12
2. Protokoll fra byutviklingsstyrets prinippbehandling av forrige søknad om endring.
3. Plan- og bygningsetatens vedtak av forrige søknad om endring.

Arkitektkontoret Kari Nissen Brodtkorb AS søker om endring av bebyggelsesplan for Tangen delfelt B 2-3, B2-4, B2-5. Endringen gjelder ønske om å bygge parkeringskjeller under gate for å øke antall parkeringsplasser.

Søknaden gjelder delfelt B2-3. Dette er det nordligste av tre kvartaler som inngår i bebyggelsesplanen. Det aktuelle kvartalet er under utbygging.



Det søkes om å utvide p-kjelleren under kvartal B2-3 ut i gatetunet på kvartalets sydside. Dette vil øke antall p-plasser fra 146 til 170. I tillegg ønsker forslagsstiller en videre økning av antall p-plasser. Forslagsstiller peker på at de har valgt å etablere boder til leilighetene i kjeller. En konsekvens av dette er at de ikke klarer å utnytte maksimalt av hva gjeldende bebyggelsesplan hjemler av parkeringsplasser. Utbygger ønsker å tilby en overdekning av p-plasser for kontordelen (60 stk.), sammenliknet med kommuneplanbestemmelsene og reguleringsbestemmelsene (som sier 45 stk.), noe de opplyser at prosessen rundt utleie av kontordelen har avdekket behov for. Denne prioriteringen har medført at det ikke er plass for å tilby en p-plass til hver leilighet.

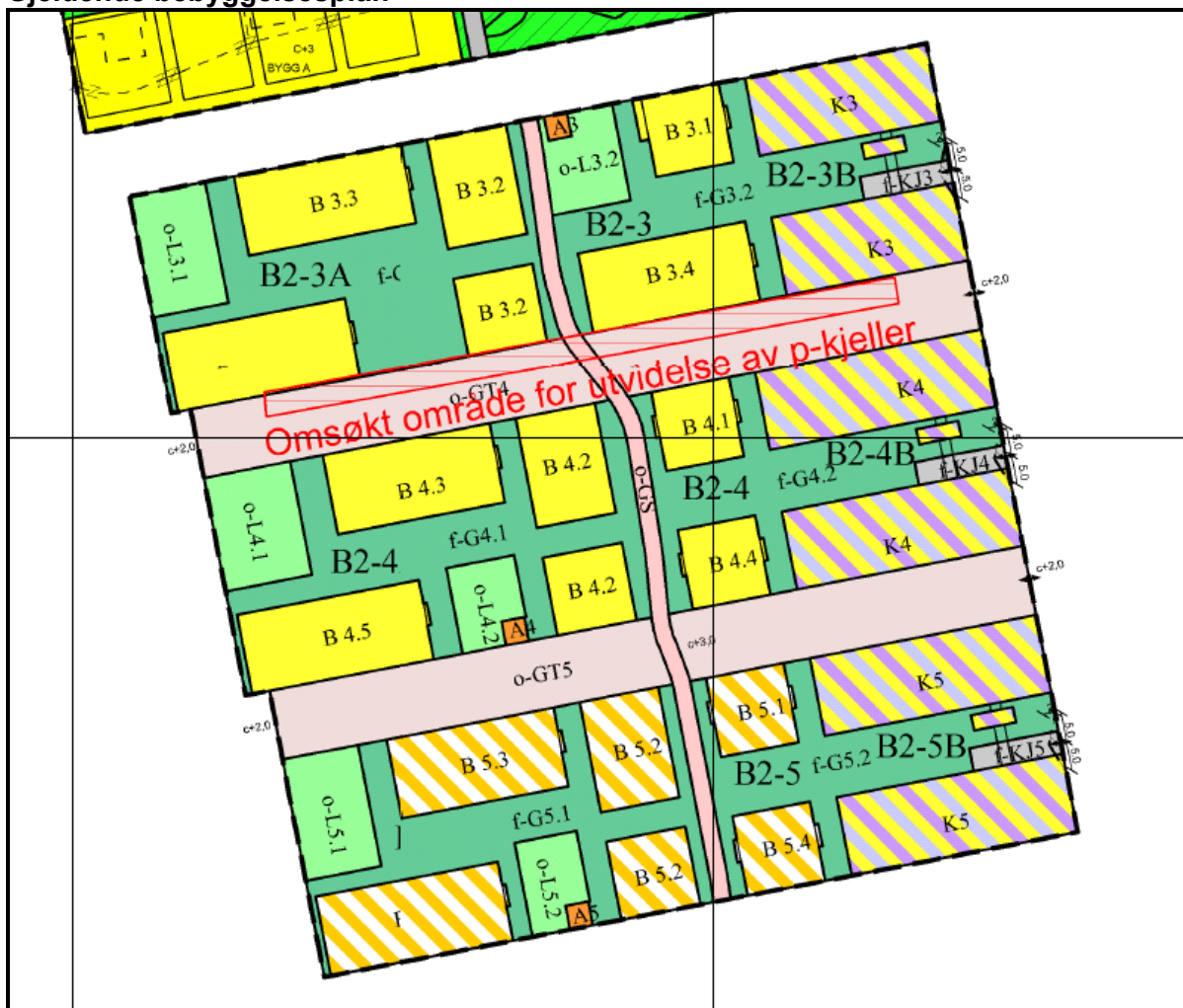


Dette medfører at:

- Trær kan ikke plantes i gaten som forutsatt, men må etableres i kasser.
- Infrastruktur (rør og ledninger) kun kan ligge i den delen av gaten der det ikke er p-kjeller. Dette reduserer fremtidig fleksibilitet for kjente og ukjente behov for bruk av gategrunnen.
- Det må benyttes spesialløsninger for skilt og lyktestolper.
- Kommunens driftsutgifter øker som følge av spesialløsninger.
- Det må opprettes en egen eiendom i grunnen (volumeiendom).

Det henvises til vedlagt søknad for ytterligere opplysninger.

Gjeldende bebyggelsesplan



Bebyggelsesplanen har følgende bestemmelser om p-dekning:

- 1 bil pr. boenhet på 70m² eller mer
- ½ bil pr. boenhet på 30-70m². 1 bil pr 100m² bruksareal for annen bebyggelse og næring.

Prosjektet har 102 leiligheter og 4450 m² kontor. Dette gir et parkeringsplassantall i følge reguleringsbestemmelsene på 131. På plankartet er det tegnet inn 160 p-plasser.

Kommuneplan

Kommuneplanen har følgende bestemmelser om parkeringsdekning:

- Min ½ p-plass og maks 1 p-plass per boenhet i sentrum for boligbebyggelse.
- Maks 1 p-plass per 100 m² BRA kontor.

Med 102 leiligheter og 4450 m² kontor gir dette et parkeringsplassantall i følge kommuneplanen på minimum 96 og maksimum 147.

Sammenstilling av parkeringsdekning

Parkeringsdekning ihht gitt rammetillatelse:	146 p-plasser
Maks parkeringsdekning ihht kommuneplanen:	147 p-plasser
Parkeringsdekning ihht bebyggelses bestemmelser:	131 p-plasser
Parkeringsdekning ihht bebyggelsesplanens plankart:	160 p-plasser
Parkeringsdekning ihht søknad om utvidet p-kjeller:	170 p-plasser

Tidligere saksgang

Forslagsstiller søkte i fjor om endring av planen, fra lamellbebyggelse til en mer terrassert bebyggelse. Dette ble prinsippbehandlet av byutviklingsstyret den 02.12.10. BUS fattet da følgende vedtak:

1. *Byutviklingsstyret er positiv til en ny detaljregulering for Tangen B2-3, B2-4 og B2-5 med utgangspunkt i regulantens forslag datert 29.06.10. Det legges vekt på en mer modellert bebyggelse som vil gi en god innramming av landskapsrommet i Østre Havn. (8/1)*
2. *Gjesteparkering i gatetun vurderes i en endret reguleringsplan. (8/1)*
3. *Barnehage skal innpasses i området når saken tas opp til ny behandling. (Enst)*

Som en følge av dette vedtok plan- og bygningsetaten på delegert fullmakt endret plan som en mindre reguleringsendring den 24.06.11. I tillegg til å endre bebyggelsen som omsøkt, ble det lagt inn nye parkeringsplasser i gatetunene. Bebyggelsen er nå under oppføring.

I denne prosessen ble spørsmålet om større p-kjeller brakt opp og drøftet. Forslagsstiller valgte å ikke søke om dette på bakgrunn av plan- og bygningsetatens tilbakemeldinger om at det var i strid med forslag til kommuneplan samt at kommunen er generelt i mot p-kjellere inn under offentlige gater på grunn av økte driftsutgifter og redusert fleksibilitet for bruk av gategrunn til infrastruktur.

Medvirkning

Det er ikke naboer til endringen. Fylkeskommunens og fylkesmannens ansvarsområde vurderes til ikke å være berørt. Øvrige interessegrupper synes ikke nevneverdig berørt av tiltaket. Søknaden er derfor ikke sendt på høring.

Øvrig saksbehandling

Dersom byutviklingsstyret godkjenner søknaden, må det søkes og behandles en endring av rammetillatelsen. Det må videre gjøres tilpasninger i utomhusplan og teknisk plan som følge av endringen. Anleggseiendom må opprettes med nødvendige avtaler og erklæringer.

Samarbeidsgruppa for bydelen

Planforslaget ble diskutert i samarbeidsgruppa for bydel sentrum. Samarbeidsgruppa går i mot endringen. Gruppa har følgende merknader:

- Gatetunene på Tangen inngår i regnskapet for oppholds- og bruksarealer utomhus. Trær i disse gatetunene har vært viktige premisser både for å signalisere at gatetunet er areal som skal opparbeides/brukes på de gåendes premisser, og for å begrense

- vindtuneller gjennom gatene. Overordnet utomhusplan la opp til at trerekker skulle gi identitet til de forskjellige gatetunene; forskjellig trebruk i hver gate, og «gulvene i gatetunet skulle tilrettelegges fleksibelt for forskjellig bruksbehov i fremtiden.
- P-kjeller under gatetun betyr at trær må plasseres i kasser. Kasser kan føre til utfordringer mtp universell utforming. Det åpne preget i gatetunet vil forsvinne med kasser. Kassene kan oppfattes som trafikkavgrensere ved å gi inntrykk av fortau i gatetunet. Det er ønske om lik utforming av gatetunene. Valgt løsning her vil sette standarden for gatetunene lenger syd på Tangen.
 - Spesial løsninger for belysning, skilting og beplantning vil gjøre det noe dyrere for ingeniørvesenet å drifte gatetunet. Kostnad er vanskelig å anslå.
 - Endret utforming av gatetunet og ny infrastruktur som følge av endrede behov/ønsker og vil i større grad bli låst. Det er viktig å opprettholde gatetunene som fleksible arealer til bruk for gående, utbygging under gategulvet anbefales ikke.
 - Økning i antall p-plasser er i strid med ny kommuneplan. Man bør begrense trafikk til området i tråd med nye parkeringsbestemmelser i kommuneplanen.

PLAN- OG BYGNINGSETATENS VURDERING AV PLANFORSLAGET

Forslag til endringer tilfører prosjektet kvaliteter i form av flere parkeringsplasser. Noe som vil være av positiv praktisk betydning for beboere og bedrifter som bygget skal huse. Videre er det økonomiske gevinster for utbygger, herunder at leiligheter blir mer salgbare samt at det er enklere å finne leietakere til kontorlokalene.

Et viktig argumentet mot søknaden er at parkeringsdekningen økes ut over rammen i nylig vedtatt kommuneplan. I tillegg kommer parkeringsplasser i gatetunene. Disse er ikke tatt med i noen av tallbegrensningene i saken. Forslagsstiller skriver i søknaden at antall plasser i gata har blitt redusert, grunnet plass til innganger, varelevering, avfallsstasjoner, og at dette har skapt en underdekning av antall p-plasser. Plan- og bygningsetaten kjenner seg ikke igjen i denne fremstillingen. P-plasser i gatetunene ble lagt inn ved forrige endring av planen, og representerer således en økning i forhold til opprinnelig plan. Når antall p-plasser i kjeller i dag er i tråd med reguleringsbestemmelsene og kommuneplan, og p-plasser i gata kommer i tillegg, mener plan- og bygningsetaten at dette ikke kan kalles en underdekning.

Det er viktige utformingsmessige innvendinger mot å trekke p-kjeller ut under gata. Trær får dårligere leveforhold når de står i kasser. Kassene deler opp gateløpet der fortauet skilles fra resten av gatetunet og vil derved lettere oppfattes privatisert siden leilighetene ligger i fortauskanten der noen har direkte utgang fra stuedør. Løsningen reduserer tilgjengelighet. Fremtidig vedlikeholdskostnader øker med spesielløsninger.

En slik endring kan skape uheldig presedens, både i forholdet til eventuelle fremtidige ønsker om å øke p-dekningen ved å bygge p-kjeller under offentlig gate i øvrige kvartaler på Tangen, og i prosjekter i Kvadraturen for øvrig.

Spørsmålet om utvidet kjeller ble også vurdert da planen ble tatt opp til endring i fjor. Det ble da ikke anbefalt fra administrasjonens side av samme begrunnelse som nå.

Gjeldende reguleringsplan har allerede en høyere p-plasshjemmel enn bestemmelsene i den nye kommuneplanen. Det kan ikke anbefales at prosjektet øker antall parkeringsplasser ytterligere. Forslag til søknad om reguleringsendring er i strid med kommuneplanen og anbefales avslått

Eirik Martens Svensen, 05.03.12.

Punkt 51/12: Kjøita - 152/587 - detaljplan. 1.gangs behandling

Bilag

3. Parkeringskjeller P-2
2. Parkeringskjeller P-1
10. Oppsummering av innkomne merknader
8. Notat utnyttelse byggehøyder og soldiagram
9. ROS analyse
7. Kjøita illustrasjoner
6. Illustrasjonsplan 500 A3
5. Planbeskrivelse
4. Bestemmelser, sist datert 17.02.2012
1. Plankart, sist datert 17.02.2012



Dato: 20.01.2012
Saksnr.: 201110970-5
Arkivkode O: PLAN: 152,587

Saksbehandler: Mirza Lejlic

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
22.03.2012

Kjøita - 152/587 - Detaljregulering. Offentlig ettersyn.

Sammendrag

Planområdet er en del av gnr.151 bnr. 587 (tidligere "Monter-tomta") og eies av Kjøita AS. Hensikten med planen er å erstatte gjeldende reguleringsplan og bedre kvalitetene for området som helhet. Gjeldende plan gir ikke nødvendige muligheter for tilfredsstillende løsninger knyttet til ønskede boligkvaliteter. Planen er problematisk i forhold til innvendig og utvendig solforhold, innsyn og utsyn samt bruk og utnyttelse av omkringliggende uteområder.

I tillegg til endret organisering av planlagt bebyggelse reduseres i nytt planforslag den totale utnyttelsen på tomten. Andelen av boligformål økes og forretning- og kontor formål reduseres tilsvarende. Antall boenheter i nytt forslag reduseres fra 150 til 120.

Mellom bygningsmassen vil det bli etablert et stort område med felles uteopholdsplasser for flere typer aktiviteter og en offentlig sandlekeplass. Avstand mellom bebyggelsen varierer mellom 43 – 46 meter. Det er ca 1000m² mer grønt areal enn i tidligere vedtatt plan.

Detaljplan for Kjøita - 152/587 er første plan hvor skal det i et stor grad brukes grønne - sedum tak og planens intensjoner er et bevisst forhold til godt bomiljø og klimatilpasning. Det er planlagt en ny promenade langs kanalen. Området ligger godt i forhold til etablert kollektivtrafikk og gang- og sykkelforbindelser mellom Lundsområde og Kvadraturen. Med en ny gangbru over Otra vil området få enda større bymessige kvaliteter og potensialer for beboere, forbipasserende, skolebarn og eldre mennesker.

Plan- og bygningsetaten ønsker at planlagt bygningshøyder på boligbebyggelsen vurderes spesielt under offentlig ettersyn og i forhold til foreslåtte løsninger samt totaliteten i planforslaget.

Plan- og bygningsetaten anbefaler at forslag til detaljplan for Kjøita - 152/587 legges ut til offentlig ettersyn.

Forslag til vedtak:

1. Byutviklingsstyret legger detaljregulering for Kjøita – 152/587 sist datert 17.02.2012, med bestemmelser sist datert 17.02.2012, ut til offentlig ettersyn.
2. I forbindelse med høringsrunden ber man spesielt om synspunkter knyttet til høyder og arkitektonisk utforming.

Plan- og bygningssjef
Gunnar Sravrum

Saksbehandler
Mirza Lejlic

Trykte vedlegg

1. Plankart, sist datert 17.02.2012
2. Plankart parkeringskjeller P-1
3. Plankart parkeringskjeller P-2
4. Bestemmelser, sist datert 17.02.2012
5. Planbeskrivelse
6. Illstrasjonsplan 500 A3
7. Kjøita illustrasjoner
8. Notat utnyttelse, byggehøyder og soldigram
9. ROS analyse
10. Oppsummering av innkomne merknader

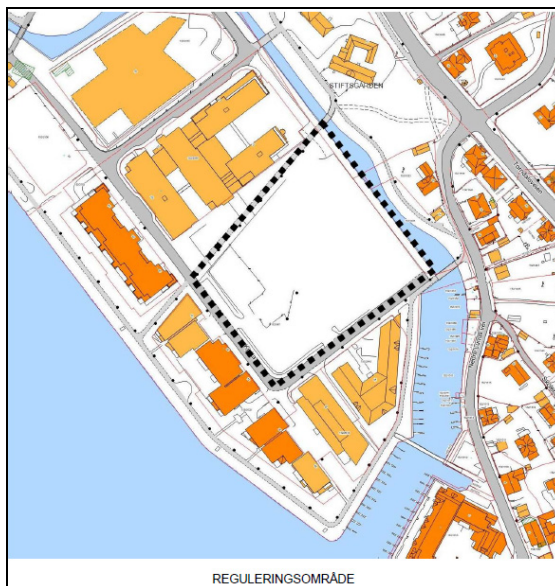
BAKGRUNN FOR SAKEN

ARK.NET v sivilarkitektene Asbjørnsen - Dolva AS - Jebsen Vinje AS - Løvdahl AS fremmer planforslaget på vegne av Kjøita AS. Reguleringsplanen som nå legges frem er en videreføring av et valgt konkurranseprosjektet.

Dagens situasjon

Området er del av gnr/bnr 152/587 og eies av Kjøita AS.

Planområdet ligger på den tidligere "Monter"-tomta på Kjøita og er byggeklar.



Illustrasjon – avgresning planområde

Avmerket området ovenfor brukes i dag som en midlertidig parkeringsareal.

Planens innhold

Område reguleres til:

- bebyggelse og anlegg – leilighetsbygg, næring/ kontor, uteopphold/ lek
- samferdselsanlegg – kjøreveg, parkering, fortau, gang/ sykkelveg
- grønnstruktur – friområde (langs eks. kanalen)

Volum, utnyttelse, antall enheter, tomtestørrelser, antall parkeringsplasser, lekeareal, uteoppholdsareal vises i vedlagt planbeskrivelse; notat utnyttelse, byggehøyder og soldigram; Kjøita illustrasjoner.



Kjøita illustrasjoner – oversiktsbilder av planområde sett fra sør og sørvest

PLANPROSESSEN

Planstatus



Illustrasjon – gjeldende reguleringsplan

Gjeldende reguleringsplan for Elvebredden øst - felt B2 og F/K/B3 er godkjent av Bystyret i Kristiansand den 18.02.2009.

Forhold til kommuneplan 2011 – 2022

Planforslaget er i tråd med kommunens retningslinjer når det gjelder å skape gode offentlige uterom og bygninger med god arkitektonisk form.

Byen som drivkraft

Elvebredden øst vil fremstå som ferdig utviklet når dette feltet er på plass og kan tilby nye attraktive næringsarealer med kort avstand til sentrum, universitet og resten av landsdelen via E18.

Byen det er godt å leve i

Det legges til rette for gode, velproporsjonerte og solrike møteplasser for beboerne og andre brukere. Det legges stor vekt på god tilgjengelighet og brukbarhet. Ulike størrelser på leiligheter gir boligtilbud til flere grupper.

Bærekraftig utvikling

Høy, men forsvarlig utnyttelsesgrad av sentrumsnære områder må sees i sammenheng med bærekraftig bystruktur og transportsystem. Sammensetningen av boliger og arbeidsplasser gir liv til området utover arbeidstid og attraktive møteplasser skapes.

Klimabyen

I planen legges til rette for utforming av grønne tak, stor grønt uteoppholdsareal og god håndtering av overvann.

Melding om oppstart

Melding om oppstart av reguleringsarbeid ble varslet 11.07.2011 med frist 15.09.2011. Det kom inn 14 merknader. Disse er oppsummert og kommentert av forslagsstiller i eget notat dattert 14.11.2011.

Merknadene handlet om bruk av universell utforming, gode gangforbindelser, miljøvirkninger, foreslåtte byggehøyder, redusering av nærings/ kontor delen.

I planen er det tatt hensyn til universell utforming. Planen forutsetter etablering av gode gangforbindelser. Det skal brukes grønne tak og det er planlagt mer grønt (ca 1000m² ekstra) areal enn i tidligere vedtatt plan. Bruksareal BRA er mindre enn i vedtatt plan. Dette kompenseres noe med at boligbebyggelsen har større bygningshøyder. Samtidig er bebyggelsen trukket tilbake i forhold til eksisterende kvartalslekeplass og planlagt promenade langs kanalen.

Plan- og bygningsetaten ønsker en åpen dialog og at planlagt bygningshøyder på boligbebyggelsen vurderes spesielt under offentlig ettersyn og i forhold til foreslåtte løsninger samt totaliteten i planforslaget.

Medvirkning

I løpet av planprosessen ble det organisert flere møter hvor det ble diskutert innhold i det nye planforslaget og forhold til etablerte kvaliteter og omgivelser. Planforslag ble justert underveis og det er utarbeidet flere nye analyser og illustrasjoner.

Samarbeidsgruppa for bydelen

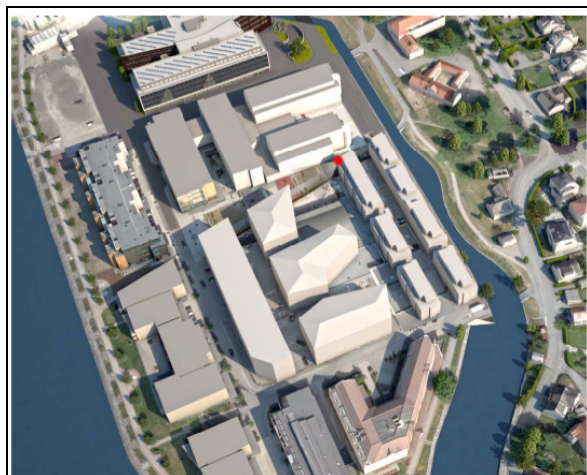
Planforslaget ble diskutert i samarbeidsgruppa 17.08.2011.

De fleste merknader fra samarbeidsgruppa er imøtekommet i planforslaget. Det handler om:

- kontakt mellom ny sandlekeplass, uteoppholdsarealer og etablert kvartalslekeplass
- siktakser
- tilstrekkelig plass langs kanalen
- vurdering av sol og skygge forhold
- standard på offentlig veginfrastruktur (fortauer, parkeringsplasser, snuplass, inkjørsell til P-kjeller)

PLAN- OG BYGNINGSETATENS VURDERING AV PLANFORSLAGET

Gjeldende reguleringsplan plan har ikke gitt de nødvendige muligheter for tilfredsstillende løsninger knyttet til organisering av området og ønskede boligkvaliteter. Illustrasjonen nedenfor viser utnyttelsen i den vedtatte planen, og en veldig tett bebyggt område. Det var liten avstand mellom planlagt bebyggelse.



Illustrasjon – utnyttelse og forhold i gjeldende plan



Illustrasjon – utnyttelse og forhold i nytt planforslag

Det er utarbeidet flere nye illustrasjoner (trykte vedlegg) som viser planlagt utnyttelse, byggehøyder, sol- og skygge forhold samt ny offentlig og privat infra- og grønnstruktur.

Arealendringer i forhold til eksisterende plan:

	EKSISTERENDE PLAN	NYTT FORSLAG	ENDRING
BYA	5.500 m ²	4.200 m ²	- 1.300 m ²
BRA	23.700 m ²	16.700 m ²	- 7.000 m ²
BOENHETER	150 stk	120 stk	- 30 stk

Konsekvenser i nytt planforslag

Nytt planforslag tilfører planområdet flere positive kvaliteter:

- mindre tetthet større rom mellom bebyggelsen
- bedre bokvaliteter både innvendig og utvendig
- gjennomgående leiligheter
- grønne tak (energi og klimatilpsning)
- større og mer solrike uteområder/ grøntarealer
- mulighet for mer vegetasjon på bakkeplan og langs kanalen
- ny gang- og sykkelvei/ promenade (langs kanalen)

Delområde	Kontorformål M2 BRA	Boligformål M2 BRA	Totalt utbygget M2 BRA
B1-B4		13760	13760
N/K1	2930		2930
Sum	2930	13760	16690

Detaljplan for Kjøita - 152/587 er første plan hvor skal det i et stor grad brukes grønne - sedum tak og planens intensjoner er et bevist forhold til godt bomiljø og klimatilpasning. Det er planlagt en ny grønn promenade langs kanalen.

(Sedum tak - Sedum er en plantefamilie av urter og sukkulenter som klarer seg med et tynt lag jord og som tåler tørke. Noen ganger kan et sedumtak også inneholde mose eller gress. Plantene skifter farge og utseende med årstiden og brukes ofte på grunn av estetiske hensyn.)



En ny gangbru er planlagt bygd over Otra. Med en ny bru vil området ha enda større bymessige kvaliteter for beboere, forbipasserende, skolebarn og eldre mennesker.

Barn og unges interesser ivaretas på en bedre måte. Oppholdsarealer og sandlek ligger i trygge og grønne omgivelser. Områdene er skjermet for trafikkstøy. Planen på en god måte tar hensyn til universell utforming. Hele Kjøita område ligger i kort avstand fra Loviselund skole og barnehagetilbud.

Risiko- og sårbarhetsvurdering vurderes spesielt i vedlagt ROS analyse. Ny veileder for havstigningsnivå i kommunal planlegging legges til grunn i planleggingen.

Det er ingen økonomiske konsekvenser for kommunen i planleggings- og byggefasen. Konsekvenser for kommunen vil komme i form av at det skal etableres flere nye offentlige gang- og sykkelforbindelser og en videreføring av grønnstrukturen langs den etablerte kanalen.

Området ligger i nærhet til etablert kollektivtrafikk og gang- og sykkelforbindelser mellom Lundsområde og Kvadraturen. Bebyggelsen planlegges for vannbåren varme og tilknyttes fjernvarmeanlegg. Forslagsstiller vil arbeide for at område får spesielle energi- og miljøkvaliteter.

Plan- og bygningsetaten ønsker at planlagt bygningshøyder på boligbebyggelsen vurderes spesielt under offentlig ettersyn og i forhold til foreslåtte løsninger samt totaliteten i planforslaget.

Plan- og bygningsetaten anbefaler at forslag til detaljplan for Kjøita - 152/587 legges ut til offentlig ettersyn.

Saksbehandler
Mirza Lejlic

Dato, 06.03.2012

Punkt 52/12: Fidjekilen båthavn og friområde. Detaljregulering. Offentlig ettersyn

Bilag

Vedlegg 4. Notat om regulering og erverv av friområde i Fidjekilen

Vedlegg 3. Biologisk mangfold rapport

Vedlegg 2. Planbeskrivelse og bestemmelser, sist datert 05.03.2012

Vedlegg 1. Plankart, sist datert 05.03.2012

Vedlegg 7. Saksprotokoll 18.03.04

Vedlegg 6. Saksprotokoll 17.01.08

Vedlegg 5. Notater fra grunneier



Dato: 06.03.2012
Saksnr.: 200705628-17
Arkivkode O: PLAN: 1167
Saksbehandler: Kathrine Hesthag

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
22.03.2012

Fidjekilen båthavn og friområde. Detaljregulering. Offentlig ettersyn.

Forslag til detaljregulering ligger ved Fidjekilen i Randesund mellom Odderhei og Tømmerstø.

Planforslaget legger til rette for utvidelse av eksisterende småbåthavn samt opparbeidelse av sandstrand og friområde. Utvidelsen gir en økning av antall båtplasser fra 170 til 230. Tiltaket gir også en økning med 40 parkeringsplasser for friområde og ved maksimal utnyttelse ca. 100 parkeringsplasser for båthavna.

Planforslaget legger til rette for utfylling i sjø som gjør to holmer landfaste. Utfyllingen skal opparbeides til badestrand og friområde på land med badeområde sydover i sjøen.

I gjeldende reguleringsplan fra 1990 er arealet avsatt til småbåthavn, friområde og parkering. Disse planbestemmelsene setter krav om maks 150 standardbåtplassenheter. I nylig vedtatt kommuneplan er småbåthavn og grønnstruktur i området Fidjekilen lagt inn i samsvar med skisseforslag alternativ 1 som lå til grunn for behandling i byutviklingsstyret i 2008.

Planarbeidet har en lang prosess bak seg. Allerede siden 1990 har tema for planarbeidet vært knyttet til forhandlinger med grunneier om kjøp av friareal. Det er i dag enighet om kjøp av friområdet. Trandleholmen med to hytter ble taksert med en verdi på 5,5 millioner kroner. Kristiansand Eiendom ønsker å kjøpe holmen og hyttene, men grunneier har vært interessert i et makeskifte et annet sted i Randesund. Løsningen om makeskifte er avvist administrativt og politisk.

I 2008 var det behov for en prinsipiell avklaring mellom to skisseforslag. Byutviklingsstyret anbefalte videre planarbeid etter skisseforslag alternativ 1.

Det er utarbeidet en rapport over biologisk mangfold som konkluderer med at gjennomføring av planen innebærer at viktige biologiske områder blir påvirket negativt. Rapporten anbefaler ikke utfylling ut til to holmer, for å hindre konflikt med biologiske verdier.

Tiltaket fører til økt antall båtplasser noe som det er mangel på i kommunen. Opparbeiding av bystrand og friområde er til stor fordel for innbyggere i Randesund. Det blir sett på som svært positivt at planforslaget bidrar til økt tilgjengelighet til strandsonen. Med bakgrunn i stort underskudd av båtplasser i kommunen og behovet for offentlig badestrand i denne delen av kommunen stiller plan- og bygningsetaten seg positive til planforslaget.

Forslag til vedtak:

1. Byutviklingsstyret legger detaljregulering for Fidjekilen båthavn og friområde sist datert 05.03.2012, med bestemmelser sist datert 05.03.2012, ut til offentlig ettersyn.

Gunnar Stavrum
Plan- og bygningssjef

Kathrine Hesthag
Saksbehandler

Trykte vedlegg

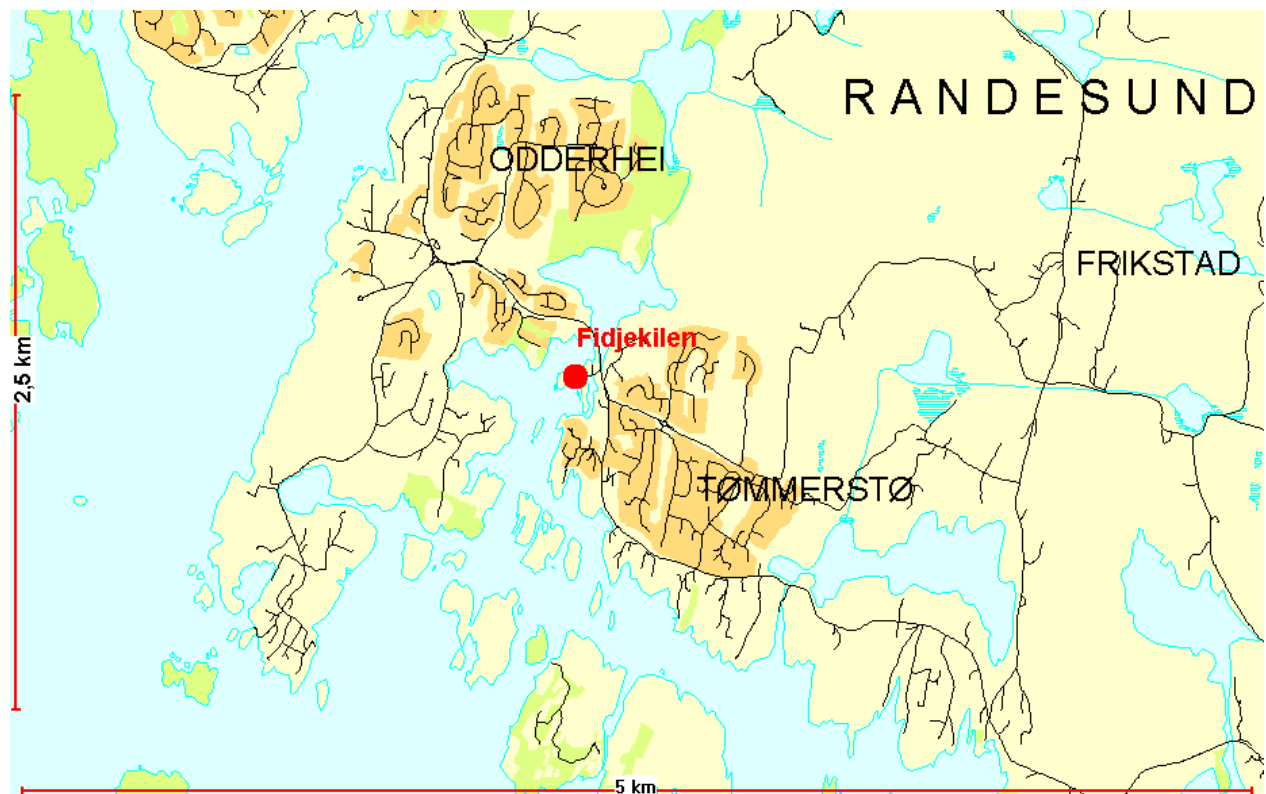
1. Plankart, sist datert 05.03.2012
2. Planbeskrivelse og bestemmelser, sist datert 05.03.2012
3. Biologisk mangfold rapport
4. Notat om regulering og erverv av friområde i Fidjekilen
5. Notater fra grunneier
6. Saksprotokoll 17.01.08
7. Saksprotokoll 18.03.04

BAKGRUNN FOR SAKEN

Detaljregulering for Fidjekilen fremmes av Kristiansand Parkvesen. Planen er en endring av reguleringsplan for Fidjekilen 28.02.1990. Hensikten med planen er å øke antall båtplasser og legge til rette for utvikling av et friområde med badeplass, aktivitetsområde og grøntområder.

Grunnen til at det fremmes en ny plan er for å få etablert bystrand i Randesund og for å dekke behovet for flere småbåtplasser i kommunen. Kommuneplanen peker på viktigheten av å sikre friområder i Randesund for å øke tilgjengeligheten til strandsonen slik at også Randesund kan få sin bystrand.

Dagens situasjon



Fidjekilen med dens sentrale plassering i østre- bydel.

Fidjekilen ligger sentralt plassert i Randesund mellom Odderhei og Tømmerstø. Broa over sundet som deler Fidjekilen i to ligger nord for planområdet. Dagens reguleringsplan omfatter ca. 170 båtplasser og parkeringsplasser i tilknytning til båthavna. Områdene sør for parkeringsplassen består i hovedsak av naturområder. Planen omfatter også Trandleholmen som i dag ikke har forbindelse til fastlandet.

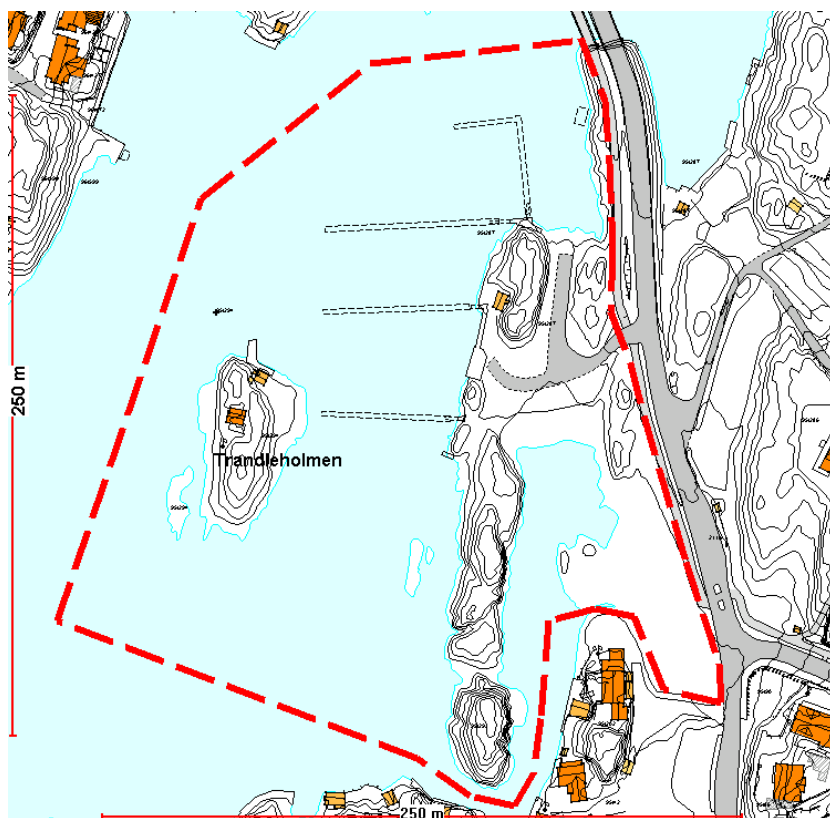
Planområde ligger i et fjordbasseng med grunne områder og har et typisk sørlandsk kystlandskap med bergknatter, spredt vegetasjon og grunne sjøområder. Området er ikke spesielt tilrettelagt for barn i dag, og bortsett fra at småbåthavna også har kvaliteter for større barn, er ikke området mye brukt.

Det eksisterer per i dag noen mindre badestrender i område, men det er mangel på offentlige badestrender for befolkningen i Randesund.

Planområde grenser til Kystveien (fv. 3) i øst og dagens atkomst fra Kystveien er samme sted som i regulert plan. Gang- og sykkelveg er opparbeidet forbi småbåthavna.



Planavgrensninga markert med rød stiplet linje.



Dagens situasjon viser eksisterende småbåthavn, grønnstruktur og Trandleholmen uten fast forbindelse.

Planens innhold

Planforslaget legger opp til utvidelse av eksisterende småbåthavn og opparbeidelse av friområde med badeplass for de nærliggende boligområdene. Det medfører fylling ut til Trandleholmen som opparbeides til grønnstruktur/friområde på land og badeplass i område sør for småbåthavna. Det er tenkt å tilrettelegge for ballaktivitet på deler av friområde. Område sør-øst i planområdet er foreslått naturområde.

Småbåthavna utvides både mellom Trandleholmen og fastlandet, og nord for selve Trandleholmen. Antall båtplasser øker fra 170 til 230. Utenfor småbåthavna reguleres det til farled.

Kommunen står for oppfylling ut til Trandleholmen og opparbeidelse av badestrand og friområde. Noe trafikkareal samt offentlige parkeringsplasser vil også bli opparbeidet av kommunen. Småbåthavna med tilhørende parkering opparbeides av grunneier.

Parkering

Parkeringsplassen i forbindelse med båthavna ivaretas og oppgraderes. Det skilles mellom offentlig parkering for badeplass og friområde med 40 plasser, og parkering/båtopplag for småbåthavna. Antall parkeringsplasser for småbåthavna er ikke detaljert, men innenfor regulert areal er det ved maksimal utnyttelse plass til ca. 100 parkeringsplasser.

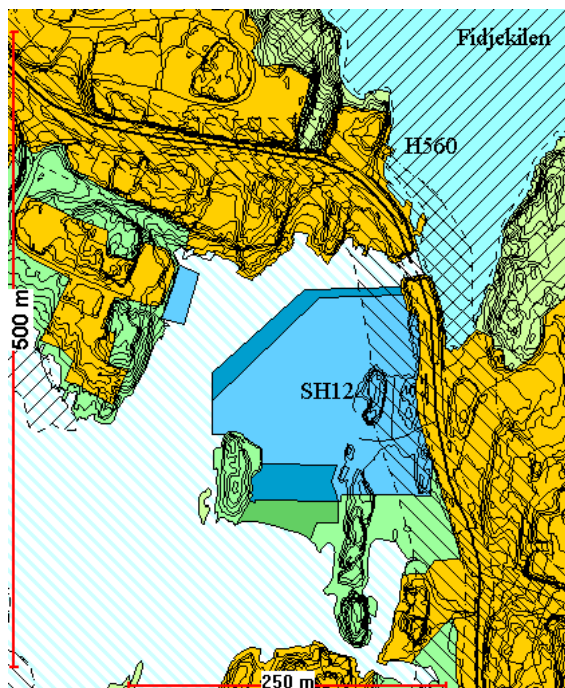
PLANPROSESSEN

Gjeldende planer

Kommuneplan

Planforslaget er i tråd med nylig vedtatt kommuneplan som viser utvidelse av eksisterende småbåthavn og fremtidig grønnstruktur ved fylling ut til Trandleholmen.

Kommuneplanen peker på at det er behov for tilleggsutredninger knyttet til konsekvensene av båthavnas utvidelse, herunder naturmangfoldloven - spesielt angående flora, fauna og påvirkning av badeplassen. Videre følger det av konsekvensbeskrivelsen at avbøtende tiltak må vurderes.

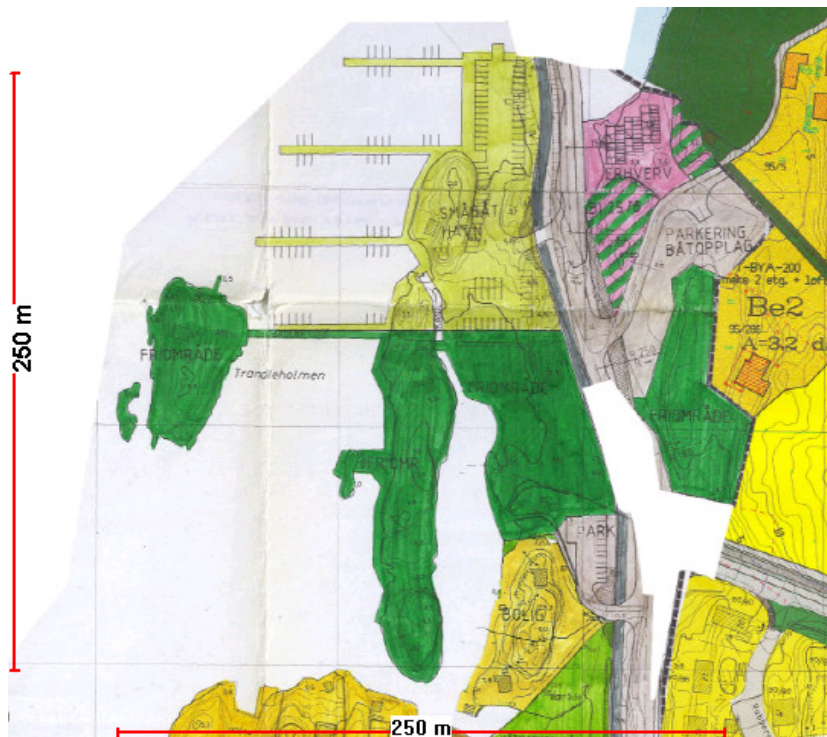


Planområdet er i kommuneplanen avsatt til småbåthavn og grønnstruktur. Et mindre areal sør- øst i planområdet er markert som byggeområde. Deler av området er også innenfor gul støysone.

Reguleringsplan

Gjeldende reguleringsplan for Fidjekilen mellom Fidjekilen og Lamholmen ble godkjent i 1990.

Området er i denne planen regulert til småbåthavn, friområde og parkering. Småbåthavna er i dag etablert, men friområdene er ikke opparbeidet da de fortsatt er i privat eie.



Gjeldende reguleringsplan for Fidjekilen 1990.

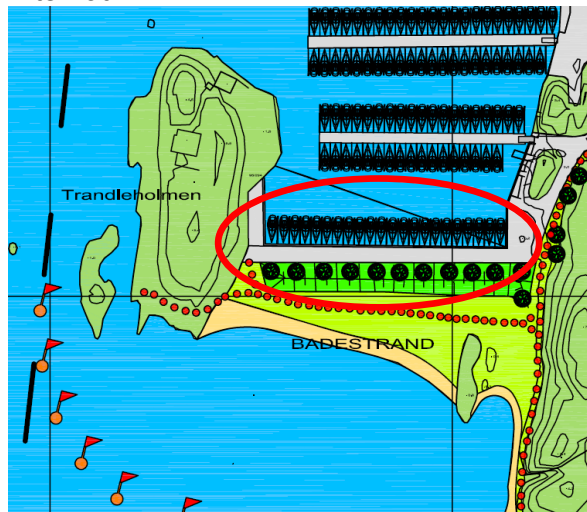
Tidligere saksgang

Planarbeidet bygger på vedtaket i byutviklingsstyret 17.01.2008 som anbefalte videre planarbeid etter skisseforslag alternativ 1.

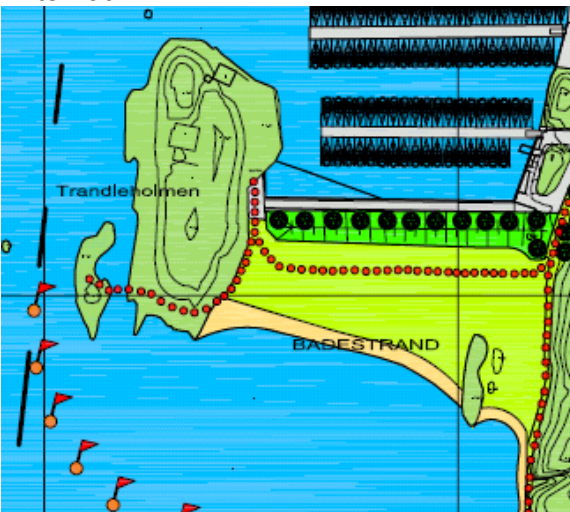
Det var behov for en prinsipiell avklaring i 2008 om parkvesenets skissealternativ 1 og plan- og bygningsavdelingens skissealternativ 2. Skissealternativ 2 med utvidet friområde går på bekostning av 23 båtplasser i forhold til parkvesenets alternativ 1.

Alternativ 1 ble vedtatt av byutviklingsstyret og planforslaget baserer seg på denne prinsippavklaringen.

Alternativ 1



Alternativ 2



Rød sirkel markerer de 23 ekstra båt plassene som alternativ 1 viser. I alternativ 2 er den sørligste båtrekken erstattet med et større friområde.

Melding om oppstart

Melding om oppstart av reguleringsarbeid ble varslet 04.07.2007 med frist 15.08.2007. Det kom inn i alt 15 merknader. Disse er oppsummert og kommentert av forslagsstiller i planbeskrivelsen.

Merknadene gir i hovedsak positive signaler om foreslått badeplass/friområde hvor folk er opptatt av at badeplassen/friområde i Fidjekilen skal få størst mulig kapasitet pga. dens sentrale beliggenhet i østre bydel.

Derimot stiller flere seg negative til utvidelse av småbåthavna, dette gjelder i hovedsak Fidjekilen og Dvergsnes velforening som ligger på andre siden av vannet, vest for Fidjekilen. Det er i flere av de innkomne merknadene påpekt at fjorden og indre deler er plaget av forurensing av båter, både støy, vannforurensing og trafikk, med ønske om reduksjon av båthavna og prioritering av utvidet badeplass/friområde.

Fylkesmannen i Vest- Agder påpeker at utvidelse av småbåthavna ikke må skje på bekostning av registrert biologisk mangfold eller på bekostning av friområdets kvalitet. Dette gjelder bukta sør- øst i reguleringsområdet hvor det er registrert lokalt viktig lokalitet for biologisk mangfold. De viser også til at evt. mudring/dumping i sjø er søknadspliktig etter forurensningsforskriften § 22.

Vest- Agder fylkeskommune varsler innsigelse dersom småbåthavn går på bekostning av friområdet. De påpeker at det må gjennomføres registrering etter kulturminnelovens § 9.

Statens vegvesen legger vekt på videreføring av gang- og sykkelvei langs Kystveien, i sør- østre del av planområdet og på frisiktsoner for avkjørsler.

Det påpekes i én uttalelse at det ikke bør fylles innerst i bukta på grunn av hekkende svaner/tjeld og søylebunn.

Medvirkning

Det ble holdt oppstartsmøte 11.09.2007. Det har vært kontakt med flere naboer og eiere underveis i planarbeidet. Denne kontakten har dels vært gjennom Multiconsult AS som har utarbeidet planforslaget for parkvesenet, og dels med Parkvesenet i Kristiansand kommune.

Samarbeidsgruppa for bydelen

Planforslaget er lagt frem for samarbeidsgruppa som slutter seg til planforslaget.

PLAN- OG BYGNINGSETATENS VURDERING AV PLANFORSLAGET

Plan- og bygningsetaten mener planforslaget tilfører område gode kvaliteter og ser det som positivt at Randesund får sin egen bystrand og tilretteleggelse av et større friområde med tilhørende aktivitetsområde. Det sees også som positivt at planforslaget bidrar til å imøtekomme behovet for flere båtplasser i kommunen. Plan- og bygningsetaten har ingen innvendinger mot hovedgrepene i planen.

Det har over en lengre periode vært utfordringer knyttet til eiendomsforhold. Forhandlinger med grunneier har vært en lang prosess, men partene er nå enige om hovedpunktene i en avtale.

Planforslaget er i tråd med revidert kommuneplan. Kommuneplanen vektlegger at det er behov for både badeplass og flere båtplasser i denne delen av kommunen. Planforslaget bidrar derfor til å imøtekomme disse behovene.

Tematisk vurdering:

Biologisk mangfold

Utbygging i henhold til planforslaget vil ha konsekvenser for biologisk mangfold i området. Tiltaket vil medføre utfylling til to holmer/øyer med registrert biologisk mangfold.

Det er innenfor planavgrensninga registrert et lokalt viktig område for biologisk mangfold (markert med grønt). Det er også registrert ulike forekomster av biologisk mangfold utenfor planområde. Disse ligger lokalisert i tilknytning til bukta nord for planområde og er bestående av et større lokalt viktig område for biologisk mangfold (grønt), viktig område (gult) og svært viktig område (rødt). I tillegg er det registrert to områder for rødlistearter som på kartet nedenfor er markert med to røde prikker.



Kartutsnittet viser registrert biologisk mangfold innenfor og utenfor planområde

Tiltakene er vurdert etter naturmangfoldlovens §§ 8-12. Kunnskapsgrunnlaget (§8) bygger på tilgjengelig kunnskap i naturbasen supplert med innspill i høringen. Som del av planarbeidet er det i tillegg utarbeidet en konsekvensvurdering for biologisk mangfold. Konsekvensvurderingen gir biologisk kunnskap om området som ikke var kjent ved utarbeidelsen av planen. Vurderingen konkluderer med at tiltaket som innebærer å gjøre

to holmer/øyer landfaste vil føre til at holmene mister sin verdi som hekkeplass for sjøfugl. Det er særlig arten makrellterne som antydes å bli skadelidende. Dette vil også indirekte påvirke vegetasjonen på Trandleholmen som har en rikere flora med viktig verdi. Rapporten anbefaler at anleggelse av badestrand ikke bør berøre den lille holmen og at det også er uheldig at Trandleholmen gjøres landfast. Små hekkehøler er under sterkt press og nærmeste hekkemulighet er Mortensholmen som ligger lenger ute i fjorden, hvorvidt ternene vil ta i bruk denne er det manglende kunnskaper om. Gjennomføring av planen vil være i konflikt med biologiske verdier i området.

Naturmangfoldlovens §7 tilsier at kunnskapsgrunnlag og føre var prinsippet og samlet belastning skal legges til grunn for beslutning. Tiltakene innebærer at viktige biologiske områder blir påvirket negativt.

I et helhetsspektiv må fordeler og ulemper veies opp mot hverandre. I dette tilfelle veies etablering av bydelsbadestrand og utvidelse av småbåthavn opp mot naturmangfold. Plan- og bygningsetaten vurderer forholdet slik at etablering av bydelsbadestrand og utvidelse av småbåthavn som viktigst.

Kulturminner

Riksantikvarens database viser ingen registrerte funn av kulturminner innenfor planområdet. Arkeologisk undersøkelse er per i dag ikke utført, men må foretas før saken går til sluttbehandling. Resultater av denne undersøkelsen kan medføre endringer i planforslaget.

Barn og unges interesser

Planområde er i dag ikke tilrettelagt for barn og unge. Småbåthavna har noen kvaliteter for større barn, men ellers er ikke område mye brukt. Tiltaket fører til en opprustning fra dagens situasjon og åpner for flere ulike typer aktiviteter. Plan- og bygningsetaten er positiv til opparbeidelse av friområde, badeplass og ballbane, og mener tiltaket vil bedre barn- og unges tilgang til friarealer i Randesund. Område kan bli et fint tur- og aktivitetsområde og tilfører kvaliteter som også gagnar beboere i nærområdet.

Universell utforming

Dagens småbåthavn har en lett og flat tilgang fra Kystveien og via gang- og sykkelvei. Bryggene og friområde har ikke tilstrekkelig tilgjengelighet for rullestolbrukere. Med endringene som følger i reguleringsplanen skal både båthavna og badeplassen/friområdet tilrettelegges med tanke på universell utforming.

Reguleringsforslaget legger opp til at 10 % av parkeringsplassene på den offentlige parkeringsplassen blir opparbeidet som HC- plasser. Planområdet er relativt flatt og anleggene som skal bygges, vil kunne prosjekteres med fall som tilfredsstiller kravene til universell utforming. Det ligger inne i reguleringsbestemmelsene at det skal foreligge godkjent utomhusplan og teknisk plan.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Det er utarbeidet en ROS- analyse som peker på to forhold:

- Forurensning fra småbåthavna
- Flom/springflo

Det fremgår i analysen at utvidelse av 60 båtplasser vil kunne øke forurensningsnivået i sedimentene, men at det er mulig å gjøre tiltak for å begrense forurensningen i sjø. Plan- og bygningsetaten mener disse forholdene er tilfredsstillende beskrevet i planbeskrivelsen og at sikring av forurensning fra småbåthavna blir ivaretatt. Det fremgår i reguleringsbestemmelsene under rekkefølgekrav at det skal:

- foretas en miljøundersøkelse av sedimenter etter forurensningsloven før det tillates mudring
- gjennomføres tiltak på land i form av asfaltering på parkeringsplass/båtopplag, og med fall til oljeutskiller før overløp til sjø
- støpes spyleplass med oljeskiller
- etableres mottak for farlig avfall og ordinært avfall

Eiendomsforhold

Forhandlinger med grunneier om kjøp av friareal har vært tema siden reguleringsplanen for båthavn og friareal ble vedtatt av bystyret i 1990. Kristiansand Eiendom og grunneier har hatt mye kontakt gjennom hele prosessen.

Det ligger i dag to hytter på Trandleholmen. Hyttene ligger i et sameie hvorav den ene eieren har gått bort og dialogen har foregått mellom Kristiansand Eiendom og bobestyreren. Grunneier er interessert i å innløse sin andel av Trandleholmen ved et makeskifte i Stølekilen (for nærmere informasjon se vedlegg 5). Kristiansand Eiendom ønsker derimot ikke å gi fra seg offentlig strandareal i Stølekilen og dette ble lagt frem for BUS som var enig (se vedlegg 4).

Det er enighet om kjøp av friområdet og hyttene på Trandleholmen, men avtalen er per i dag ikke undertegnet. Dette vil først skje etter at reguleringsforslaget er politisk behandlet. I avtalen skal det også fremgå at Kristiansand kommune overtar og opparbeider badeplass og friområde. Kommunen skal stå for byggingen av moloen som åpner for sandstrand mot sør og båtplasser mot nord.

Økonomiske konsekvenser

Kommunen og grunneier har kommet til enighet om at Trandleholmen og hyttene skal innløses. Dette har en kostnad på 5,5 mill. kr. Kristiansand kommune skal stå for opparbeidelse av landfast molo og kostnadene er beregnet til ca. 3 mill. kr. Direktoratet for Naturforvaltning har gitt tilsagn om støtte til prosjektet innenfor en ramme på 5 mill. kr. som går til både innløsning av hyttene og bygging av molo. Ferdigstillelse av hele område og opparbeidelse av strand og aktivitetsområde er ansett til å ha en kostnad på ca. 10 mill. kr.

Grønnstruktur

Plan- og bygningsetaten ønsker i hovedsak å bevare eksisterende kolle som ligger i nord-vestlig del av dagens parkeringsplass (f_pp_4 på plankartet) og hadde sett det som positivt om kollen ble regulert til friområde. Kollen fremstår som et viktig grønt innslag mellom parkering og båtbrygger, den har en typisk sørlandsk landskapsform som bidrar til å heve områdets estetiske verdi. Planforslaget legger opp til reguleringsformål parkering på kollen og det vises til at det vanskelig lar seg omregulere til friområde. Formålet er i samsvar med gjeldende reguleringsplan om parkering på kollen.

Transport

Område kobles direkte på den eksisterende Kystveien slik som det er i dag. Gang- og sykkelvei er etablert langs Kystveien og grenser til planområde i øst. Atkomst og frisiktsoner til Kystveien (fv 3) må være i henhold til Statens vegvesens krav og oppfylle Kristiansand kommunes vegnormal.

Det er minimal økning av biltrafikk til område. En større andel gående og syklende kan forventes og plan- og bygningsetaten er opptatt av å sikre trygge gang- og sykkelforbindelser til friarealene og badeplassen.

Parkering

For småbåthavner er det i bestemmelsene i kommuneplanen gitt krav om 25 % parkeringsdekning pr. standard båtplass (bruttobredde 2,5 m.). Ved maksimal utnyttelse er det plass til ca. 100 parkeringsplasser ved båthavna.

Det antas at mange som har båtplass eller som vil benytte seg av badeplass/friområde bor i kort avstand til planområde, med ca. radius på 3-4 km. Plan – og bygningsetaten støtter opp under forslagstillers vurdering om at 40 parkeringsplasser til friområdet derfor dekker behovet godt.

Estetikk

Planområde vil få en vesentlig endring, spesielt ved utfylling ut til Trandleholmen og opparbeidelsen av friområde og badeplass dette medfører. Plan- og bygningsetaten mener planforslaget vil gi området et estetisk løft til forskjell fra dagens situasjon.

Forurensning

Flere båt plasser vil gi noe økt forurensning. Utfylling til Trandleholmen vil føre til redusert vannutskifting. Det skal etter planforslaget opparbeides en kulvert i fyllingen som vil gi noe gjennomstrømning mellom båthavna og badeplassen. Plan- og bygningsetaten er opptatt av at utfyllingen ikke bør gi negative konsekvenser for badevannkvaliteten. Det må dokumenteres/påvises at forurensning fra småbåthavna ikke forringer badevannskvaliteten.

Konklusjon

Plan- og bygningsetaten har sett på planforslagets fordeler og utfordringer, og konkluderer med at planforslagets positive kvaliteter veier tyngst. Plan- og bygningsetaten anbefaler at planforslaget legges ut på høring.

Kathrine Hesthag
21.02.2012

Punkt 53/12: Rodeneset - detaljregulering - offentlig ettersyn

Bilag

3. Planbeskrivelse, sist datert 05.03.2012 med illustrasjoner, 3D perspektiv
4. Saksprotokoll fra tidligere politiske vedtak i saken
2. Bestemmelser, sist datert 05.03.2012
1. Plankart, sist datert 06.03.2012



Dato: 06.03.2012
Saksnr.: 200905221-57
Arkivkode O: PLAN:
Saksbehandler: Jøran Syversen

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
22.03.2012

Rodeneset. Detaljregulering. Offentlig ettersyn.

Sammendrag

Amtedal og Hansen fremmer på vegne av Kristiansand kommune v/Eiendom forslag til detaljreguleringsplan.

Rodeneset ligger like nord for gamle E 18 (Sømsveien), mellom Rona og Søm i nord. Planforslaget legger til rette for en utvidelse av gjeldende regulert båthavn som nå bygges med ca. 218 standard båtplasser (2, 5 meters bredde). Samtidig innpasses det et næringsbygg for båtsportbedrifter på 1300 m² BYA inklusiv parkering, med høyde på 13,5 meter på det høyeste. Parkeringskapasiteten må økes i området som følge av disse tiltakene, og planforslaget viser to alternative løsninger for dette. Alternativ 2 viser en redusert parkeringskapasitet, men skåner landskapet bedre. Det ønskes innspill på dette i høringsperioden.

Rodeneset er blitt anbefalt av en kommunal arbeidsgruppe, som aktuell lokalisering for sosialt vanskeligstilte. Planen har vurdert et område for 14 boenheter med base, i sørøst som egner seg til dette formål. Kommunen har kjøpt et eksisterende bolighus innenfor område som er tenkt brukt til det samme formål. Eksisterende hytter stadfestes som hytter med en begrensning på tomteareal til 400m². Eksisterende gårdstun bevares med resten av Rodeneset til friområde.

Planen legger til rette for et utvidet tilbud for småbåthavn med servicebygg. Småbåthavner er en prioritert oppgave, som skal gjøre vår kommune attraktiv for våre innbyggere. Samtidig er det positivt å kunne utvide innenfor gjeldende arealbruk, mot å måtte finne nye områder for dette formål.

Aktuelle områder som egner seg for sosialt vanskeligstilte er vanskelig å finne uten at det er forbundet med konflikter. Fire områder er pekt ut av kommunen som egner seg (sak 23/11 – formannskapet. Dvergsnesveien Øst, Voie Ringvei, Lauvåsen, Rodeneset samt at man ønsker å beholde noe på Ægirsvei på Lund). Plasseringen på Rodeneset ligger sentralt med tanke på utviklingen på Rona, samtidig som det ikke ligger midt inne i et etablert boligområde. Eksisterende boligeier (en stk) samt hytteeiere på Rodeneset er skeptisk til plasseringen. Plan – og bygningsetaten mener at friområdet kan miste noe av sin kvalitet, med sosialt vanskeligstilte som nærmeste nabo. Det er samtidig positivt å fordele denne boliggruppen på flere steder av byen og ikke konsentrere de som i dag ved Ægirsvei på Lund. Hyttene i området er ikke i tråd med kommuneplanen, da kommuneplanen viser grøntområde i dette området. Hyttenes eksistens er stadfestet i planen, med en begrensning på tomten samt bebyggelsen. Plan – og bygningsetaten mener hytte lengst nord (F7 på plankart) ved parkeringsplass bør innløses av kommunen og reguleres til friområde, da denne hytten får endret sin kvalitet vesentlig som en følge av reguleringen.

Forslag til vedtak:

1. Byutviklingsstyret legger detaljregulering for Rodeneset sist datert 06.03.2012, med bestemmelser sist datert 05.03.2012, ut til offentlig ettersyn.
2. Før planen legges ut til offentlig ettersyn må plankartet endres slik at:
 - a. Hytte F7 i nordøst endres til friområde.

Gunnar Stavrum
Plan- og bygningssjef

Jøran Syversen
Saksbehandler

Trykte vedlegg

1. Plankart, sist datert 06.03.2012
2. Bestemmelser, sist datert 05.03.2012
3. Planbeskrivelse, sist datert 05.03.2012 *med i illustrasjoner, 3D-perspektiver, snitt som viser eksisterende og regulert terreng og tilstøtende bebyggelse, risiko- og sårbarhetsanalyse.*
4. Saksprotokoll fra tidligere politiske vedtak i saken.

Utrykte vedlegg

1. Biologisk mangfold -Rodeneset, notat Asbjørn Lie – Agder Naturmuseum og botanisk hage, okt 2010
2. Miljøteknisk bistand, Sørlandskonsult - 26.01.2010
3. Landskapsanalyse , Rambøll, utvidet rapport 09.12.2011
4. Støyanalyse, innledende trafikkstøyvurdering – Sinus, 15.08.2011
5. Støyanalyse, småbåthavn – Multiconsult - 27.01.2010
6. Sulfidkartlegging og eventuelle tiltak, COWI – 09.02.2011
7. Grunnforhold – stabilitet, Multiconsult – 15.09.2009
8. Vurdering av parkering på tak eller under bakken, Rambøll - 04.01.2012

BAKGRUNN FOR SAKEN

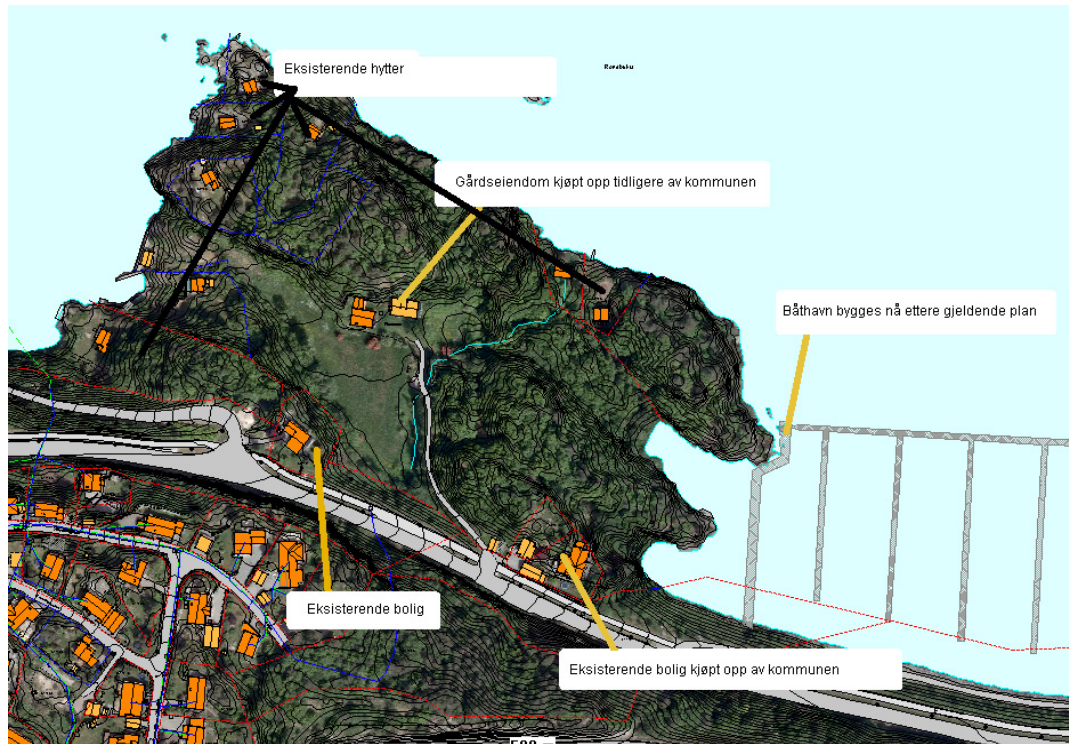
Amtedal & Hansen fremmer planforslaget på vegne av Kristiansand kommune v/ Eiendom. Det har tidligere vært forelagt formannskapet en sak (05.11.08, sak 83/08) hvor lokalisering av båtsportsbedrifter er foreslått i Rodeneset i forbindelse med småbåthavn. Samtidig er det vurdert en utvidelse av småbåthavna som et ledd i å utvide dagens båthavner for å skaffe flere småbåtplasser fremfor nyetableringer i strandsonen. I forbindelse med innpassing av områder for sosialt vanskeligstilte ble det i formannskapet den 09.03.2011- i sak 23/11, forelagt områder som er aktuelle. Her ble Rodeneset pekt på som et alternativ, og som nå er utredet i denne planen.

Dagens situasjon

Rodeneset ligger like nord for gamle E 18, mellom Søm og Rona. Øst for neset går en trang passasje videre østover inn mot Drangsvannet. Mot nord og vest ligger neset eksponert ut i Topdalsfjorden.



Rodeneset består av noen hytte eiendommer som er konsentrert i sørvest, samt en i nordøst. Hyttene har en enkel standard. I sør mot gamle E 18, ligger to eneboliger. Den ene i sørøst er kjøpt opp av kommunen. Den største eiendommen på neset er gårdseiendommen som blei kjøpt opp av kommunen for noen år siden, og som ligger sentralt midt på neset. Det har ikke vært aktiv drift på gården på en god stund, og kommunen har leid ut våningshuset som en ordinær bolig. I øst er det nå startet opp å bygge ut småbåthavn etter gjeldende plan for området. Området er ikke noe spesielt tilrettelagt for allmennheten i dag og det er ikke i aktivt bruk, da området ikke har vært tilgjengelig pga. det har vært i privat eie tidligere.



Planens innhold

Planen legger til rette for etablering av et anlegg for verksted, service og salg for båtsportsbedrifter, samt utvidelse av småbåthavn med utvidelse av parkeringsplass. Dagens hytter reguleres inn, samt den ene boligen langs gamle E 18 reguleres som bolig. Et byggeområde for offentlig tjenesteyting er regulert inn i øst på platået mot småbåthavna hvor eksisterende bolig inngår i dette området.

Resten av neset med gårdsbebyggelsen er sikret som friområde i tråd med føringene i kommuneplanen.

Båtserviceanlegget har en utnyttelse på 1300 m² BYA inklusiv parkering, med høyde på 13,5 meter på det høyeste.

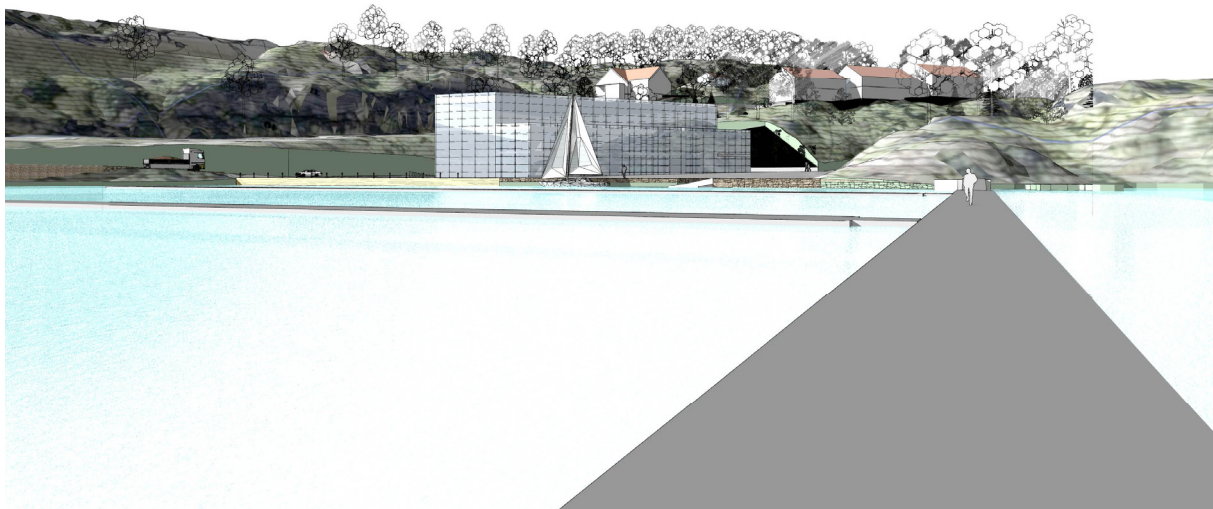
Antall 2, 5 meter båtplasser er i gjeldende plan satt til 328 båtplasser. I forslag til ny plan blir det totalt 546 båtplasser inklusiv de regulerede i gjeldende plan. Innenfor havneformål skal det tilrettelegges for servicebygg med vaktrom, toaletter, avfallstasjon, rampe for utsett og opptak av båter og samt servicebrygge for ombord og ilandstigning for rullestolbrukere. Det skal også tilrettelegges for oppsamling av bunnstoff og spylevann på området som sikrer at avrenning fra området er miljømessig forsvarlig.

Området som er satt av til offentlig tjenesteyting, er tiltenkt boliger for sosialt vanskeligstilte. Planforslaget hjemler 1100 m² BRA inklusiv dagens bolig. Det er 14 enheter som er tiltenkt i området, samt en base for de som skal jobbe her.

Hyttetomtene er vist med en størrelse på 400 m², hvor dagens utnyttelse er videreført i planen.

Gårdbebyggelsen er regulert til friområde, hvor dagens bebyggelse er tenkt utnyttet til skole, barnehager og frivillige organisasjoner som kan leie disse lokalene.

En utvidelse av parkeringsplassen i forhold til kommuneplanens krav, gir et større terrenginngrep mot daldrag i vest. En redusert versjon av parkeringsplassen er vist i forslag til reg.plan, hvor da kravene til parkering må vike noe eller det bygges et parkeringsanlegg i to etasjer. Dette er forbundet med en merkostnad som ikke kan forsvares samfunnsøkonomisk mener tiltakshaver.



Illustrasjon sett fra utligger ytterst på småbåthavna, hvor nytt servicebygg for båtsportbedrifter er tegnet inn til venstre, med nye boliger for sosialt vanskeligstilte oppe på kulle.

PLANPROSESSEN

Gjeldende planer

- Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen, av 25 mars 2011

Formålet med disse retningslinjene er å tydeliggjøre nasjonal arealpolitikk i 100-metersbeltet langs sjøen. Målet er å ivareta allmenne interesser og unngå uheldig bygging langs sjøen, jfr. forbudet mot tiltak i 100-metersbeltet langs sjøen i § 1-8 i plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71 (plan- og bygningsloven). Det skal gjennomføres en sterkere geografisk differensiering, der vernet gjøres strengest i sentrale områder der presset på arealene er stort.

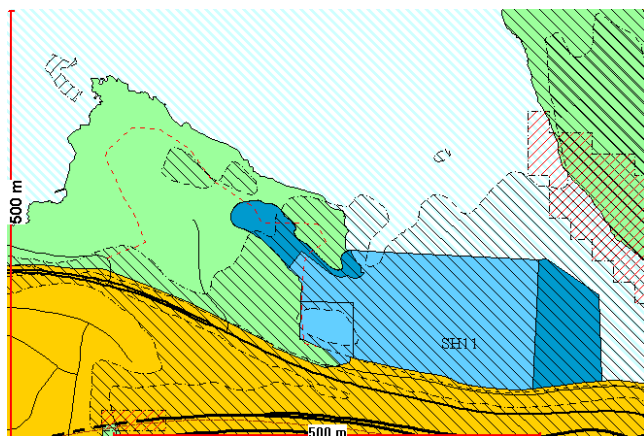
Pkt 6.2 som gjelder for Agderregionen har en rekke retningslinjer, under er de vesentlige gjengitt:

- Bygging og landskapsinngrep skal unngås på arealer som har betydning for andre formål, som for eksempel friluftsliv, naturvern, naturmangfold, kulturminner, kulturmiljø, landskap, landbruk, fiskerinæring, havbruk eller annen samfunnsmessig betydning. Ved utarbeiding av reguleringsplaner som innebærer bygging i strandsonen på arealer som er delvis utbygd, skal ferdselshensyn og landskapstilpasning spesielt vektlegges.
- Det bør i utgangspunktet være en restriktiv holdning til nye fritidsboliger og vesentlig utvidelse av eksisterende fritidsboliger i områder av kommunen med press.

Reg.planen har forsøkt å underordne seg disse retningslinjene, med å kun tillate et nytt byggeområde i område som ligger avskjermet mot strandsonen på et platå vekk fra sjøen.

Eksisterende hytter er bevart med dagens standard, men med innskrenkning på byggeområde til 400 m² tomt pr hytte, og med byggegrense rundt dagens hytte.

- Kommuneplan

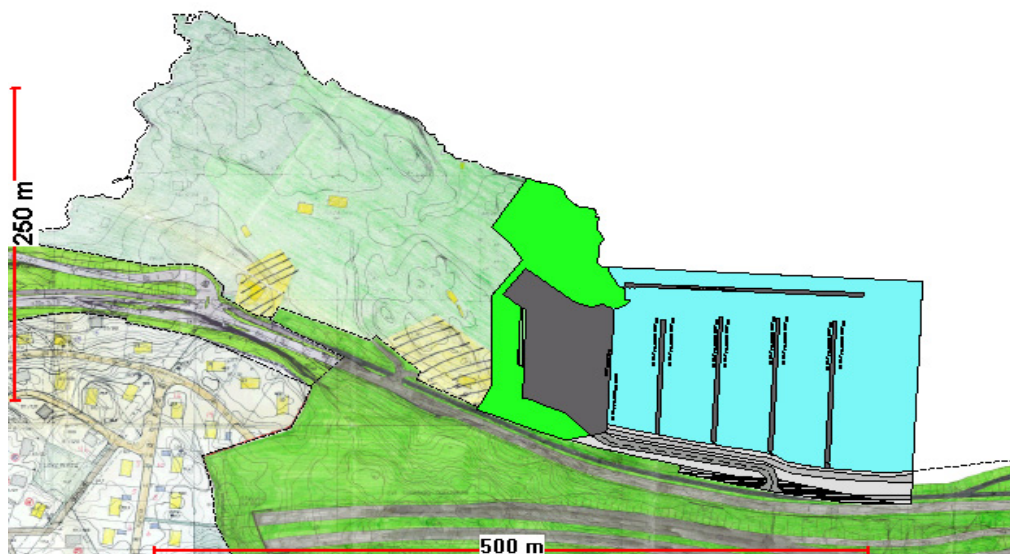


Kommuneplanen viser området som nåværende grøntstruktur med en kyststi igjennom. I øst viser planen med mørkeblått, fremtidig småbåthavn. Lyseblått er regulert småbåthavn. I sørvest er et lite skravert felt som viser hensynsone, naturmiljø. Her er forekomst av ålegress. Det andre skraverte feltet er støysone. Utvidelse av båthavna er i tråd med kommuneplanen.

Eksisterende bebyggelse, boliger og hytter, samt forslag om nye boliger for

sosialt vanskeligstilte ikke er i tråd med kommuneplanen. Kyststien er ivarettatt med stisystem som skal opparbeides sammen med atkomstveier.

- Reguleringsplan



Reg.planen for *omr. mellom Topdalsfjorden og Sømsveien*, stadfestet i 1978, viser bygningene rundt gårdsbebyggelsen som eksisterende bebyggelse som inngår i planen hvor området er regulert til landbruksområde. Eksisterende hytter er regulert til friluftsområde, samt at en hytte mot nordøst ligger i landbruksområde. Hyttene er i gjeldende plan ikke stadfestet som hytter, det vil si at hvis de brenner er det ikke tillatt å bygge de opp igjen. De gule skraverte feltene er innenfor der det er boliger i dag. Skravuren viser at de eksisterende boliger ikke er stadfestet av departementet og er derfor uregulert.

Ny reguleringsplan stadfester utbyggingsområde for boligen i sørvest samt hyttene, men begrenser utnyttelsen til dagens bruk hvor hyttetomtene er begrenset til 400 m² lik vurderingen som er gjort for hyttene på Bragdøya i Vågsbygd. Forskjellen i denne saken er at her er det eiertomter som blir begrenset i forhold til formål. For boligområdet i sørøst er dette vurdert til å kunne utvides noe for å tilpasse området for sosialt vanskeligstilte.

Området som ligger mot båthavna ligger oppe på et platå tilbaketrukket fra gårdsbebyggelsen, og ligger usjenert til i forhold til friområde for øvrig selv om det ligger

innenfor 100 meters beltet fra sjøen. Dette har vært en viktig vurdering for å kunne bevare friområde mest mulig. Samtidig henvender den andre boligen seg i sørvest mot hovedveien og lite mot strandsona, og eiendommen ligger akkurat utenfor 100 meters beltet fra sjøen.

Tidligere saksgang

Lokalisering av båtsportsbedrifter

I sak 200708606 er lokalisering av båtsportbedrifter vurdert i forhold til flere alternativer, hvor det ble gjort følgende vedtak:

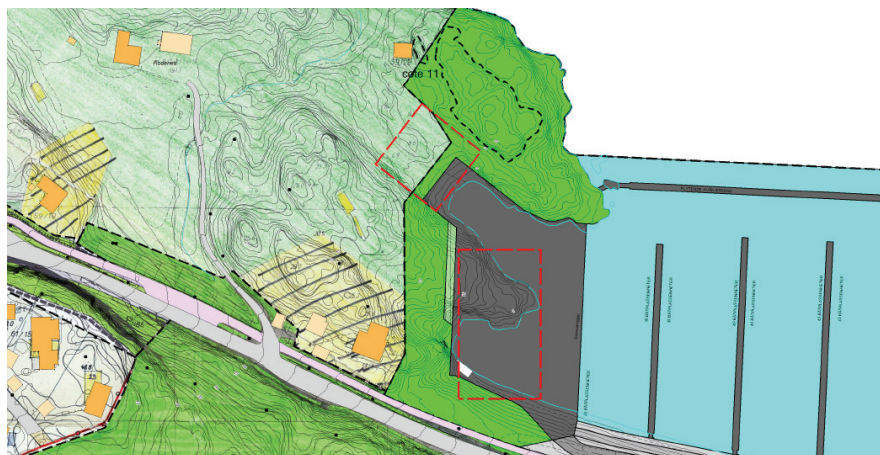
SAK 83/08 formannskapet:

Det etableres to fellesanlegg for verksted, service og salg, ett på Hattesteinen og ett i Ronsbukta, forutsatt at reguleringsplan vedtas. Utbygging må i begge alternativene reduseres som belyst i saksfremlegget. Det legges til rette for opplag av båter i Holskogen.

(Enst.)

Denne saken er en oppfølging av dette vedtaket.

I vurderingen av denne saken er det lagt vekt på å ikke få for tung bygningsmasse i Ronsbukta, hvor bl.a. høyden ikke burde overskride kote 11. Reg.planen har tatt vurderingen til etterretning ved å legge bygget mot kaifront men har høynet bebyggelsen til kote 15. Arealet for parkering er erstattet/utvidet inn i daldraget.



Rød stiplet linje er vurdering av plassering av bebyggelse som kan aksepteres med maks kote 11 på nordre bebyggelse gjort i sak 200708606.

Lokalisering av sosialt vanskeligstilte

I sak 201101101 er lokalisering av sosialt vanskeligstilte blitt vurdert av en tverrsektorell gruppe. Dette med utgangspunkt i å få til permanente boliger for denne gruppen som har midlertidige lokaler i Ægirsvei 14.

Vedtaket i sak 23/11 i formannskapet ble følgende:

Vedtak:

1. Formannskapet vedtar at det settes i gang reguleringsarbeid med formål å klarere følgende tomter til plassering av boliger for bostedsløse:

- Dvergsnesveien Øst
- Voie Ringvei
- Lauvåsen
- Rodeneset

2. Dersom det i tillegg - av drifts- eller gjennomføringsmessige forhold - blir nødvendig med en lokalisering på Lund, er en begrenset videreføring i Ægirs vei å foretrekke framfor en nyetablering i Marvika.

3. Eiendom i Kjosbukta vurderes som lokalisering av boliger for sosialt vanskeligstilte.

4. Man vil understreke viktigheten av at sosialt vanskeligstilte skal kunne integreres og møtes med respekt i alle bydeler. På bakgrunn av dette skal det i framtiden legges til rette for etablering av boliger for vanskeligstilte blant annet i områder rundt Prestheia og Flekkerøya.
(Enst.)

En oppfølging av dette vedtaket er plasseringen av et felt for bostedsløse i denne saken.

Melding om oppstart

Melding om oppstart av reguleringsarbeid med konsekvensutredning ble varslet 13.07.2009 med frist 11.09.2009. Det ble meldt oppstart for utvidelse av planprogrammet i forbindelse med tilpasning av boliger for sosialt vanskeligstilte den 24.03.2011 med frist 26.04.2011. Det kom inn 14 merknader. Disse er oppsummert og kommentert av forslagsstiller i planbeskrivelsen.

Fylkesmannen minner om at planen må konsekvensutredes hvis den fraviker vesentlig fra kommuneplanen. Det er tatt til etterretning og planen blir konsekvensutredet. Fylkesmannen vurderer innsigelse dersom det reguleres inn boliger i 100 – meters beltet.

Medvirkning

Det er avholdt møte med grunneiere i området 30.03.2011. Hytteeiere/boligere er kritisk til boliger for sosialt vanskeligstilte særlig med tanke på innbrudd (hyttene står tomme store deler av året), fall i verdi på hyttene/husene, utrygghet med bruk av området. Døgnbemanning må være et krav hvis det skal etableres denne type boliger i området.

Samarbeidsgruppa for bydelen

Planforslaget ble diskutert i samarbeidsgruppa øst. Hoveddiskusjonen i gruppa har vært inngripen i landskapsrommet mot gårdsbebyggelsen for parkeringsplass. Her har gruppa anbefalt at det lages et alternativ planforslag som viser en redusert utbygging i dette landskapsrommet som er viktig mot foreslått badeplass B2 på plankartet. Merknaden er ivare tatt i planforslag, alternativ 2.

PLAN- OG BYGNINGSETATENS VURDERING AV PLANFORSLAGET

Planen legger til rette for å tilby kommunens innbyggere småbåtplasser, noe som er et satsningsområde og som skal være et av flere fortrinn ved å bo i vår kommune. For å kunne tilby et service bygg for båtsportsbedrifter har man klart å innpasse dette innenfor regulert område for dagens småbåthavn, noe som er positivt med tanke på færre inngrep i strandsonen.

Ulempen med disse tilakene er utvidelse av parkeringsplassen inn mot friområde i sør som fører til et stort inngrep i forhold til å bevare daldraget fra gården og ned mot badeplassen i nordøst. Det har vært vurdert ulike løsninger for parkeringsløsninger (parkering på tak på næringsbygg med alternative rampeløsninger, utrykt vedlegg fra Rambøll), men disse er vurdert for kostbare i forhold til nytten. Plan – og bygningsetaten mener det bør reduseres kravet til parkering, og gå for et redusert parkeringsareal som vist i alternativt plankart.



Alternativ plankart med redusert parkering anbefales, samt at hytte i nord (F7) anbefales innløst og omregulert til friområde.

Det legges til rette for en mer aktiv bruk av Rodeneset til friområde, med badeplasser og muligheter for fiske. Det er positivt å frigjøre strandsonen til mer aktiv bruk med tanke på at slike arealer er det stort press på for utbygging.

Tilpassning av områder for sosialt vanskeligstilte er en utfordring, og det har vært en egen prosess på det internt i kommunen hvor slike anlegg bør lokaliseres vekk fra Ægirsvei hvor de er i dag. Rodeneset er valgt som et av områdene er forholdsvis sentralt samtidig som det ligger litt vekk fra etablert boligfelt.

For å skjerme friområdet mest mulig er det vurdert flere forslag til plassering internt på Rodeneset. Det området som er valgt ligger på et platå (kote ca 19) vekk fra strandsonen, og ligger også vekk fra gårdstunet noe som har vært vurdert som viktig.

De sosialt vanskeligstilte med sin tilstedeværelse kan gjøre sitt til at område ikke blir så attraktivt, men ulempen med denne plasseringen mot plassering i et tettere boligområde er vurdert til det bedre.

Hyttene i området bevares som i dag, og får en begrensning på byggeområde med 400 m2 tomt. Det er satt byggegrense i dagens bygg som skal hindre ytterligere privatisering i strandsonen. Plan – og bygningsetaten mener hytte lengst nord (F7 på plankart) ved parkeringsplass bør innløses av kommunen og reguleres til friområde, da denne hytten får endret sin kvalitet vesentlig som en følge av reguleringen.

- Biologisk mangfold if. Naturmangfoldloven §§ 8-12
Reg.planen vil komme i større konflikt med den rike edelløvskogen. Hovedenga ved gården som er en slåtteeng er lokalt viktig som sjelden sjønær eng. Enkel tilrettelegging vil gjøre området mer tilgjengelig for et enkelt naturtilpasset friluftsliv med mulighet for stangfiske fra land.
- Kulturminner
Kulturminnevernplanen del 1 – kulturlandskap peker på området rundt gården som kategori fire område som lokalt viktig kulturlandskap.
Fylkesarkeologens registrering av automatisk fredede kulturminner har registrert en steinalderlokalitet ved gårdstunet. Området er markert med hensynsone på plankartet og det er presisert i bestemmelsene at det i dette området ikke kan foretas inngrep uten tillatelse fra fylkeskonservator.
- Barn og unges interesser
Området blir bedre tilrettelagt og allment tilgjengelig med utbygging av området, samtidig bygges noen av området ned. Samtidig tilrettelegges det for sosialt vanskeligstilte i området, noe som gjør det mer uttrykt i forhold til å oppholde seg i området for barn.
- Universell utforming
Bryggeanlegget skal tilrettelegges for at bevegelseshemmede skal komme seg ut i båt. Samtidig skal bebyggelsen og parkeringsplassen være tilrettelagt for universell utforming.
- Risiko- og sårbarhetsanalyse
Innenfor ny atkomstvei er det i eksisterende fyllingsfot mot sjøen fra gamle E 18 påvist ustabil grunn, hvor risikograden er noe under det som er normalt. Det er derfor ikke valgt å lage ytterligere konstruksjoner for småbåthavna langs denne fyllingen og utliggerne er derfor snudd mot nord på tvers av bølgedemper.
Det er behov for sikring av skjæring langs parkeringsplass og oppe på platå for ny bebyggelse mot parkeringsplass.
Næringsbygget vil ligge under anbefalt grense for laveste nivå bygg i forhold til springflo/flom, men denne type bygg er avhengig av å ligge ned mot sjøen.
- Økonomiske konsekvenser for kommunen
Kommer noe her.
- Grønnstruktur
Kommuneplanen har innarbeidet utvidelsen av båthavna med parkering samt næringsbygg for båtsportsbedrifter. Utvidelsen av parkeringsplassen mot vest viser i hovedplanen en parkeringsløsning etter gjeldende krav. Plan – og bygningsetaten mener parkeringsplassen bør tilpasse seg landskapet, og eventuelt stille krav til færre p-plasser. Planen viser to alternativer til løsning og det ønskes innspill på hvilke alternativer som bør anbefales.
Innpassing av sosialt vanskeligstilte samt eksisterende bolig er vist som grøntområde i kommuneplanen. Eksisterende bolig i sørvest ligger utenfor 100 meters beltet og henvender seg mot Sømsveien. Plan – og bygningsetaten mener denne boligen ikke reduserer områdets kvalitet som friområde om den blir regulert til bolig. Byggeområdet for sosialt vanskeligstilte presser friområdets kvaliteter ytterligere, og det er vanskelige kompromiser som foreslås. Området som foreslås er vurdert som det mest skånsomme etter at kommunen også fikk ervervet eksisterende bolig, og det ligger vekk fra gårdstunet og strandsonen. Samtidig etableres det et nytt miljø som kan påvirke bruken av området som friområde og hytteområde til det negative.
Det er foreslått en enkel tilrettelegging med stisystem mot badeplasser, samt en gjennomgang (kyststi) fra strandsonen mot Rona på fortau bak næringsbygg til stisystem gjennom området som leder inn igjen på gang sykkelvei lenger vest. Området er attraktivt for fiske og de mulighetene vil få bedre vilkår ved at det nå formelt reguleres til friområde. Hyttene i området setter noen begrensinger i forhold til tilgjengeligheten særlig mot neset

i nordvest. Det er vist en mulighet for tilgang langs sjøen (T4) hvor det må anlegges en bryggesti langs fjell, men det er ikke stilt rekkefølgekrav til denne. Hyttenes eksistens med tanke på mer aktiv bruk av område som friområde, og tilstedeværelse av sosialt vanskeligstilte er en vanskelig vurdering. Det ønskes innspill på dette i høringsperioden. Gårdstunet er foreslått bevart med dagens bebyggelse, og det ligger til rette for at foreninger/frivillige organisasjoner kan bruke området.

- Transport

Reg.planen legger til rette for å bruke eksisterende avkjørsler men de vil bli noe høyere belasta. For avkjøringen ned mot gårdsbruket i sørvest vil det bli noe økning, men ikke betydelig. Det blir ikke mye trafikk inn til institusjonen. For avkjøringen til båthavna vil det bli en økning. Det er forholdene til syklistene langs gang/sykkelveien som bli mest berørt av denne utvidete bruken. Eventuelle avbøtende tiltak kan være å senke farten langs gang/sykkelveien.

Området for parkering er beskrevet over i forbindelse med grøntstruktur.

- Estetikk

Det nye næringsbygget vil være eksponert fra øst, men vil ligge under kotehøydene for plataet lenger vest. Med den avtrapping av bygget som er foreslått, vil det være med å dempe inntrykket noe.

Bebyggelsen for de sosialt vanskeligstilte vil ligge oppe på plataet i sør, men er forsøkt innpasset i landskapet for ikke å bli for eksponert. Det er stilt krav om samme takvinkel som øvrig bebyggelse i området.

- Støy

I forhold til trafikkstøy ligger området for tjenesteyting innenfor området som må støyskjermes. Avhengig av hvordan området blir utviklet må tiltak foretas. Det er ikke avgjort om eksisterende bolig mot Sømsveien skal brukes til ansatte som kontor/base og men område I2 skal huse nye beboere. Ved byggesøknaden må det dokumenteres tiltak for utendørs og innendørs støy for begge områdene.

For næringsområdet må det også dokumenteres eventuelle avbøtende tiltak som skal hensynta området for tjenesteyting.

- Forurensning

Det er registrert noe forurensende masser i sjø innerst i Ronsbukta som nå blir overfylt i forbindelse med etablering av ny småbåthavn. For nye tiltak vil det bli etablert tette dekker på parkeringsplass, plass for spyling av båter får godkjent oppsamling for spylevann, og område rundt båtsportbedriften må ha oppsamling av avfallstoffer. Dette ivaretas av annet regelverk enn plan – bygningsloven.

Plan med konsekvensutredning ansees å være i samsvar med vedtatt planprogram samt med utvidelse av planprogrammet for utredning av offentlig tjenesteyting, og planforslaget anbefales lagt ut til offentlig ettersyn.

Saksbehandler: Jøran Syversen

Dato:06.03.2012

Punkt 54/12: Galgebergveien 7 - detaljregulering - offentlig ettersyn

Bilag

7. Vurdering av Rasfare og bergtekniske forhold
6. Risiko og sårbarhetsundersøkelse
5. Snittegning bebyggelse
4. Planbeskrivelse 120112
3. Bestemmelser- 160212
2. Plankart kjeller 120112
1. Plankart bakkeplan 120112



Dato: 06.03.12
Saksnr.: 201107042-19
Arkivkode E: L12
Saksbehandler: Maarten Nandrup Stallemo

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
22.03.2012

Galgebergveien 7. Detaljregulering. Offentlig ettersyn.

Sammendrag

Tiltaket befinner seg på Galgebergtangen i den sydvestlige delen av Lund.

Planforslag for Galgebergveien 7 legger til rette for oppføring av inntil 6 boenheter i kjedet bebyggelse/leilighetsbygg med 3 og 2 etasjer. Under planlagt bebyggelse skal det anlegges parkeringskjeller med 11 plasser. I denne forbindelse vil også veien ved planlagt boligtiltak bli noe utvidet og få oppgradert standard. Syd i planområdet legges det til rette for etablering av sandlekeplass

Det ansees som positivt for planforslaget at det legges til rette for en ny sandlekeplass, samt oppgradering av eksisterende kvartalslek. Det er videre positivt for planforslaget at volumer og etasjeantall er søkt tilpasset til omkringliggende bebyggelse av nyere og eldre art.

Problemstillinger i planprosessen har berodd på blant annet tilgrensende fjellparti og behov for geologiske undersøkelser og eventuelle tiltak. Videre har antall lekeplasser i området og deres kvaliteter vært et tema i planprosessen.

Plan- og bygningsetaten anser planforslaget for å være godt gjennomarbeidet samt å bidra til å utvikle området på en hensiktsmessig måte med tanke på bygningsvolumer og utnyttelse. Foreslått bebyggelse vil gi gode boforhold i et område med muligheter for friluftsliv og rekreasjon.

Forslag til vedtak:

1. Byutviklingsstyret legger detaljregulering for Galgebergveien 7 sist datert 12.01.12, med bestemmelser sist datert 16.02.12, ut til offentlig ettersyn.

Gunnar Stavrum
Plan- og bygningssjef

Maarten Nandrup Stallemo
Saksbehandler

Trykte vedlegg

1. Plankart bakkeplan, sist datert 12.01.12
2. Plankart kjeller, sist datert 12.01.12
3. Bestemmelser, sist datert 16.02.12
4. Planbeskrivelse, sist datert 12.01.12
5. Snittegning bebyggelse
6. Risiko og sårbarhetsundersøkelse
7. Vurdering av rasfare og bergtekniske forhold.



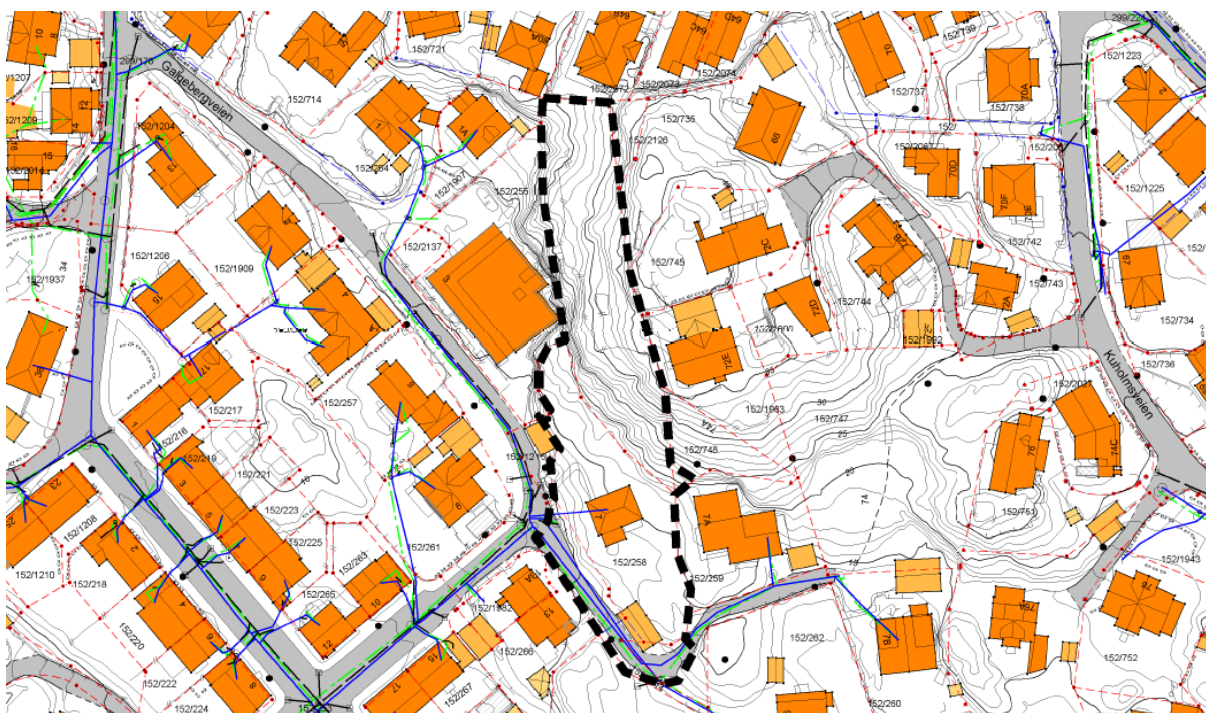
Ortofoto. Planområdet er markert med hvit linje.

BAKGRUNN FOR SAKEN

Arkitektkontoret Dolva AS ved sivilarkitekt Ole Johan Dolva og sivilingeniør Arild Reinertsen fremmer planforslaget på vegne av Galgebergveien 7 AS. Formålet er å legge til rette for oppføring av seks boenheter i kjedet bebyggelse/leilighetsbygg.

Dagens situasjon

Planområdet befinner seg på Galgebergtangen i den sydvestlige delen av Lund. Det omfatter eiendommen Galgebergveien 7, del av tilgrensende veggrunn samt deler av eiendommene Galgebergveien 3 og Kuholmsveien 74 A.



Situasjonskart. Planområdet er markert med sort stiplede linje.

Planens innhold

Planen inneholder formålene bolig, friområde lek, veggrunn og uteoppholdsareal. I felt BK 1 legges det til rette for inntil 6 boenheter i kjedet bebyggelse/leilighetsbygg med 3 og 2

etasjer. Syd for boligene skal det anlegges offentlig tilgjengelig lekeplass. Det settes av min. 70 m² uteoppholdsareal pr. boenhet. Planlagt bebyggelse vil få gode solforhold med sol fra rundt kl 12.00 til den går ned. Innen formålet vegareal vil Galgebergveien bli noe utbedret og utvidet og det legges til rette for innkjøring til garasjeanlegg. Nord i planområdet reguleres et fjellparti som privat område tilhørende boligblokken i Galgebergveien 3. Her er det også lagt inn soner for ras- og skredfare.



Forslagsstillers illustrasjon av planlagt bebyggelse med nabobebyggelse tegnet inn.

PLANPROSESSEN

Gjeldende planer

Kommuneplan

I gjeldende kommuneplan er planområdet avsatt til bebyggelse og anlegg.

Kommuneplanens bestemmelser sier blant annet:

- Universell utforming skal legges til grunn i planleggingen. Minst 70 % av nye boenheter skal være universelt utformet, ved at alle hovedfunksjoner skal ligge på inngangs plan. Med hovedfunksjoner menes stue, kjøkken, soverom, bad og toalett.
- I alle plan- og byggesaker skal det inngå en redegjørelse for og beskrivelse av tiltakets estetiske sider, både i forhold til seg selv, omgivelsene og til fjernvirkningen. Farge- og materialvalg skal det også redegjøres for. Beskrivelsen bør suppleres med illustrasjoner, for eksempel i form av tegninger, fotomontasjer og modeller.
- Tiltak etter plan- og bygningsloven skal i størst mulig grad tilpasse seg landskapet og eksisterende terreng og vegetasjon.
- Bebyggelsesstruktur: 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, takform og lengderetning på tomta. Større byggverk eller anlegg med særskilt betydning for fellesskapet eller med fremtredende plassering, kan bryte med eksisterende tomte- og bebyggelsesstruktur. Nye uterom skal formes slik at de forsterker og utvikler eksisterende struktur... Utformingen av vinduer, dører og kledningsmateriale bør søke å nytolke og videreutvikle snarere enn å kopiere lokale bygningstyper og -tradisjoner.

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

Reguleringsforslaget forholder seg til kommuneplanens tre satsningsområder som følger:

Byen som drivkraft: Ingen særskilt betydning.

Byen det er godt å leve i: Boligformål i felt BK1 vil ligge solrikt og nær friområder av høy kvalitet. Det vil ligge til rette for å kunne oppnå god bo- og livskvalitet.

Klimabyen: Sentrumsnære boliger reduserer transportbehovet og kan føre til redusert avhengighet av bil.

Kommunedelplan

Kommunedelplanen for Lund er opphevet i forbindelse med vedtak av kommuneplanen.

Reguleringsstatus

Byggeområdet i forslag til reguleringsplan er i dag uregulert. Vegarealet er i en liten flik av planområdet omfattet av reguleringsplan nr. 203. Vegformål i denne planen videreføres i forslag til ny plan. Felt AU er omfattet av reguleringsplan nr. 857 for Galgebergveien 3 hvor det har formål friområde. I forslag til ny plan legges det inn under formål bebyggelse og anlegg.

Melding om oppstart

Melding om oppstart av reguleringsarbeid ble varslet 16.05.11 med frist 24.06.11. Det kom inn 15 merknader. Disse er oppsummert og kommentert av forslagsstiller i planbeskrivelsen.

Samarbeidsgruppa for bydelen

Planforslaget ble diskutert i samarbeidsgruppa 02.11.11. Merknader herfra er imøtekommet i planforslaget.

PLAN- OG BYGNINGSETATENS VURDERING AV PLANFORSLAGET

Hovedgrepet er å legge til rette for oppføring av inntil 6 boenheter i kjedet bebyggelse/leilighetsbygg med 3 og 2 etasjer. Under planlagt bebyggelse skal det etableres parkeringskjeller med 11 parkeringsplasser. I denne forbindelse vil også veien ved planlagt boligtiltak bli noe utvidet og få oppgradert standard. Syd for boligene skal det anlegges offentlig tilgjengelig lekeplass. Dette er lagt inn i rekkefølgebestemmelsene sammen med bidrag til oppgradering av kvartalslekeplass ytterst på Galgebergtangen ved Blomsbukta. Med i planområdet er også et større fjellparti tilhørende nabotomta Galgebergveien 3. Dette fjellpartiet blir delvis regulert til faresoner i henhold til geologisk undersøkelse.

Det ansees som positivt for planforslaget at det legges til rette for en ny sandlekeplass, samt oppgradering av eksisterende kvartalslek. Disse tiltakene vil være positive for barn i området som får flere og bedre arealer å leke på. Det er videre positivt for planforslaget at volumer og etasjeantall er søkt tilpasset til omkringliggende bebyggelse av både nyere og eldre art. Mot gate skal vegg i parkeringsanlegget kles med, eller utføres i naturstein av estetiske og visuelle hensyn.

Problemstillinger i planprosessen har berodd på blant annet tilgrensende fjellparti og behov for geologiske undersøkelser og eventuelle tiltak. Videre har antall lekeplasser i området og deres kvaliteter vært et tema i planprosessen.

Biologisk mangfold

Biologisk mangfold er vurdert i henhold til paragrafene 8-12 i naturmangfoldloven. Det er tilstrekkelig kunnskapsgrunnlag om arter, naturtyper og økologisk tilstand og ikke risiko for skade på naturmangfoldet.

Kulturminner

I kulturminnevernplanen er det ikke markert kulturlandskap eller bevaringsverdige bygg innenfor planområdet. I kulturminnevernregistreringen for Lund er det ikke markert bygg innenfor planområdet.

Barn og unges interesser

Det skal anlegges sandlekeplass innenfor planområdet. Lekeplassen er plassert syd i planområdet hvor det er lite trafikk og gode solforhold. Nærmeste kvartalslekeplasser er ved Kuholmsveien 80 og ved Gabriel Scotts vei 34. Avstandene til disse er henholdsvis 170 m og 240 m målt i luftlinje. Opparbeiding av sandlekeplassen og utbedring av kvartalslekeplass i Gabriel Scotts vei er lagt som rekkefølgekrav i bestemmelsene til planen.

Skolevei for barn på Galgebergtangen vil være Prestvikveien. Det kan også tenkes at skolebarn vil bruke snarveien gjennom Kuholmsveien 74 hvor det er sti og en eldre trapp. Fortau i øverste del av Prestvikveien og i krysset ved Kuholmsveien skal utbedres i forbindelse med andre reguleringsplaner i området. Utbedring av fortau ligger som rekkefølgebestemmelse i planen.

Universell utforming

5 av 6 boenheter skal tilfredsstillende krav til tilgjengelig boenhet ved at alle hovedfunksjoner skal ligge på inngangsplan. Med hovedfunksjoner menes stue, kjøkken, soverom, bad og toalett. Videre skal 2 parkeringsplasser settes av til HC-plasser med en bredde på minst 4,5 meter. Dette er sikret i reguleringsbestemmelsene.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

ROS analyse er utført av regulant og følger saken som trykt vedlegg. I analysen er det satt merknad ved 3 emner hvor de to viktigste omhandler naturgitte forhold. Regulant har videre utført en ingeniørgeologisk rapport som viser 2 områder som kan være utsatt for snø/isras. Disse er tegnet inn på plankartet som faresoner og tiltak er angitt i bestemmelsene. Forhold som angår mulig radon i grunnen er tilstrekkelig sikret i TEK 10.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Forslag til reguleringsplan medfører ikke økonomiske konsekvenser for kommunen.

Grønnstruktur

Planområdet er i grønnstrukturutredningen angitt som område under utbygging.

Transport

Planforslaget legger til rette for utbedring av Galgebergveien ved planlagt bebyggelse. Veien vil bli noe bredere ved at eksisterende garasje fjernes samt at det etableres tilstrekkelig sikt ved utkjøring fra parkeringsanlegg under planlagt bebyggelse. Her legges det til rette for inntil 11 parkeringsplasser. Videre skal fortau i øverste del av Prestvikveien og i krysset ved Kuholmsveien utbedres. Dette er omtalt tidligere i saksfremstillingen.



Utklipp viser ortofoto med situasjonskart lagt over og bilde av veistykket ved Galgebergveien 13A (Skjermdump Google Streetview).

Annet rekkefølgekrav som ligger i planbestemmelsene er opparbeidelse av regulert sideareal til vei forbi Galgebergveien 13A. Dette ligger utenfor planområdet og tilhører reguleringsplan

for Galgebergveien 3. I forbindelse med gjennomføring av denne planen ble utvidelse av veien på dette strekket ikke utført. Veiutvidelsen er ifølge ingeniørvesenet nødvendig med tanke på veiens kapasitet når det legges til rette for nye boenheter. For beboere i Galgebergveien 13A vil tiltaket medføre en større endring. Hagen her ligger fra ca 1 – 1,7 meter inne på kommunal grunn og vil måtte trekkes tilbake tilsvarende for å gjennomføre veiutvidelsen. Plan- og bygningsetaten forventer merknader på dette punktet ved utleggelse av planforslag til offentlig ettersyn.

Estetikk

Galgebergtangen har en blandet bygningsstruktur bestående kjedehus, eneboliger, småhusbebyggelse og leilighetsbygg. Foreslått bebyggelse søker å tilpasse seg omkringliggende bebyggelse i form av volumer, kjedet struktur og etasjeantall. Bygningsvolumene er formmessig delt opp og byggehøyden trappes ned mot syd fra nabobygget i Galgebergveien 3. Mot gate vil parkeringskjelleren ha vegger oppført i murt naturstein. Dette er sikret i bestemmelsene.

Skole- og barnehagesituasjon

Nærmeste barnehage er Barnas rom avd Lund om lag 240 m fra planområdet. Nærmeste barneskole er Wilds minde skole om lag 600 m fra planområdet. Nærmeste ungdomsskole er Oddemarka skole om lag 1200 m fra planområdet. Alle oppgitte avstander er i luftlinje.

Støy

Boliger innenfor planområdet er ikke markert på kommuneplanens vedlegg 4L som omhandler støy. Det er ikke grunn til å tro at det vil være nødvendig med tiltak utover det som fremgår av teknisk forskrift i forhold til støy.

Forurensning

Det er ikke registrert forurensing innenfor planområdet

Energi

Tiltak i felt BK1 ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme. Nye bygg innenfor dette området skal knyttes til og bygges slik at fjernvarme kan brukes.

Utbyggingspolitikk

Det bør inngås utbyggingsavtale i henhold til vanlig praksis.

Plan- og bygningsetatens anbefaling og konklusjon.

Plan- og bygningsetaten anser planforslaget for å være godt gjennomarbeidet. Foreslått bebyggelse vil gi gode boforhold i et område med muligheter for friluftsliv og rekreasjon. Planforslaget følger opp kommuneplanens intensjoner om fortetting i sentrale strøk samt at det tar opp i seg en tilpasning til eksisterende bebyggelse på en moderne måte. Plan- og bygningsetaten anser planforslaget for å bidra til å utvikle området på en hensiktsmessig måte med tanke på bygningsvolumer og utnyttelse.

Maarten Nandrup Stallemo
06.03.12

Punkt 55/12: Sjølystveien 33 - oljeanlegg, plan 1304 - detaljregulering ; offentlig ettersyn

Bilag

7. Sjølystv33-Plangrogram rev 02 03 12 og 07 03 12
8. Kommunens vurdering av om planen må omfatte konsekvensutgreiing (KU)
6. Risiko- og sårbarhetsvurderingvurdering
4. Illustrasjoner 3d
3. Planbeskrivelse datert 05.03.12
2. Reguleringsbestemmelser datert 23.02.12
1. Plankart datert 05.03.12
5. Sjekkliste ROS



Dato: 07.03.2012
Saksnr.: 201110384-21
Arkivkode O: PLAN:
Saksbehandler: Ålaug Rosseland

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
22.03.2012

Sjølystveien 33 – oljeanlegg, plan 1304 - detaljregulering –offentlig ettersyn.

Samandrag

- Shell har drive tankanlegget på Odderøya i fjell ytterst på Silokaia til årsskiftet 2010/2011. Drifta vart lagt ned fordi miljørisikoen ved vidare drift var for høg. Havnevesenet og kommunen er grunneigar, Shell har festeavtale med havna. Moldegaard Logistics AS er i dialog med Havnevesenet og ønskjer å starte opp på Odderøya med eit nytt anlegg i dagen. Det er frå regulant opplyst at nytt anlegg vil få kapasitet på 2/3 av fjellanlegget.
- Formål med planen er å gi rammer for plassering av nye oljetankar ute i det fri. Det blir foreslått plassering i eit 1375 kvm stort basseng utsprengt i fjellet.
- Sentrale problemstillingar er:
 - o Er det forsvarleg å reetablere eit tankanlegg på ei øy der det skal kome ny bydel med 600 bustader nær inntil. Øya har i tillegg kultur- og friluftsliv som kan innebære mange tusen menneske som i ein krisesituasjon skal kunna evakuerast frå øya.
 - o Den visuelle utforminga av anlegget i forhold til landskapet, bestemmelsar om materialbruk og farge.
 - o Avbøtande tiltak i høve til friluftsbuiken på øya i form av ein sti frå Silokaia og langs vestsida av øya.
 - o Sikring mot ulykker både for naturmiljø og framtidig bustadområde samt handtering av krisesituasjon som krev evakuering.
- Plan- og bygningsetatens vurdering og prioritering er at tankanlegg og bustadområde er to formål som ikkje høver å vere naboar. Før planen kan takast opp til behandling bør tryggleiken for bustadområdet og takling av evakuering vere nøyare utreda.

Forslag til vedtak:

1. Før byutviklingsstyret detaljregulering for Sjølystveien 33, datert 05.03. 2012, med bestemmelser datert 23.02.12 kan tas opp til behandling må planmaterialet suppleres med følgende:
 - a. Risiko- og sårbarhetsanalyse
Revidert risiko- og sårbarhetsanalyse etter Norsk standard 5814: 2008

En mulig evakueringssituasjon må beskrives med mengdeutregning, varslingsmuligheter og hvilke reduserende tiltak som ellers kan settes i verk. Evakuering må også omhandle at akutt-tjenestene (brann/redning, politi og ambulanse) har behov for raskt å komme inn på øya i motsatt retning.

2. Byutviklingsstyret råder samtidig til at planmaterialet suppleres med følgende:
 - a. Strandsonevurdering i samsvar med Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen (SPR)
 - b. Reguleringsbestemmelsene må ha krav om
 - miljøoppfølgingsplan
 - rammer for mindre bygg rekkefølgebestemmelser til tiltak som etter revidert risiko- og sårbarhetsanalyse må gjennomføres
 - for det gamle fjellanlegget må det settes stopp for bruk som drivstofflager
 - rekkefølgekrav til flytting av gjerde og reetablering av tursti forbi anlegget.

Gunnar Stavrum
Plan- og bygningssjef

Ålaug Rosseland
Saksbehandlar

Trykte vedlegg

1. Plankart, sist datert 05.03.12
2. Bestemmelser, sist datert 23.02.12
3. Planbeskrivelse, sist datert 06.03.12
4. Illustrasjonar
5. ROS- sjekklister datert 22.02.12
6. Risiko- og sårbarhetsvurdering
7. Planprogram, sist datert 07.03.12
8. Kommunens vurdering av om planen må omfatte konsekvensutgreiing (KU)

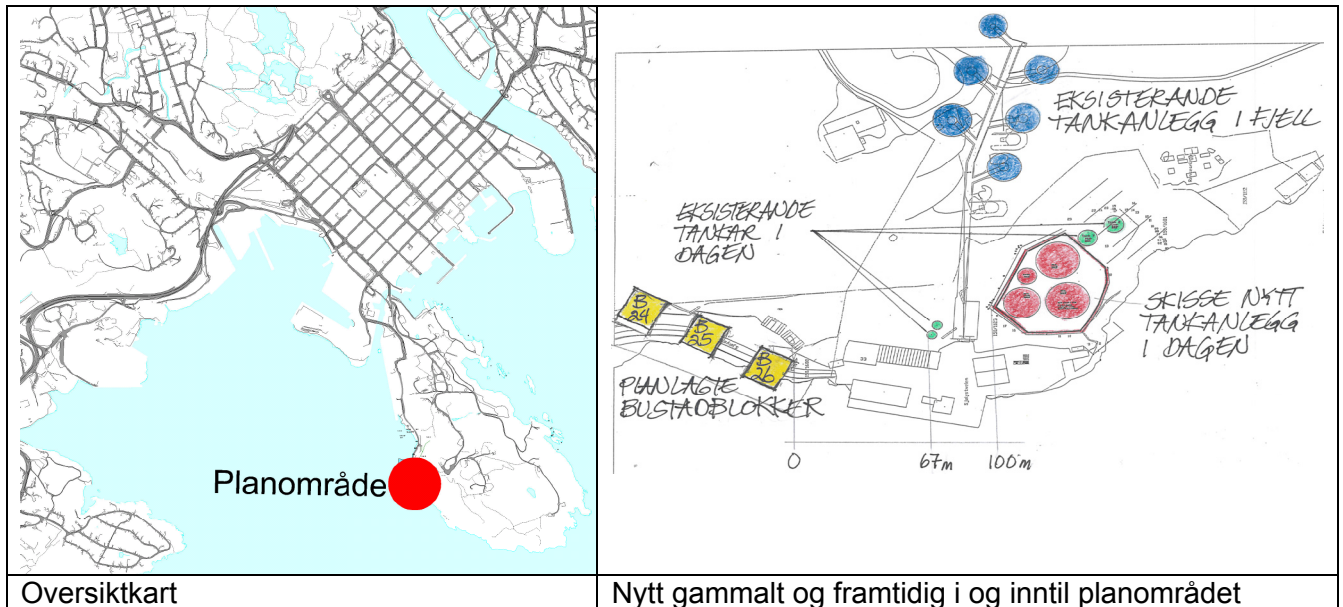
Utrykte vedlegg

1. Støyanalyse for Silokaia, Sinus 28.02.07
2. Støyanalyse for Silokaia, Sinus 24.04.07
3. Støyanalyse for Silokaia, Sinus 14.06.07

BAKGRUNN FOR SAKA

AsplanViak fremmar saka på vegne av Moldegaard Maritime Logistics AS som er aktuelle drivarar av nytt oljetankanlegg.

Dagens situasjon



Planinnhald

- Reguleringsformål er havnelager på land, havneområde i sjø og grønnstruktur (tursti)
- Aktuelt tankvolum er oppgitt til 16000 m³.
- Forslaget inneber utsprenging av eit basseng på 5500m³ med 4 meter høge vegger. Øverste del av fjellskjering og toppen av tankane vil bli synlege. To eksisterande tankar på terreng i bassengområdet vil bli senka ned i bassenget. Støykilde vil vere lasting og lossing
- Avstand frå tankbassenget til nærmaste bustadblokk på Silokaia blir ca 93 m.

Kva som skal lagrast

Moldegaard i e-post 01.03.12:

Våre planer for tanker er som følger:

1x4900 m³ HFO (Heavy Fuel Oil)

1x4900 m³ MSD(Marine Spesial destillat) eller tilsvarende. Denne tank vil ikke bli satt opp nå, men kan bli aktuell på et senere tidspunkt og er derfor med i planfasen.

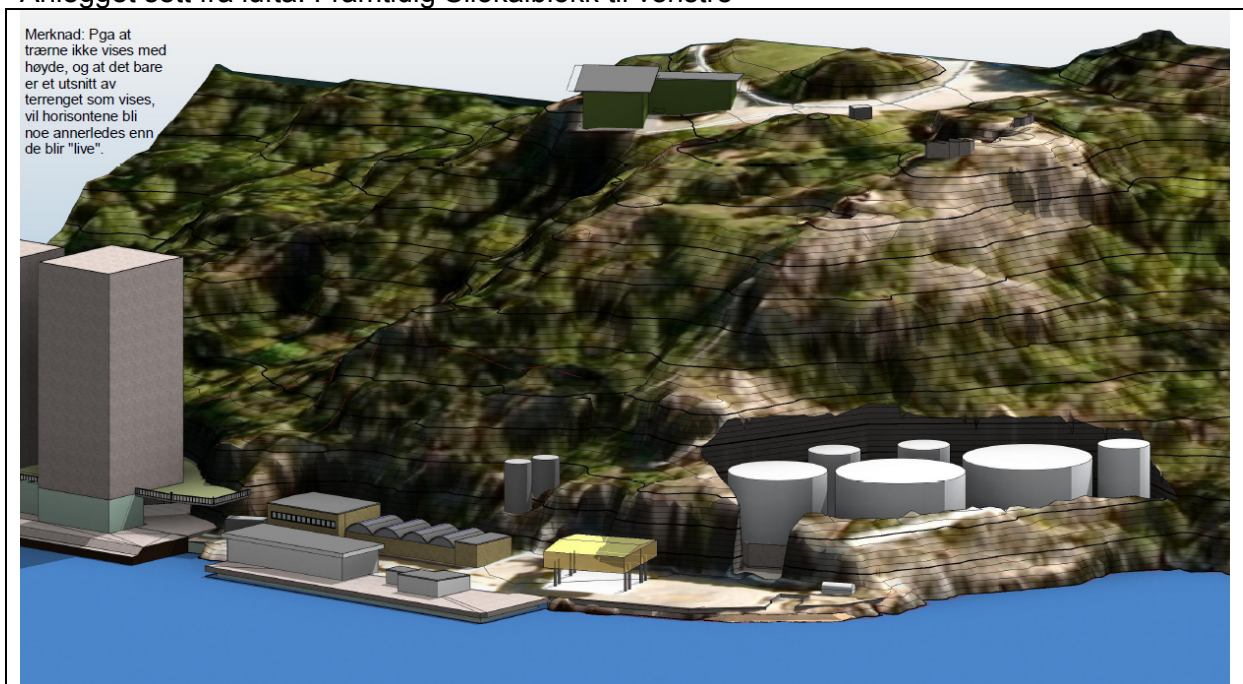
1x3200 m³ MGO(Marine Gass Olje)

2x1000 m³ Jet-Fuel (dette er de 2 tankene som står i dagen p.t. men som flyttes inn i det utsprengte området).

1x1000 m³ Off-Road Diesel

Når det gjelder bruk av HFO, så er det riktig at det kommer nye krav i 2015. Imidlertid vil det være overgangsordninger som tilsier at dette produktet vil kunne brukes også etter dette årstallet. Dette kan være basert på kvalitetsendringer og/eller ikke minst muligheten for å installere en scrubber teknologi i skipene som gjør at utslippene blir rensset. Bransjen antar at denne siste løsningen vil være særlig aktuell da ingen ser muligheter for total ombygging av dagens skip p.g.a. store kostnader. Derfor har vi et lengre tidsperspektiv på denne kvaliteten enn 2015.

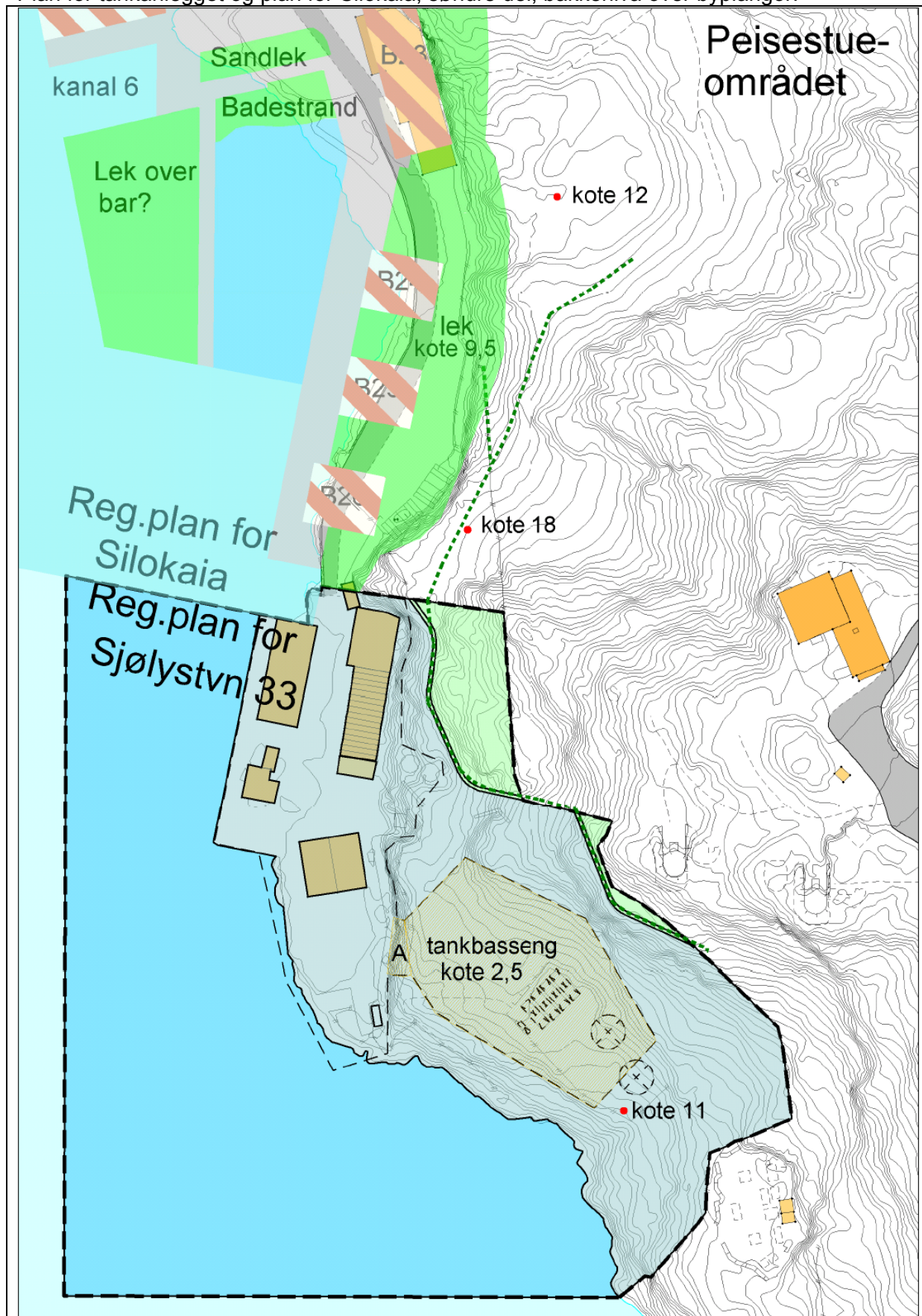
Anlegget sett frå lufta. Framtidig Silokaiblokk til venstre



Anlegget frå sjøsida. Framtidig Silokaibebyggelse bakerst til venstre



Plan for tankanlegget og plan for Silokaia, søndre del, bakkenivå over byplangolv



PLANPROSESSEN

Gjeldande planar

- Rikspolitiske retningslinjer for areal og transport: Å få anlegget i drift betyr at transport av det aktuelle drivstoffet som i dag skjer med bil frå Oslo, Tønsberg og Stavanger blir overført til skip.
- Fylkesplan/ Regionplan: Å få anlegget i drift vil styrke Kristiansand havn som fylkesplan og regionalplan for Kristiansandsregionen vil satse på.
- Arealmessig er planen i samsvar med kommuneplanen.
I høve til kommuneplanens satsingsområder er den strekast på *Byen som drivkraft* og *Klimabyen*. I høve til *Byen det er godt å leve i* vil den negative effekten vere tydeligast. Få framtidige bebuarar på Silokaia vil sette pris på dette naboskapet. Anlegget som eit potensielt terrormål kan medføre krisesituasjon som ingen vil forbinde med godt leveområde.
Effekten av ei veldreven hamn med arbeidsplassar og mindre tankbiltransport på E18 og E39 kan også seiast å vere positivt for *Byen det er godt å leve i*.
- Forslaget er i samsvar med arealformål i kommuneplan og kommunedelplan for havna.
- Området er uregulert

Tidlegare saksgang

Bystyret har vedtatt at havnestrukturvedtaket fra 2003 skal kvalitetssikres. Vurdering av tankanlegga Odderøya og Kolsdalsodden skal vere ein del av kvalitetssikringa. Den skal vere ferdig rundt årsskiftet 2012/2013.

Kristiansand formannskap ønskjer fortgang i planarbeidet for Sjølystvein 33.

Melding om oppstart

Melding om oppstart av reguleringsarbeid blei varsla 07.07.2011 med frist 22.08.2011. Varsel til instansane som handhevar "Storulykeforskriften" vart gitt med brev datert 29.08.11. Det kom inn 10 merknader, der den tiande er ein e-post frå Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. Merknadene er oppsummert og kommentert av forslagsstiller i planbeskrivelsen.

På bakgrunn av motseiing til hamneområdet i kommunedelplan for Kvadraturen og Vestre havn, varslar Vest-Agder fylkeskommune at dei vurderer å kome med motseiing til reguleringsplan for Sjølystveien 33, dersom kommunen ikkje kjem med ei overordna avklaring av kva tankanlegg kommunen vil satse på framtid for. Fylkeskommunen etterlyser kommunens skriftlege vurdering av om reguleringsarbeidet er KU-pliktig.

Risiko- og sårbarhetsanalysen manglar utgreiing av krisesituasjon med brann og evakuering, som er krav frå kommunelegen og punkt i kommunens oppsummering i vurdering av KU-plikt, er ikkje imøtekomme.

Kommunelegen vurderer brann som vil medføre giftig røyk og evakueringsbehov som svært kritisk på ei øy med mykje folk og få bruer.

Medverknad

Det vart 24.10.11 halde møte mellom kommune, regulant, fylkeskommune og fylkesmann der ein avklarte prinisipp for framdrift i høve til kommunens vurdering av KU-plikt.

Samarbeidsgruppa for bydelen

Planforslaget ble diskutert i samarbeidsgruppa 29.02.12

Grappa var sterkt skeptisk til om reetablering av tankanlegget kan forsvarast byplanmessig. på grunn av den korte avstanden til framtidig bustadområde og den vanskelege evakueringssituasjonen. Mangel ved risikoen- og sårbarhetsanalysen som ikkje beskriv konsekvens av brann og løysing av evakuering, er ikkje imøtekome. Den er så alvorleg og ressurskrevande å oppfylle, at det er avtalt med regulant først å få saka politisk behandla for å avklare om den har livets rett.

PLAN- OG BYGNINGSETATENS VURDERING AV PLANFORSLAGET

Planens hovudgrep er å flytte oljelagringa frå fjell til friluft for lettare å kunna kontrollere og sikre mot ureining.

Konsekvensutgreiing (KU)

Kommunen vurderer planarbeidet til ikkje å vere KU-pliktig fordi anlegget vart vurdert som eksisterande då vurderinga vart gjort. Den nye drifta vil ikkje auke. Forhold til omgivnaden kan innarbeidast i planarbeidet, jf. kommunens notat vedlegg 8 .

Risiko- og sårbarhetsanalyse

ROS-analysen er mangelfull. Den tar for seg dei fleste relevante tenkte hendingar, men beskriv verknad av desse bare i forhold til arealet som skal regulerast og den interne drifta av tankanlegget. Forholdet til byen og byens befolkning, naboar og alle andre aktivitetar og verksemdar som vil bli berørt av eventuelle hendingar ved tankanlegget er fråverande. Før planen kan leggst ut til offentlig ettersyn bør ROS-analysen oppdaterast med risikovurdering etter prinsippa i Norsk standard 5814: 2008. Storulykkeforskriften §9 krev sikkerhetsrapport før etablering av nye anlegg.

Det er reist spørsmål til om tankanleggets størrelse er slik at det vil komme inn under [Storulykkeforskriften](#).

Ein brann ved tankanlegget er lite sannsynlig, fordi kontrollen er svært god. Men dersom ein brann oppstår, vil den kunna utløyse svært alvorlige, kanskje katastrofale verknader.

Ein brann ved anlegget kan, ved den mest vanlige vindretninga, medføre behov for evakuering av store delar av Kvadraturen.

Ein brann ved anlegget kan utløyse svært store evakueringsutfordringar på Odderøya. Sjølv om det vil vere mulig å ta i bruk alle tilgjengelige bruer i ein krisesituasjon, er faren for kork og panikk stor. Ein mulig evakueringssituasjon må beskrivast med mengdeutrekning, varslingsmuligheter og kva reduserande tiltak som elles kan settast i verk.

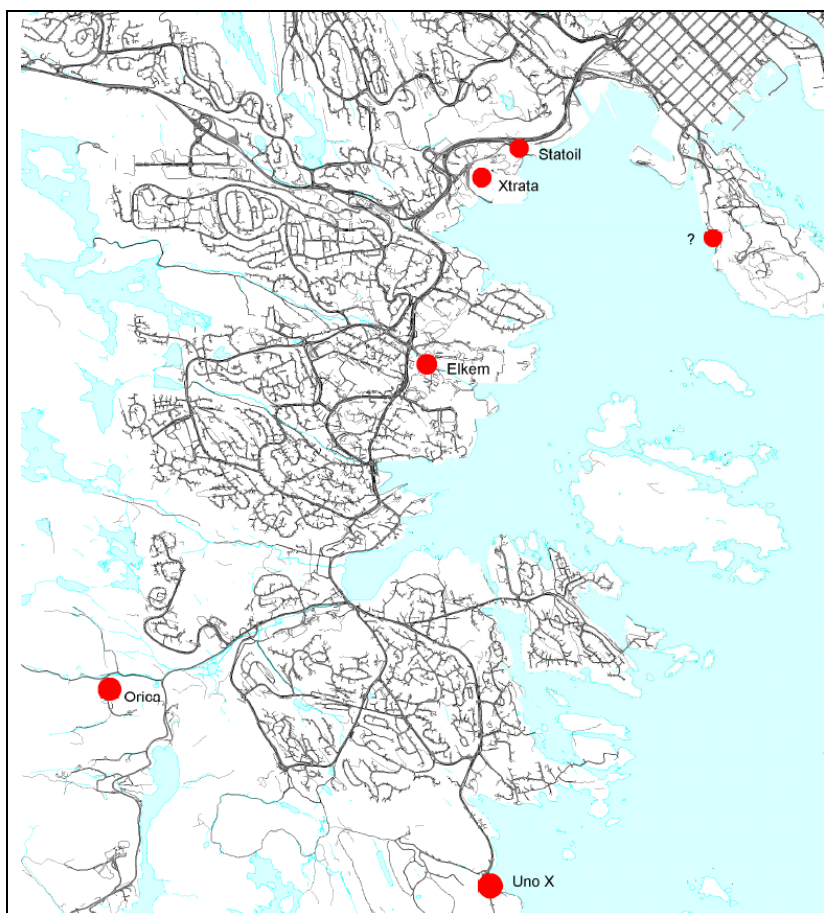
Folkemengda på øya kan vere:

- a. Ca 2000 menneske i det nye bustadområdet Silokaiplanen der den nærmeste blokka ligg 83 meter frå tankanleggets lastepunkt for tankbiler. Ei badestrand med aktivitetsbygg skal etablerast nær dei ytterste blokkene
- b. Kulturhuset Kilden er hyppig i bruk og kan ha inntil 2000 besøkande på ei gong.
- c. Festivalområdet Bendiksbukta og Odderøya amfi med større konsertar, festivalar og liknande, kan ha opptil fleire tusen personar.
- d. Silokaia er utpekt som cruiseskipshavn for Kristiansand. Vi har hatt anløp av cruiseskip med opp mot 3000 personar om bord.
- e. Vest-Agdermuseet sitt utandørsanlegg flytta til til Odderøya.
- f. Uorganisert fritidsbruk av Odderøya friluftsområde.
- g. Samtidig med at ei stor mengde menneskje treng rask evakuering ut av Odderøya over tilgjengeleg bruer, så vil akutt-tenestene (brann/redning, politi og ambulanse) ha behov for raskt å krysse to av dei same bruene i motsatt

retning. Dette må vurderast, beskrivast / talfestast. Konsekvensreduserande tiltak må beskrivast.

Odderøy tankanlegg / Silokaia / andre framtidige utviklingsområder.

På bakgrunn av storulykkeforskriften blir det hevda at dette anlegget kan få konsekvensar for seinare byutvikling, for eksempel Lagmannsholmen. Det igjen reiser spørsmål om kvifor forskrifta då ikkje har fått verknad i andre saker, særleg for Silokaia. Når det gjeld Silokaia seier kommuneoverlegen at miljøretta helsevern har sove i timen. Men det kan ikkje bare vere dei som har sove. Ingen andre høyringsinstansar har vist til storulykkeforskriften og kravd vurdering av evakuering i den grad det blir gjort nå. Ei mulig årsak kan vere ryktene som verserte då reguleringsplan for Silokaia vart behandla; at tankanlegget nærma seg nedlegging. At ei mulig revitalisering kunne bli aktuelt, har få eller ingen tenkt på.



Kart som viser det mulige anlegget på Odderøya teksta med eit ? saman med andre storulykkesbedrifter i byen.

NB Markeringsprikken på Odderøya er plassert for langt nord.

Grønnstruktur / friluftsinnteresser, strandsone, kulturlandskap

Christiansand og Opplands turistforening opparbeida før århundreskiftet 1800 / 1900 utfartsområdet Peisestua og tursti sørover på vestsida av øya. odderøyas venner, plan- og bygningsetaten, parketaten og regulants konsulent har vore på synfaring. Store delar av stien ligg på lødd mur. I dag stoppar ferdsel på stien i gjerde rundt tankanlegget, men stien fortset innanfor gjerdet. Eit lite stykke av den er fjerna i samband med bygging av driftsbygg og evakueringstrapp.

Stien er eit kulturminne. Det kan også anlegg tilhøyrande fjellanlegget definerast som. Interessante ting er terrengtrapper og tunnelar. Enkelte trapper kan inngå i framtidig tursti. Resten må inngå i vurdering av framtid for fjellanlegget. Bruk som drivstofflager må settast stopp for i reguleringsbestemmelsene.

Eventuell reopning av tankanlegget med nye dagtankar, må også omfatte reetablering av tursti forbi anlegget. Areal der ein har vurdert dette mulig er i plankartet disponert til grønnstruktur. Stien kan ikkje få universell utforming. Det set terrenget bom for.

Estetikk

Løysinga for plassering av tankane er skånsom i høve til terreng. Metode for å sprengje ut bassenget og beholde fjellet framfor er ikkje omtalt. Krav i bestemmelsene om ikkje reflekterande material er viktig. Farge på tankane, utføring av synleg fjellskjering og synleg 4 meter høg bassengkant bør også vurderast og innarbeidast i bestemmelsene.

I forslag til reguleringsbestemmelser blir det foreslått udefinert heimel for bygging av mindre bygg. Her må det supplerast med meir konkrete rammer for storleik og form.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Reetablering av sti vil kome på ca kr. 300.000,- i anleggskostnad. Kommunalt tilskott reknest 1/3-part av dette, altså kr. 100.000. Drift blir rekna å koste ca kr. 1500,- pr. år.

For følgjande tema vises det til vedlagte planbeskrivelse:

- Biologisk mangfold jf. Naturmangfoldloven §§ 8-12
- Naturvern
- Barn og unges interesser (vurder erstatningsareal jf RPR)
- Universell utforming
- Transport
- Støy

Utbyggingspolitikk

Anlegget inngår ikkje i kommunens utbyggingsprogram. Det må avklarast om reopning av anlegget kan få innverknad på utbyggingskostnadene til Silokaia. Anlegget kan medverke til reduserte prisar på leilighetene på Silokaia.

Plan- og bygningsetatens anbefaling og konklusjon.

Plan og bygningsetaten meiner det er uansvarleg å tilrå reetablering av tankanlegget inntil framtidig bustadområde med 600 bustader nær inntil utan at risiko- og sårbarhetsanalysen gjer greie for konsekvensar og tiltak ved ein eventuell brann med behov for evakuering. Før planen kan behandlast må planmaterialet først oppdaterast med følgjande:

1. Risiko- og sårbarhetsanalyse
Revidert risiko- og sårbarhetsanalyse etter Norsk standard 5814: 2008
En mulig evakueringssituasjon må beskrives med mengdeutregning, varslingsmuligheter og hvilke reduserende tiltak som ellers kan settes i verk.
Evakuering må også omhandle at akutt-tjenestene (brann/redning, politi og ambulanse) har behov for raskt å komme inn på øya i motsatt retning.
2. Strandsonevurdering i samsvar med Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen (SPR)
3. Reguleringsbestemmelsene må ha krav om
 - a. miljøoppfølgingsplan
 - b. rammer for mindre bygg
 - c. rekkefølgebestemmelser til tiltak som etter revidert risiko- og sårbarhetsanalyse må gjennomføres
 - d. for det gamle fjellanlegget må det settes stopp for bruk som drivstofflager
 - e. rekkefølgekrav til flytting av gjerde og reetablering av tursti forbi anlegget.

Ålaug Rosseland
06.03.12

Punkt 56/12: Kvartal 49, områderegulering, plan nr. 1230 - Offentlig ettersyn.

Bilag

- 15 Støyanalyse og trafikkanalyse
16. Saksprotokoll byutviklingsstyret 20.05.10, sak 150-10
14. ROS-sjekkliste
13. Illustrasjoner, oppriss, perspektiv, sol-skygge
12. Illustrasjon mulige etasjeplanar 5.- 7. etg.
11. Illustrasjon mulige etasjeplanar 1. underetasje - 4. etg
10. Mulige snarvegar gjennom kvartalet
9. Eksisterande takformer, perspektiv
8. Eksisterande takformer, kart
7. Dagens bruk av ubebygd areal
6. Planbeskrivelse, datert 02.02.12
5. Reguleringsbestemmelser murby, datert 14.02.12
4. Reguleringsbestemmelser alt 1, datert 15.02.12
3. Plankart - p-kjelleretasje, datert 15.02.12
2. Plankart - 2.etasje og oppover, datert 15.02.12
1. Plankart 1. etg. sist datert 15.02.2012

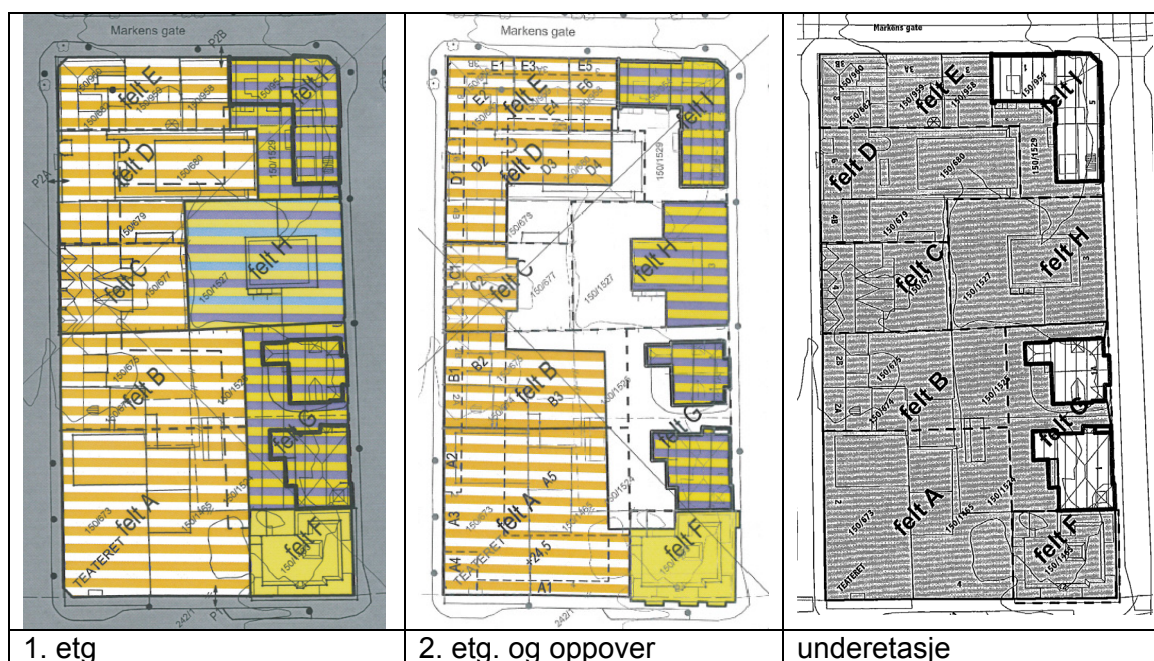
Dato: 09.03.2012
Saksnr.: 200901601-18
Arkivkode O: PLAN: 1230
Saksbehandler: Ålaug Rosseland

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
22.03.2012

Kvartal 49, områderegulering, plan nr. 1230 - Offentlig ettersyn.

Plankartutsnitt



Samandrag

Kristiansand eiendom fremmar områderegulering for kvartal 49. Planen er utarbeida med utgangspunkt i planprogram fastsatt av byutviklingsstyret 20 mai 2010. Kvartal 49 er kvartalet der gamle Agder Teater (felt A) og tidlegare Alladin kino (felt D) ligg, mellom Kongens gate, Vestre Strandgate, Østre Strandgate og Markens. Sentrale tema i reguleringa er:

- Opprinnelig bruk av Agder Teater og Alladin er slutt. Teaterbygget står tomt. Forskjellige typar gjenbruk er foreslått og vurdert, men bygget er vanskelig å gjenbruke. Å renovere bygget vil bli like dyrt som å rive det. Bystyret har vedtatt at begge eigedomane skal seljast. I Alladin er ny kulturell verksemd. Der er det nå så mykje aktivitet at stadig fleire peikar på verdien av å behalde bygget som i dag
- I kommunedelplanen er det eit mål å styrke uteliv og kreative kulturelle aktivitetar i denne delen av Kvadraturen. Det skal satsast på å skape liv og aktivitet langs kulturaksen

mellom Torvet og Kilden. Utviklinga av kvartal 49 er ei svært viktig brikk for å nå dette målet.

- Planen blir fremma med to alternative høgdebestemmelsar. Alternativ murby er mest i samsvar med kommunedelplanen som seier at murbyplanens høgder skal gjelde i Markens (felt E). Desse høgdene er også i samsvar med kommunedelplanens satsing på å bevare sola i Markens. Murbyhøgdene er truleg ikkje nok til at det blir interessant med nybygg i felt E.
- Høgdealternativ 1 kan gi grunnlag for nybygg i i felt E. Dette alternativet gir rom for bygging av 13000 – 15000 kvm bruksareal, dersom etasjehøgdene som er lagt til grunn er realistiske. Dei er lågare enn høgder som har blitt søkt dispensasjon for i moderne forretningsbygg. I dette alternativet høver det å erstatte Alladin med nybygg.
- Begge alternativa gir rom for å erstatte teaterbygget med nybygg.
- Nybygging i felt E og D gir lokalmiljøet mulighet for samarbeid om underjordisk parkeringsanlegg og fornying av det indre av kvartalet frå parkering til felles uterom og småbarnsleikeplass.
- Tre inni kvartalet som er viktig for trivsel og luftkvalitet går tapt med utbygging. Dei kan erstattast med planting av tre i gatene, og eventuelt grønne tak.

Sentral problemstilling er om ein skal satse på:

- Mest mulig sol i Markens gate, ingen nybygging i felt E og D (bevaring av Alladin)
- Eller mindre sol i Markens, nybygg i felt E og D (selge Alladin), bilane under jorda og trivelig uteopphaldsareal inni kvartalet.
- Teknisk direktør rår til å legge planen ut til offentlig ettersyn med to alternative forslag til bestemmelser.

Forslag til vedtak:

1. Byutviklingsstyret legger områderegulering for Kvartal 49, 3 plankart sist datert 15.02. 2012, med bestemmelser i to alternativ, alt. 1 sist datert 15.02.12, alt. murby sist datert 14.02.12 ut til offentlig ettersyn.
2. Før planen legges ut til offentlig ettersyn, skal bestemmelse, alt 1 endres slik:
 - a. Rekkefølgekrav til gategrunnopparbeiding knyttes til igangsetting.
 - b. Krav om planting av trær i gate i henhold til prinsippene i Kvadraturplanen. Balkongutbygging i Vestre strandgate 2 fjernes.
 - c. Krav om 2 sykkelparkeringsplasser pr. boenhet.

Ragnar Evensen
Teknisk direktør

Ålaug Rosseland
Saksbehandler

Trykte vedlegg

1. Plankart 1. etg, sist datert 15.02.2012
2. Plankart 2. etg. og oppover, sist datert 15.02.2012
3. Plankart u-etg, sist datert 15.02.2012
4. Bestemmelser alt 1, sist datert 15.02.2012
5. Bestemmelser alt murby, sist datert 14.02.12
6. Planbeskrivelse, sist datert 02.02.12
7. Dagens bruk av ubebygd areal
8. Eksisterande takformer, kart
9. Eksisterande takformer, perspektiv
10. Mulige snarvegar gjennom kvartalet
11. Illustrasjon mulige etasjeplanar 1. underetasje – 4. etg
12. Illustrasjon mulige etasjeplanar 5. – 7. etg.
13. Illustrasjonar; oppriss, perspektiv, sol/skygge

14. ROS- sjekkliste
15. Støyanalyse og trafikkanalyse
16. Saksprotokoll byutviklingsstyret 20.05.10, sak 150/10

BAKGRUNN FOR SAKA

Kristiansand Eigedom fremmar planforslaget etter bestilling frå kommunalutvalget.

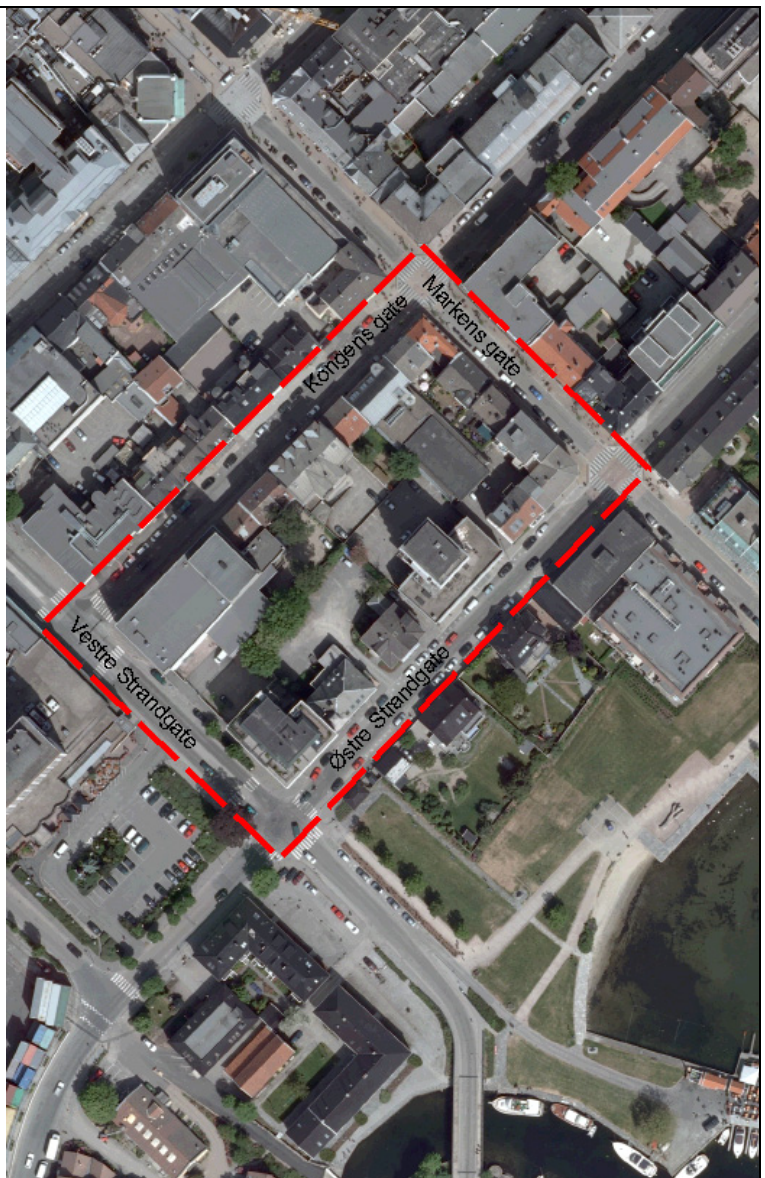
Dagens situasjon

Planområdet er ytre søraustre kvartal i Kvadraturen, ut mot Østre havn, Caledonien, kinoen Kongens gate og Markens. Det er 65 bustadeiningar i kvartalet i tillegg til bl.a. forretning, kontor og diverse kulturaktivitet.

Planområdet er nøyare omtalt i planbeskrivelsen.



Oversiktskart



Situasjon ortofoto med plangrense og eigedomsgrenser

Planinnhald

Planen blir lagt fram med bestemmelser i to alternativ. Det er høgden som er forskjellig i dei to alternativa.

Alternativ murby innordnar seg forslag til kommunedelplan sine høgdebestemmelser, som betyr murbyplanens høgder langs Markens. Alternativ murby vil dempe interesse for nybygg i Markens og del av Kongens gate.

Alternativ 1 opnar for større høgder og større samla utbygging. Det er meir aktuelt for eigarane av eksisterande bygg i felt D og E å rive og bygge nytt dersom det nye kan byggast vesentleg større enn eksisterande.

Formål i planen er byggeområde og samferdselsanlegg. Detaljering i flere formål, t.d. leik og felles utomhusareal, skal skje i detaljplan som skal utarbeidast før utbygging kan skje.

- Bestemmelsealternativ 1 gir rom for å bygge ca 15300 kvm bruksareal (BRA). Av dette er 9500 kvm i felt A og B (teatereigedommane)
Felt D (Alladin + Kongens gt. 4B) og E (Kongens gt. 8, Markens gt.3, 3A, 3B) gir plass for 60 bustader à 75 kvm frå 2. etasje og oppover. Første etasje skal ha publikumsretta verksemd. Det er krav om detaljplan. Der skal bl. a. uteoppfaldsareal og leikeplass plasserast.
Felt A og B (teateret) får plass til 9500 kvm næringsareal.
Felt F, G, H og I er regulert til dagens utnytting.
- Parkering i samsvar med kommuneplanbestemmelsene. Plankart 1. etg. viser 3 innkjøringsalternativ, i Vestre Strandgate, Kongens gate og Markens gate.
- Støy, sol, universell utforming, estetikk er gjort greie for i planbeskrivelsen.
- Bestemmelsealternativ murby har høgder i samsvar med forslag til revidert kommunedelplan og murbyplanen, sjå nedanfor. Felt A og B blir redusert med 1200 kvm BRA, felt D med knappe 350 kvm. Reduksjonen for felt E er ikkje rekna ut.

PLANPROSESSEN

Gjeldende planer

- I forhold til rikspolitiske retningslinjer for areal og transport og barn og unge vurderer teknisk direktør planen å vere nøytral, dvs den er ikkje i strid med retninglinjene, men foreslår heller ikkje drastiske tiltak for å oppfylle.
- I høve til kommuneplanens satsingsområder er den sterkast på *Byen som drivkraft*, og nøytral i høve til *Klimabyen* og *Byen det er godt å leve i*.
- Forslag til revidert kommunedelplan for Kvadraturen er uklar med omsyn til høgder på bygg i Markens gate. I bestemmelsene står det både at gjeldande regulering fortsatt skal gjelde og at høgdene kan vere: gesims 14,6 meter og møne 20,1 meter. I kvartal 49 gjeld Murbyplanen for bebyggelsen langs Markens gate og Kongens gate 8. Murbyplanens høgder for Markens er gesims 10 meter og møne 16 meter.
Kristiansand eiendoms planforslag er langt på veg i pakt med forslag til kommunedelplanens generelle høgdebestemmelsar. Avviket er i felt A og B er små.

- Reguleringsplan
KONGENSGT. 2 OG 2A (plan-ID 228), 2.9.1971 (Teateret og Kongens gate 2)
 - Høgder kote 15,5 og 23,5 (scenetårn)

ØSTRE STRANDGT. 3 ("Kompasshuset") (plan-ID 174) 29.7.1967

- Høgder: 3 etasjer mot gate og 7 etasjer, parkering i bakgård

MURBYEN (plan-ID 724), 17.6.1998

- husrekka mot Markens gate og bygg på hjørnet Markens/Østre Strandgate
- Høgder: gesims 10 m, møne 16 m

KVARTAL 49 (plan-ID 448), 29.5.1985

- Kongens gate 6 (Aladdin). og Vestre Strandgate 2/4
- Høgder: 3 etg med inntrekk 4. i Kongens gate og 4 etg i Vestre Strandgate

Av gjeldande reguleringsplanar er Murbyplanen den nyaste og den som fastset høgdene i Markens gate. Av omsyn til det potensialet Markens gate har til å utviklast som handlesentrums fortsetting og myldregate til *Østre havn*, bør murbyplanens høgder, gesims 10 og møne 16, oppretthaldast i ny reguleringsplan.

Tidlegare saksgang

Byutviklingsstyret 20.05.10

Byutviklingsstyret godkjenner planprogram for kvartal 49, plan nr 1230, datert 01.11.09, revidert 05.05.10. (Enst)

Kommunalutvalget 27.10.09, sak 56/09

1. Kommunalutvalget tar saken til orientering og anbefaler KE å arbeide videre med bolig og næringsalternativet uten kongressenter med sikte på å optimalisere salgsinntekten for teaterbygningene og Aladdin. Det forutsettes at det i det videre planarbeidet med Kvartal 49 tas hensyn til innspill og føringer fra arbeidet med kommunedelplanen for Kvadraturen, herunder en mulighet for kulturkvartal. (Enst.)

Kommunalutvalget 07.06.11, sak 18/11

1. Kommunalutvalget tar saken til orientering, og ber Kristiansand Eiendom søke å forsere pågående utviklingsprosjekter for å få en snarest mulig realisering. (Enst.)

Melding om oppstart

Melding om oppstart av reguleringsarbeid vart varsla tidleg i november 2009 med frist 18.12.09. Det kom inn 6 merknader. Desse er oppsummert og kommentert i planbeskrivelsen.

Problemstillingane i innkomne merknader er ulike bymiljøspørsmål om aktivitet, trafikk og bumiljø. Nærare omtale er i planbeskrivelsen.

Medverknad

Det har vore omfattande program for å involvere kommunale etatar, ulike næringar i byen og grunneigarar i kvartalet i planutviklinga. Nærare omtale er å finne i planbeskrivelsen.

Samarbeidsgruppa for bydelen

Planforslaget er diskutert i samarbeidsgruppa i fleire omgangar

Merknader frå samarbeidsgruppa er stort sett innfridd i planforslaget. Snarveg gjennom kvartalet, som ein kvalitet tilført byen, er ikkje innfridd.

TEKNISK DIREKTØRS VURDERING AV PLANFORSLAGET

Agder Teater bygget står tomt. Bygget er nedslite og er vanskelig for eventuell ny bruk. Diverse nye aktiviteter har blitt vurdert, men blitt forkasta. Alladin har tidlegare vore i ein liknande situasjon. Der er det nå så mykje aktivitet at stadig fleire peikar på verdien av å behalde bygget som i dag.

I kommunedelplansammenheng har det i mange år vært på tale å satse på Markens og Kongens gate som ein kulturakse mellom torvet og kinoen. Nå har i tillegg Kilden kome til. I den samanhengen blir kvartal 49 opp mot Kongens gate ei svært viktig brikke. Å erstatte teaterbygget med eit nybygg gir nye og større muligheter for nytt liv i denne delen av gata. Dersom eit nybygg skal bidra til å skape gateliv, må det kome aktivitet i første etasje som mange vil oppsøke. Forslag til reguleringsbestemmelser med krav om forretning eller tenesteyting i 1.etasje mot gate i felt A til E og forbod mot lukka og avvisande fasadar er utforma for å understreke behovet for aktivitet som styrker liv i gata. Men for å vere trygg på å få etablert dei rette verksemdene her, bør også andre krefter engasjerast. Det planen kan gi, er muligheter, mange andre muligheter enn eit gammalt slite bygg. Aktivitetene rundt kvartalet, kinoen og tilstrøyminga til Kilden og strandområdet er viktige støtter og inspiratorar.

Konsekvensutgreiing

Vedtatt planprogram seier at to forhold skal vurderast særskilt. Det er *Befolkningens helse og helsens fordeling i befolkningen.* og *Arkitektonisk og estetisk utforming, uttrykk og kvalitet.*

Svaret på helsepunktet er støyanalyse og sol/skyggeanalyse som er standard i dei fleste reguleringssaker.

Arkitektonisk og estetisk utforming eg gjort i form av visualisering av ulike høgder og takform. Spørsmål om takform er visualisert med så stor inntrekking av øvste etasje at skuggeverknaden av øvste etasje blir mindre enn med 45 graders skråtak. Inntrekkinga er sikra med byggegrense i plankart for 2. etasje og oppover. Korleis Takform verkar inn på gaterommet er ikkje vurdert.

Planvurdering

- Revidert kommunedelplan markerer at det er viktig å holde høgdene i Markens låge på sørsida i gågata, av omsyn til sol og lys i gata. Det er viktig å sikre dette prinsippet der det er mulig. Markens gate er byens hovudgate som revidert kommunedelplan vil styrke som sosial myldregate. Bebyggelsen mot vest bør haldast låg for å sikre mest mulig sol i gata. Dagens bebyggelse gir denne kvaliteten. Den gir også verdifull historisk karakter til gaterommet, ein karakter som inngår i kvadraturens særpreg. Kongens gate 8, Markens gt. 3, 3A og 3B, er ikkje foreslått verna. Men dei er omfatta av murbyplanen som seier gesimshøgde 10 meter og møne 16. Men med desse høgdene må mønet leggst i vestre halvpart av bygg dersom ikkje øvste etasje skal skygge meir enn gesimsen.
- I forslag til revidert kommunedelplan er gesims- og mønehøgder blitt auka for å gi plass for moderne byggeri som krev høgare etasjehøgder. Kristiansand eigedom finn i dette tilfellet plass for ein ekstra etasje innanfor høgdene i revidert kommunedelplan. Dei har då rekna med for lågare etasjehøgder enn det som ligg til grunn for nye høgder i kommunedelplanen. Vil kommunen då få nye byggesaker, som ein har fått i andre kvartal, med søknad om dispensasjon frå høgdene i planen for å kunna bygge så mange etasjar som ligg til grunn for høgdene foreslått i denne planen?
- Kvalitetane planforslaget tilfører planområdet er mulighet for ny livgivande aktivitet på teatertomta, mulighet for underjordisk parkeringsanlegg og fornying av det indre av kvartalet frå parkering til felles uterom og småbarnsleikeplass. Men denne muligheten blir mindre dersom ein skal sikre mest mulig sol i Markens. Då blir det mindre interessant å fornye bebyggelsen i felt E.
- I prosessen så langt er atkomst til underjordisk parkeringsanlegg og etappevis utbygging planlagt slik at utbygging kan skje etappevis. Planen har også løysing for småbarnsleikeplass som krev samarbeid mellom fleire eigarar for å få realisert.
- Illustrering av ulike høgder og takformer, samt sol og skygge, gir grunnlag for endelig val av høgde og takform. Det blir i planbeskrivelsen sagt at flate tak med inntrekt øvste etasje gir meir sol enn skråtak. Det avheng sjølvst av kor stor inntrekkinga er. I dette planforslaget er den stor, 4 meter.

Saksbehandlar meiner skråtak og flate tak gir to ulike opplevingar av gaterommet. Eit skråtak er ei formmessig avslutting. Eit flatt tak er eit knivskarpt kutt. Avhengig av omgivnaden vil det eine eller andre forsterke ein identitet eller svekke den. KU- analysen gir ingen råd. Saksbehandlar meiner skråtak i Markens er viktig for å ta vare på ein harmonisk atmosfære i gata som også knyter seg til historisk identitet.

Reguleringsbestemmelsene

Planforslaget er innsendt med eitt forslag til bestemmelser, her kalla alternativ 1. Hovudgrep i i desse er å gi rom for så store høgder på eigedommar utan verneomsyn at

ein får gang på ein utbyggingsprosess for større delar av kvartalet. Det gir større realisme i å få etablert underjordisk parkering for alle eigedommane og gode vilkår for eit grønt indre gardsrom med småbarnslikeplass.

- Eit alternativt forslag til bestemmelser, alternativ murby, tek utgangspunkt i forslag til revidert kommunedelplan der Markens blir utpekt til myldregate frå gågata til parkområdet i Østerhavna. I forslaget ligg det også ei verdsetting av den eldre bebyggelsen for gatemiljøet og for ivaretaking av byens karakter.
Ein konsekvens av dette forslaget kan vise seg å vere dårlegare grunnlag for å bygge underjordisk parkeringsanlegg i denne delen av kvartalet og følgjeleg dårlegare vilkår for opparbeiding av småbarnsleikeplass og anna felles uteopphaldsareal i det indre av kvartalet.
- Teknisk direktør går også mot at Vestre Strandgate skal få utvide balkongane sine med 1 meter. Det vil kome i konflikt med lysstolpar som må stå ½ meter inn frå fortauskant og ha ½ meter fritt rom rundt seg til alle kantar.
- Biologisk mangfald jf. Naturmangfoldloven §§ 8-12:
Vedlegg 7 viser at kvartalet har ein god del grønne verdier i form av tre inni kvartalet. Dei rensar lufta og er viktig for luftkvaliteten i kvartalet og i byen. Den vegetasjonen vil ryke ved utbygging. Trea bør erstattast med planting av tre i gatene og i form av grønne tak. Krav om dette må inn i bestemmelsene.
- Undervegs i prosessen har krav til sykkelparkering blitt endra frå 2 plassar pr. bueining til 1 som er i samsvar med krav i kommuneplanbestemmelsene. Kommuneplanbestemmelsene gjeld heile kommunen. Bustader i Kvadraturen, der plassen er knapp, bør vere sikra plass til 2 sykklar pr. bueining.

Andre vurderingar

- Kulturminner, barn og unges interesser, universell utforming, risiko og sårbarhet er gjort greie for i planbeskrivelsen.
- Økonomiske konsekvenser for kommunen:
Planen er eit tiltak for å auke verdien på kommunal eigedom med tanke på sal. Opparbeiding skal dekkast av utbygging.
- Grønnstruktur. Det finnest fine eksempel i andre byar på opparbeiding av oasar i det indre av kvartala med almen tilgang. Kvartal 49 ligg svært godt til rette for å få til ei slik løysing. Den har blitt foreslått, men er ikkje innarbeida i bestemmelsene.
- Utbyggingspolitikk: Målet med reguleringa er utvikling og sal av kommunale eigedommar.

Teknisk direktørs anbefaling og konklusjon.

Teknisk direktør rår til at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn med to alternative forslag til reguleringsbestemmelser, alternativ 1 og alternativ murby.

Før planen blir lagt ut til offentlig ettersyn, bør bestemmelsene, alt 1 endrast slik:

- a. Rekkefølgekrav til gategrunnopparbeiding knyttes til igangsetting.
- b. Krav om planting av trær i gate og grønne tak som erstatning for tapt vegetasjon inni kvartalet.
- c. Balkongutbygging i Vestre Strandgate 2 fjernes.
- d. Krav om 2 sykkelparkeringsplasser pr. boenhet.

Ålaug Rosseland
09.03.12

Punkt 57/12: Gamle Strømme vei 11- Avslag på søknad om dispensasjon fra plankravet i kommuneplanen for bruksendring fra næringslokale til boligformål - klage

Bilag

kartutsnitt

Klage datert 07.12.2011

Avslag datert 05.12.2011

Søknad om dispensasjon



Dato: 20.02.2012
Saksnr.: 201113457-8
Arkivkode O: GNB: 61,39
Saksbehandler: Espen Pedersen

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
22.03.2012

Gamle Strømme vei 11- Avslag på søknad om dispensasjon fra plankravet i kommuneplanen for bruksendring fra næringslokale til boligformål - klage

Sammendrag:

Saken gjelder klage på plan- og bygningsetatens vedtak av 05.12.2011. Søknad om dispensasjon for bruksendring ble avslått under henvisning til gjeldende kommuneplan.

I klage datert 07.12.2011 vises det til at bygningsmassen ikke skal utvides og bygget ligger i et gammelt og veletablert boligområde.

Etter plan- og bygningsetatens vurdering fremkommer det i klagen ikke forhold som tilsier en annen vurdering av saken.

Det anbefales at det ikke gis dispensasjon og at klagen ikke tas til følge.

Forslag til vedtak:

Byutviklingsstyret opprettholder plan- og bygningsetatens vedtak av 05.12.2011. Klagen fra søker datert 07.12.2011 tas ikke til følge. Saken oversendes fylkesmannen i Vest-Agder for endelig klagebehandling. Det vises til PBL §§ 19-2 og 11-6.

Gunnar Stavrum
Plan- og bygningssjef

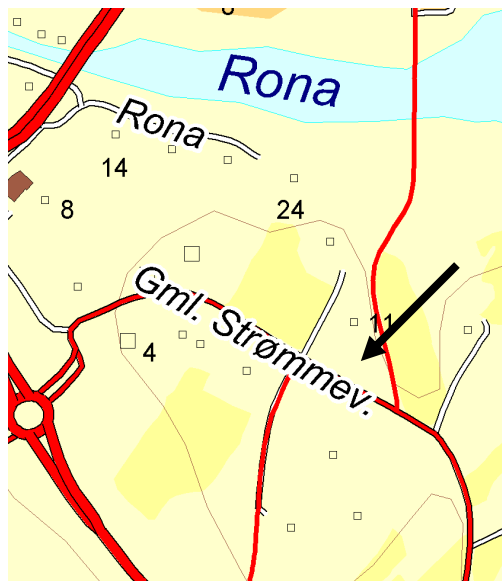
Espen Pedersen
Saksbehandler

Trykte vedlegg

- 1 Søknad om dispensasjon datert 12. oktober 2011
- 2 Plan- og bygningsetatens avslag av 05.12.2011
- 3 Klage på vedtak datert 07.12.2011 vedlagt kartutsnitt

SAKSFREMSTILLING

Oversiktskart



Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen er uregulert bortsett fra en liten trekant lengst mot sydøst, som er vist som sikktrekant i reguleringsplan for "Hånes – Strømme Senter, G/S vei", godkjent 28.02.1974.

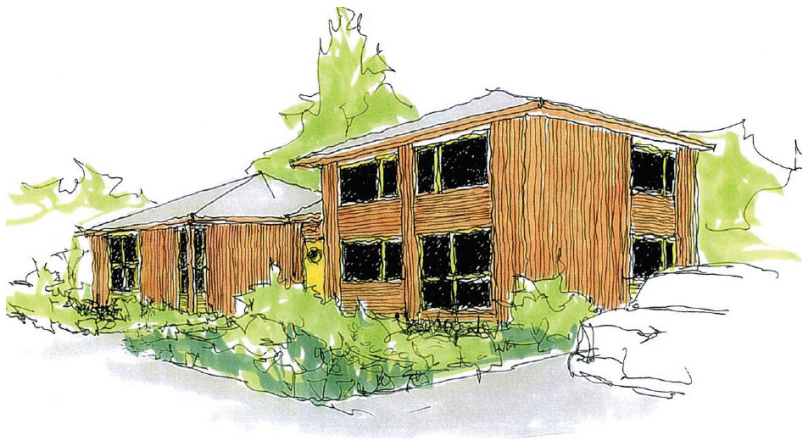
Eiendommen for øvrig er i gjeldende kommuneplan avsatt som "sentrumsformål – fremtidig".

Eksisterende forhold

På eiendommen ligger i dag omsøkte bygning som inneholder et trykkeri. Dette er godkjent i 2006.

I tillegg ligger eksisterende bolig på eiendommen ca. 10 meter nord-vest for omsøkte tiltak og en garasje lengst vest på eiendommen.

Søknaden



Per Otto Nielsen søkte 12.10.2011 om dispensasjon for bruksendring fra næringslokaler til boligformål. Det er i søknaden oppgitt at det er planlagt 3 små leiligheter. Bygget har i dag et bebygd areal på ca. 220m².

Som begrunnelse oppgir ansvarlig søker/tiltakshaver at næringsvirksomheten i lokalene er inne i en ny ekspansjon og trenger mer plass. En utvidelse vil innebære stor trafikk og en kostbar utvidelse. En omlegging til boligformål vil kunne utføres

uten vesentlige eksteriørmessige endringer. Det betyr en fortsatt levende boligmasse som harmonerer med omkringliggende miljø. Tomten er plassert ut mot gang/sykkevei på den ene siden og har en naturlig avgrensning mot vei.

Uttalelser fra annen myndighet

Søknaden er sendt på høring til Vest-Agder Fylkeskommune, plan og miljø 19.12.2011, men det foreligger ikke noen uttalelse.

Merknader/protester

Det foreligger ikke merknader eller protester.

Plan- og bygningsetatens vedtak av 05.12.2011

Søknaden ble avslått av plan- og bygningsetaten i vedtak av 05.12.2011 under henvisning til gjeldende kommuneplan.

Klage

Vedtaket ble påklaget av søker i brev datert 07.12.2011.

Det er ikke ønske om utvidelse av eksisterende bygningsmasse fordi bygningen ligger i et gammelt og veletablert boligområde og en eventuell utvidelse av bedriften vil kunne medføre vesentlig større trafikal belastning i boligområdet. Bruksendringen vil medføre ubetydelige utvendige endringer.

Utsatt iverksetting av vedtak

Det er ikke fattet vedtak om utsatt iverksettelse p.g.a. avslag.

Naturmangfoldloven

I kommunens database for biologisk mangfold er det ikke registrert spesielle forhold for denne delen av eiendommen.

På bakgrunn av dette vurderes tiltaket å ikke komme i konflikt med naturmangfoldloven.

Plan- og bygningsetatens vurdering

I 2006 ble det behandlet søknad om oppføring av tilbygg til omsøkte bygning, som ble benyttet til trykkeri. Det ble 27.07.2006 gitt rammetillatelse. Etter en del problemer og korrespondanse ble det gitt tillatelse til tilbygg på vilkår av at det ble tinglyst en midlertidighetserklæring om bruken av bygget. Erklæringen sier blant annet at "bruken som trykkeri skal opphøre og bruken bringes i tråd med gjeldende regulering uten omkostninger for Kristiansand kommune når kommunen krever det".



Vedr. omsøkte bruksendring:

Tomta omkring omsøkte tiltak er relativt liten.

Det søkes om 3 leiligheter og det er vist totalt 6 parkeringsplasser.

Kommuneplanens krav i § 7 pkt. c om minimum 80 m² uteoppholdsareal synes ikke å være oppfylt. Konf. Kartutsnitt til venstre hvor utearealer er vist med grønt og parkering med blått.

Eiendommen er i dag en boligeiendom med næringsvirksomhet. Kommuneplanen har fastsatt området omkring som fremtidig senterområde. Det er antydning høy utnyttelse, men bruken er ikke avklar.

Midlertidighetserklæringen sier blant annet at "bruken som trykkeri skal opphøre...".

Etter plan- og bygningsetatens vurdering vil det derfor være uheldig å godkjenne bruksendring fordi endring til bolig vil kunne vanskeliggjøre en videre utvikling av området som senterområde.

Etter plan- og bygningsetatens vurdering vil en dispensasjon vesentlig tilsidesette plan- og bygningslovens formålsbestemmelser og hensynene bak bestemmelsene der søkes dispensasjon fra. Ulempene ved å gi en dispensasjon vil være klart større enn fordelene etter en total vurdering.

Plan- og bygningsetaten mener at vilkårene for å kunne gi den omsøkte dispensasjon etter plan- og bygningslovens § 19-2 ikke foreligger.

Det anbefales at søknaden avslås og at klagen ikke tas til følge.

Punkt 58/12: Dispensasjon fra kommuneplan og reguleringsplan for oppføring av boliger for bostedløse - Topdalsveien 18 og 20.



Dato: 22.02.2012
Saksnr.: 201113275-13
Arkivkode O: GNB: 98,182

Saksbehandler: Jarle Nilsen

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
22.03.2012

Dispensasjon fra kommuneplan og reguleringsplan for oppføring av boliger for bostedløse – Topdalsveien 18 og 20.

Sammendrag:

Saken gjelder søknad om dispensasjon fra kommuneplan og reguleringsplan for oppføring av boliger for bostedløse. Det avgjørende for plan- og bygningsetatens forslag til vedtak er kommunens vanskelige situasjon mht boliger for vanskeligstilte. Omsøkt tiltak har diverse problematiske forhold som burde vært løst gjennom en reguleringsplan/endring, men med noen enkle grep, og med nevnte vilkår i forslag til vedtak, vil det være forsvarlig å gi en midlertidig dispensasjon. Totalt sett vurderes det å være en klar overvekt av fordeler ved å gi dispensasjon som omsøkt.

Forslag til vedtak:

1. Byutviklingsstyret godkjenner søknad om midlertidig dispensasjon fra kommuneplanens plankrav og kommune- og reguleringsplans formål med følgende vilkår: Tillatelsen gjelder midlertidig i 5 år. Før boligene igangsettes skal det redegjøres for sikker adkomst til eiendommen fra busstopp og gang/sykkelvei frem til boligene og støyskjerming fra vei og eventuelt næringsområdet. Dette skal være opparbeidet for boligene kan tas i bruk. Før nye boenheter kan igangsettes må det foreligge utvidet avkjøringsrett fra veivesenet. Vegvesenets uttalelse datert 14.12.2011 vedrørende fjerning av all bebyggelse innen 2 år gjelder. Det forutsettes at reguleringsarbeidet for innregulering av en permanent løsning igangsettes snarest etter at ny trase til Kjevik er avklart.

Gunnar Stavrum
Plan- og bygningssjef

Jarle Nilsen
Saksbehandler

- 1 Søknad om dispensasjon
- 2 Kart og tegninger
- 3 Uttalelse fra Statens veivesen
- 4 Uttalelse fra Vest-Agder Fylkeskommune
- 5 Uttalelse fra Fylkesmannen i Vest-Agder

BAKGRUNN FOR SAKEN

Det søkes om dispensasjon fra kommuneplanens formål og krav om reguleringsplan for søknadspliktige tiltak i LNF- områder. I tillegg søkes det om dispensasjon fra reguleringsplanens formål, næring.

Topographic map of the Hamresanden area in Norway. The map shows the coastline of Buøyna to the west and the Hamresanden peninsula. A red line runs along the coast, and a black circle highlights the location of Topdalsveien 18 and 20. The map includes contour lines, roads, and place names such as Hamresanden, Buøyna, Gromåsodden, and Lauvåsen. A red line indicates a boundary or road, and a black circle highlights the specific location of the property.

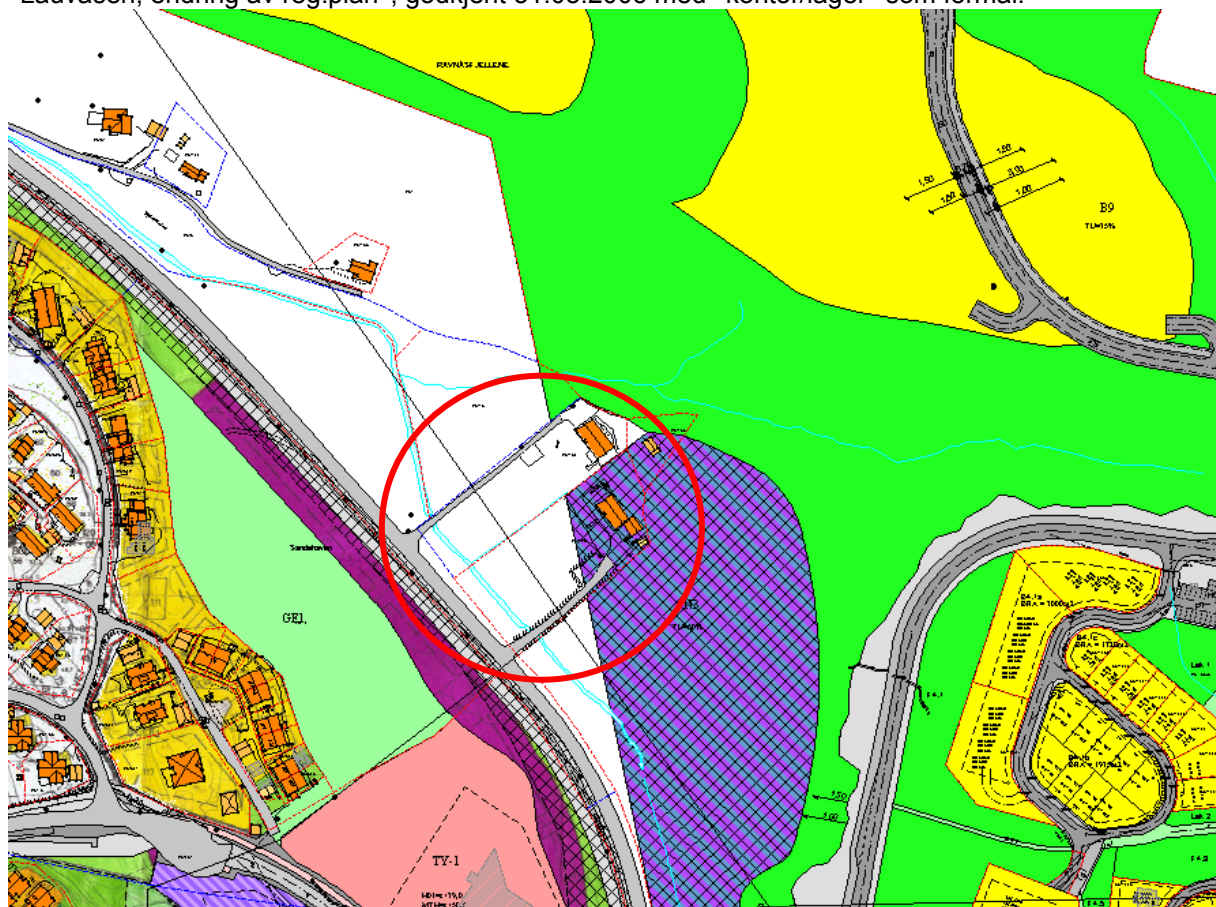


An aerial photograph showing a residential property. A red 'X' is marked on a grassy area, likely indicating the location of the subject property. The property is surrounded by dense green trees and a road. Other houses are visible in the lower right corner of the image.

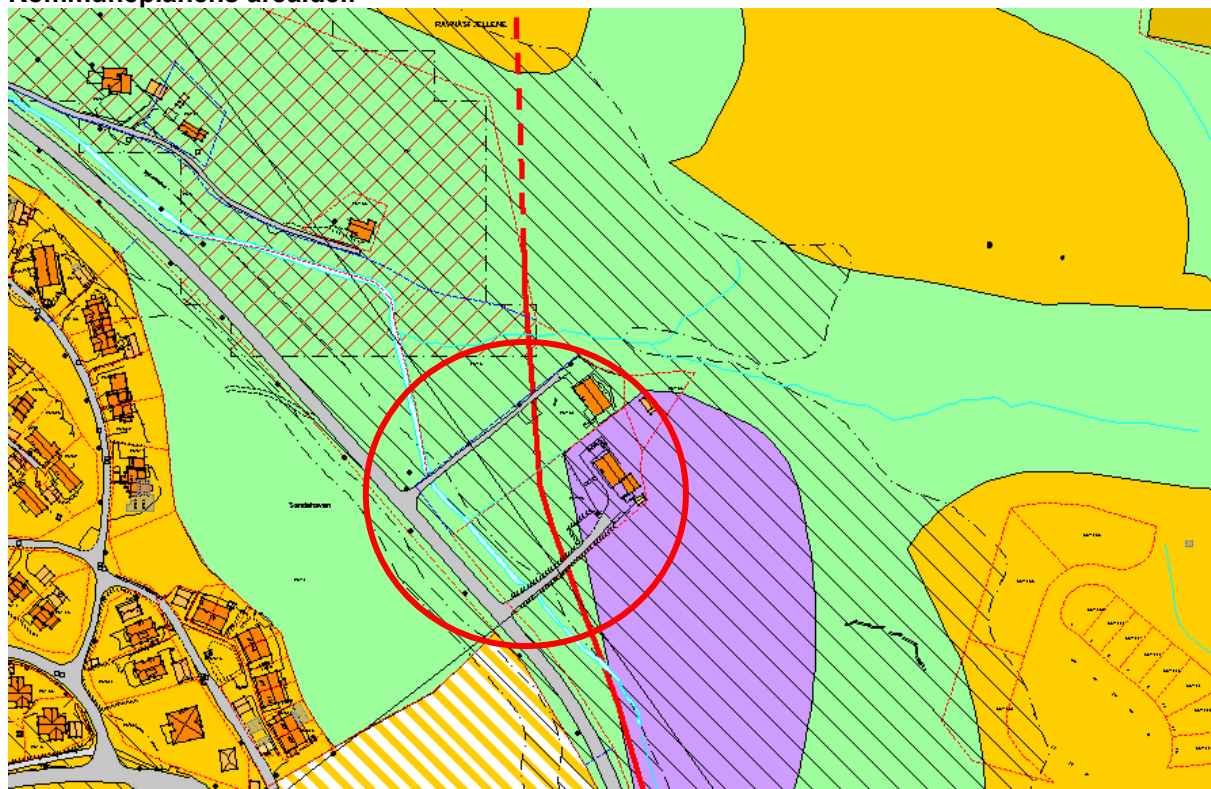
Utsnitt fra skråfotobasen sett fra vest.

Gjeldende regulering

"Lauvåsen, endring av reg.plan", godkjent 31.05.2006 med "kontor/lager" som formål.



Kommuneplanens arealdel:



Uttalelser fra annen myndighet

Statens vegvesen har uttalt følgende:

"I kommuneplanens arealdel er det avsatt en veglinje som berører omsøkt tomt. Veglinjen er en av to mulige nye adkomstveger til Kjevik flyplass. Om kommunen gir midlertidig dispensasjon for oppføring av boliger må det tinglyses en erklæring som sikrer at boligene, vederlagsfritt for Statens vegvesen fjernes om denne traseen blir aktuell. I erklæringen må det inn en frist om fjerning av boligene innen 2 år etter at vi har varslet at veglinjen skal planlegges og bygges".

Vest-Agder fylkeskommune har uttalt følgende:

"Planområdet består av to tomter med store arealer foran eksisterende bebyggelse, og er lokalisert til Lauåsen med tilknytning fra Topdalsveien. Det skal etableres 18 boenheter, hvorav 4 i permanente boliger og 4 som avlastning for nødboliger. Dette medfører en blanding av beboere hvor en må regne med at barn vil kunne være inkludert. Området må derfor planlegges med sikte på at denne gruppen skal ha tilfredsstillende bo og lekeforhold, skolevei og gang/sykkelveiforbindelse og kollektivforbindelse. Området er lokalisert ved siden av et næringsområde under utvikling og vil måtte skjermes for støy fra både utbygging og trafikkstøy fra Topdalsveien. Det søkes om midlertidig dispensasjon for oppføring av bygg, men søknadens innhold tilsier at det bygges permanente boliger for mer langvarige boopphold. Etter fylkeskommunens vurdering har ikke dette området kvaliteter som egner seg for boliger for vanskeligstilte, der det må regnes med at også barn vil bo. På dette grunnlag fraråder vi dispensasjon som omsøkt."

Fylkesmannen i Vest-Agder uttaler følgende:

"Miljøvernavdelingen mener det må legges avgjørende vekt på at arealbruken i området nylig er blitt avklart etter omfattende planprosesser. Det er derfor viktig at planen følges. Etablering av ny bebyggelse i kommuneplanens grønnstruktur bør unngås. I dette tilfellet er grønnstrukturen også en del av et registrert regionalt viktig friluftsområde. Innenfor den del av b.nr 188 og 196, som omfattes av reguleringsplanen for Lauåsen, vil bygging til boligformål kreve dispensasjon fra både planformålet og plankravet. Når da formannskapet i tillegg har forutsatt en avklaring for bostedsløse gjennom reguleringsarbeid, bør det ikke gis dispensasjon. Kommunen gis følgende råd om å avslå søknaden".

Plan- og bygningsetatens vurdering

Omsøkt dispensasjon for oppføring av boliger for vanskeligstilte er i strid med både kommuneplan og gjeldende reguleringsplan. Topdalsveien 18 ligger for det meste i område regulert til kontor/lager mens resterende del av omsøkt tiltak kommer inn under kommuneplanens nåværende grønnstruktur.

Omsøkt tiltak er i strid med gjeldende plangrunnlag på en slik måte at det normalt sett vil være ulemper av en slik grad at det trolig ikke vil være grunnlag for dispensasjon som omsøkt. Likevel vurderes det i dette tilfellet å være klare behov for kommunens innbyggere uten boligtilbud. Dette behovet er stort og fordelene med etableringen fører til at noen av de svakeste i samfunnet får boligtilbud. Ulempene med stridsspørsmålet til gjeldende plangrunnlag anses som bagatellmessig i denne sammenheng og kan umulig være viktigere enn å løse kommunens boligmangel for vanskeligstilte. Det avgjørende må i dette tilfellet være det menneskelige fremfor det formelle som er nedtegnet i kommunens planer. En liten del av næringsformålet i Lauvåsen og av kommunens grønnstruktur "ofres" for å dekke et sårt behov for disse spesielle boligene. Forholdet til fremtidig vei til Kjevik er muligens det største ankepunktet i forhold til gjeldende plangrunnlag, men ettersom det er uvisst hvor og når veien kommer vil det være grunnlag for en midlertidig dispensasjon som omsøkt. Det vises til Veivesenets uttalelse og gis vilkår om tinglyst avtale om kostnadsfri fjerning av boligene innen to etter varsel om igangsetting av ny Kjevikvei.

Omsøkt område er valgt ut for plassering av omsøkte boliger. Eiendommene var tilgjengelige og er ervervet. Lokaliseringen berører omkringliggende naboer i svært liten grad. Samtidig er området bynært og har kvaliteter som skog og strand i umiddelbar nærhet. Eiendommene er relativt store og oppleves som luftige. Brukerne av boligene er personer med behov for botrening. Det vil ikke være barn involvert i denne prosessen. Om det i fremtiden er behov for etablering av lekearealer for brukerne vil dette være mulig å opparbeide på eiendommen. Det forutsettes at behovet vurderes i fremtidig planprosess. Forholdet til riksveien er et negativ element, men støymessig sett kan dette løses teknisk. Det stilles krav om utredning før igangsetting av tiltaket, og oppføring av eventuell nødvendig støysikring før brukstillatelse kan gis.

Eiendommens største mangel er gangadkomst. Det er store avstander uten sikker gangadkomst både mot Hamresanden og mot Sørlandsparken. Med tanke på brukerne av boligene vil det trolig være stort

behov for sikker gangadkomst fra buss- og sykkelstiforbindelsene. Det stilles derfor krav om redegjørelse for en midlertidig sikker gangadkomst før igangsetting og opparbeidet gangstier før det gis brukstillatelse. Sikker gangadkomst forutsettes løst i fremtidig reguleringsarbeide.

Med bakgrunn i overstående er forutsetningen i plan- og bygningslovens §19-2 til stede for dispensasjon. Byutviklingsstyret anbefales derfor å godkjenner søknad om midlertidig dispensasjon fra kommuneplanens plankrav og kommuneplan og reguleringsplanens formål med følgende vilkår:

- Tillatelsen gjelder midlertidig i 5 år.
- Før boligene igangsettes skal det redegjøres for sikker adkomst til eiendommen fra busstopp og gang/sykkelvei frem til boligene og støyskjerming fra vei og eventuelt næringsområdet.
- Sikker gangadkomst og nødvendig støysikring skal være opparbeidet før boligene kan tas i bruk.
- Før nye boenheter kan igangsettes må det foreligge utvidet avkjøringsrett fra veivesenet.
- Vegvesenets uttalelse datert 14.12.2011 vedrørende fjerning av all bebyggelse innen 2 år etter igangsetting av ny Kjevikvei gjelder.
- Det forutsettes at reguleringsarbeide for avklaringer rundt eiendommene igangsettes snarest etter at trase til Kjevik er avklart.

Punkt 59/12: Grimsvollen 3 - 151/685 - nybygg - klage

Bilag

6. Begrunnelse
5. Kommentar til klage
4. Klage
3. Vedtak
2. Protest
1. Rammesøknad

Dato: 10.02.2012
Saksnr.: 201108437-13
Arkivkode O: GNBN: 151,685

Saksbehandler: Morten Østerud

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
22.03.2012

Grimsvollen 3 - 151/685 - Ny garasje/atelier - Klage

Sammendrag:

Den 18.05.2011 mottok plan- og bygningsetaten søknad om riving av eksisterende garasje og oppføring av ny garasje/atelier med kjeller for Grimsvollen 3.

Det forelå naboprotekt fra Prost Lassensgate 11.

Plan- og bygningsetaten godkjente tiltaket den 14.10.2011.

Vedtaket ble påklaget av nabo den 02.11.2011.

Plan- og bygningsetaten kan ikke se at det foreligger nye momenter i klagen som skulle tilsi omgjøring av vedtak av 14.10.2011.

Plan- og bygningsetaten ber byutviklingsstyret vurdere saken og velger å fremme følgende:

Forslag til vedtak:

1. Byutviklingsstyret opprettholder plan- og bygningsetatens vedtak av 14.10.2011. Klagen tas ikke til følge. Saken oversendes Fylkesmannen i Vest-Agder for endelig behandling.

Gunnar Stavrum
Plan- og bygningssjef.

Morten Østerud
Saksbehandler.

Trykte vedlegg: 1. Rammesøknad.
2. Protest.
3. Vedtak av 14.10.2011.
4. Klage.
5. Kommuneplan for Kristiansand.

Utrykte vedlegg: Sakens øvrige dokumenter foreligger elektronisk.

Bakgrunn for saken :

Den 18.05.2011 mottok plan- og bygningsetaten søknad om riving av eksisterende garasje som har et areal på 15 kvm og oppføring av ny garasje med hems og med kjeller som er plassert under terreng.

Omsøkte tiltak er plassert i eiendomsgrense/gavlvegg til Grimsvollen 3A, som har gitt samtykke til omsøkte tiltak i følge "kvittering for nabovarsel", som er vedlagt søknaden.

Bruksareal for 1. etg er angitt til 30kvm og bruttoareal 35kvm.

Bruksareal for kjeller er 57 kvm.

Eier av Grimsvollen 3 er søker og det er SMS arkitekter AS som har prosjektert den nye garasjen.

Det forelå naboprotest fra Prost Lassensgate 11 som blant annet hadde følgende merknader:

" Nytt bygningsvolum fratar Prost Lassensgate 11 betydelig lysmengde og solinnstråling til bakhagen som er nedsenket ca 2m i forhold til bakkenivå for Grimsvollen 3.

Lys og solforhold blir betydelig forverret.

Nybygget forringer bruksverdien av hagen.

Pga redusert innfall av lys – og solstråling samtykkes det ikke til oppføring av omsøkte tiltak."

Kommentar fra tiltakshaver til naboprotest:

" Omsøkte tiltak er plassert inntil gavlvegg tilhørende Grimsvollen 3A og er langt lavere enn denne. Byggeavstand til klagers tomtegrense er 5m og 6.1m. Sol-skygge diagram som er laget viser at det kun er kveldsol kl. 1900-1930 ved sommersolverv som vil kaste skygge i nabohagen."

Gjeldende reguleringsplan:

Ny Kommuneplan for Kristiansand.

Godkjent: 22.06.2011.

Formål: Bebyggelse/anlegg –Kulturmiljø.

Plan- og bygningsetatens vedtak:

Den 14.10.2011 godkjente plan- og bygningsetaten omsøkte tiltak.

Plan- og bygningsetaten la blant annet følgende til grunn ved behandlingen:

" Ved befaring av Grimsvollen 3 registrerte en at nabohagen for Prost Lassensgate 11 ligger ca. 2m lavere enn omsøkte eiendom. Det er en åpning på ca 7m mellom Grimsvollen 3 og nr. 3A hvor omsøkte garasje er plassert. Gavlfasade for Grimsvollen 3A har en mønehøyde på ca. 11m. Omsøkte garasje har en mønehøyde på 5.5m som er 5.5m lavere enn gavlen til Grimsvollen 3A. Eksisterende garasje som rives har en høyde på 2.5m.

Det er riktig som nabo påpeker at det blir tap av lys og noe sol i løpet av et år, men plan- og bygningsetaten kan ikke se at dette er til vesentlig sjenanse for Prost Lassensgate 11 i forhold til dagens situasjon og det å bo i tettbebygde strøk, jfr. pbl. § 29-4."

Byantikvaren hadde ikke merknader til at eksisterende garasje ble revet.

Klage på vedtak:

Den 02.11.2011 påklager nabo Prost Lassemnsgate 11 vedtak av 14.10.2011 og har blant annet følgende kommentar:

" Garasje /atelie vil redusere lysmengde og solinnstråling i vår hage som er nedsenket ca 2m under naboeiendommens bakkenivå.

Målt fra bakkenivå i vår hage vil nybygget avsluttes 7.5 over oss og oppleves meget ruvende. Den beskjedne kveldsol vi får har vært en svært viktig trivels faktor gjennom de 25 årene vi har bodd i huset. Nybygget fratar eiendommen innsoling og ambient lys også innendørs og forringer dermed bokvalitet og verdi av vår bolig.

Vi ønsker å presisere at vi ikke har innsigelse mot nabos ønske om nytt bygg.

Vår opprinnelige klage samt påklaging av vedtak berører oppføring av bygg i to etasjer så nær vår eiendom. Vi imøteser gjerne alternative plassering og byggehøyder enn det utbygger har søkt om.”

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:

Grimsvollen 3 omfattes av ny Kommuneplan for Kristiansand som ble godkjent 22.06.2011.

Iht. § 3 i gjeldende plan er mindre tilbygg inntil 50kvm BYA/BRA unntatt plankrav – slik som i dette tilfellet hvor omsøkte tilbygg har et bruksareal på 30kvm – selv om det er vist et kjellerplan for garasje/atelier på 57 kvm, som er plassert under bakkenivå, er plan- og bygningsetaten av den oppfatning at tiltaket forholder seg til § 3 og kan tillates uten at det er krav om reguleringsplan.

Grimsvollen 3 inngår i område B15 og iht. § 12b i gjeldende plan regnes området som ferdig utbygget, men at mindre tilbygg kan vurderes tillatt dersom tiltaket innordner seg strøkets karakter og helhet – slik som i dette tilfellet.

I klage anføres det at omsøkte tiltak er i 2 etasjer da det er inntegnet en hems for deler av garasjen med trappeadkomst. Iht. Teknisk forskrift § 6-1 medregnes ikke et plan som er mindre enn 1/3 av underliggende etasjes bruksareal slik som i dette tilfellet. Plan- og bygningsetaten anser derved bygningvolumet over bakkeplan som en etasje.

Omsøkte tiltak vil frata nabo Prost Lassensgate 11 noe kveldsol for en bestemt del av året og lys, da omsøkte garasje er høyere enn eksisterende og er plassert i åpningen mellom Grimsvollen nr 3 og nr. 3A hvor dagens garasje ligger. Det spesielle i saken er at ”hageplan” for nabo ProstLassensgate 11 ligger ca 2m lavere enn omsøkte tiltak. Plan- og bygningsetaten har forståelse for nabos anmerkninger, men en kan ikke se at ”noe tap” av lys og kveldsol vil være til vesentlig sjenanse og ulempe for Prots Lassensgate 11, i forhold til dagens situasjon og det å bo i tettbebygd strøk jfr. pbl. § 29-4.

Det skal også nevnes at tiltakshaver har utarbeidet forslag til ny tegninger som er forevist nabo, byantikvar og plan- og bygningsetaten – for å imøtekomme nabos anmerkninger. Dette har ikke ført frem i forhold til nabo. Tiltakshaver opprettholder derved søknaden.

Plan- og bygningsetaten kan ikke se at klage inneholder nye relevante momenter som kan omgjøre vedtak av 14.10.2011.

Plan- og bygningsetaten ber byutviklingsstyret vurdere saken.

Punkt 60/12: Topdalsveien 401 - Klage på avslag søknad om bruksendring

Bilag

9 Klage på avslag 20.02.2012

8 Plan- og bygningsetatens avslag 09.02.2012

7 Uttalelse fra Statens vegvesen

6 Uttalelse fra Fylkesmannen

5 Søknad om dispensasjon

4 Søknad om tiltak

3 Utsnitt kommuneplanen

2 Situasjonsskart

1 Oversiktskart

Dato: 05.03.2012
Saksnr.: 201201383-4
Arkivkode O: GNB: 104,30

Saksbehandler: Torleiv Lindtveit

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
22.03.2012

Topdalsveien 401 - Klage på avslag søknad om bruksendring

Sammendrag:

Saken gjelder klage på Plan- og bygningsetatens vedtak av 09.02.2012 vedr. avslag på søknad om bruksendring av lager/butikklokale til forsamlingslokale/klubblokale for US Car Club Agder. Tiltaket er i strid med kommuneplanens plankrav, LNF-formål samt forbudet etter plan- og bygningsloven § 1-8, jfr. samme lovs § 11-11 samt bestemmelser til kommuneplanen § 18. Plan- og bygningsetaten konkluderte med at det ikke var grunnlag å dispensere. Vedtaket er påklaget av ansvarlig søker i e-post av 20.02.2012. Plan- og bygningsetaten finner klagen begrunnet og anbefaler Byutviklingsstyret på angitte vilkår, å ta klagen til følge.

Forslag til vedtak:

Byutviklingsstyret finner klagen fra ansvarlig søker datert 20.02.2012 begrunnet og klagen tas derfor til følge. Plan- og bygningsetatens vedtak av 09.02.2012 omgjøres og bruksendringen godkjennes. Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 gis på vilkår, dispensasjoner fra kommuneplanens plankrav, LNF-formål samt forbudet etter plan- og bygningsloven § 1-8. Som vilkår er satt:

1. Før bygningen kan tas i bruk må det foreligge avklaring i forhold til evt. utvidet avkjøringstillatelse.
2. Område mellom eksisterende bygning og elva må ikke opparbeides med fysiske tiltak i form av terrenginngrep, vei eller bygninger mv..
3. Tiltak i eller på bygningen utover utskifting av porter må omsøkes på ordinær måte etter plan- og bygningsloven. Forholdet til brannsikkerhet og om det er behov for installasjon av oljeutskiller må spesielt avklares.

Gunnar Stavrum
Plan- og bygningssjef

Torleiv Lindtveit
Saksbehandler

Trykte vedlegg:

1. Oversiktskart
2. Situasjonsskart
3. Utsnitt kommuneplanen
4. Søknad om tiltak
5. Søknad om dispensasjon
6. Uttalelse fra Fylkesmannen
7. Uttalelse fra Statens vegvesen
8. Plan- og bygningsetatens avslag 09.02.2012
9. Klage på avslag 20.02.2012

Utrykte vedlegg: Sakens øvrige dokumenter foreligger elektronisk

BAKGRUNN FOR SAKEN

Søknaden

Søknaden mottatt i kommunen 20.12.2011 omfatter bruksendring av lager/butikklokale til forsamlingslokale/klubblokale for US Car Club Agder samt dispensasjoner fra kommuneplanens plankrav, LNF-formål samt fra forbudet etter plan- og bygningsloven § 1-8. Bruksendringen medfører i første omgang ikke bygningsmessige arbeider utover at det kan være aktuelt å utbedre/skifte eksisterende porter. Ombygging/utbedring av deler av bygget vil evt. måtte fremmes som egen byggesak.

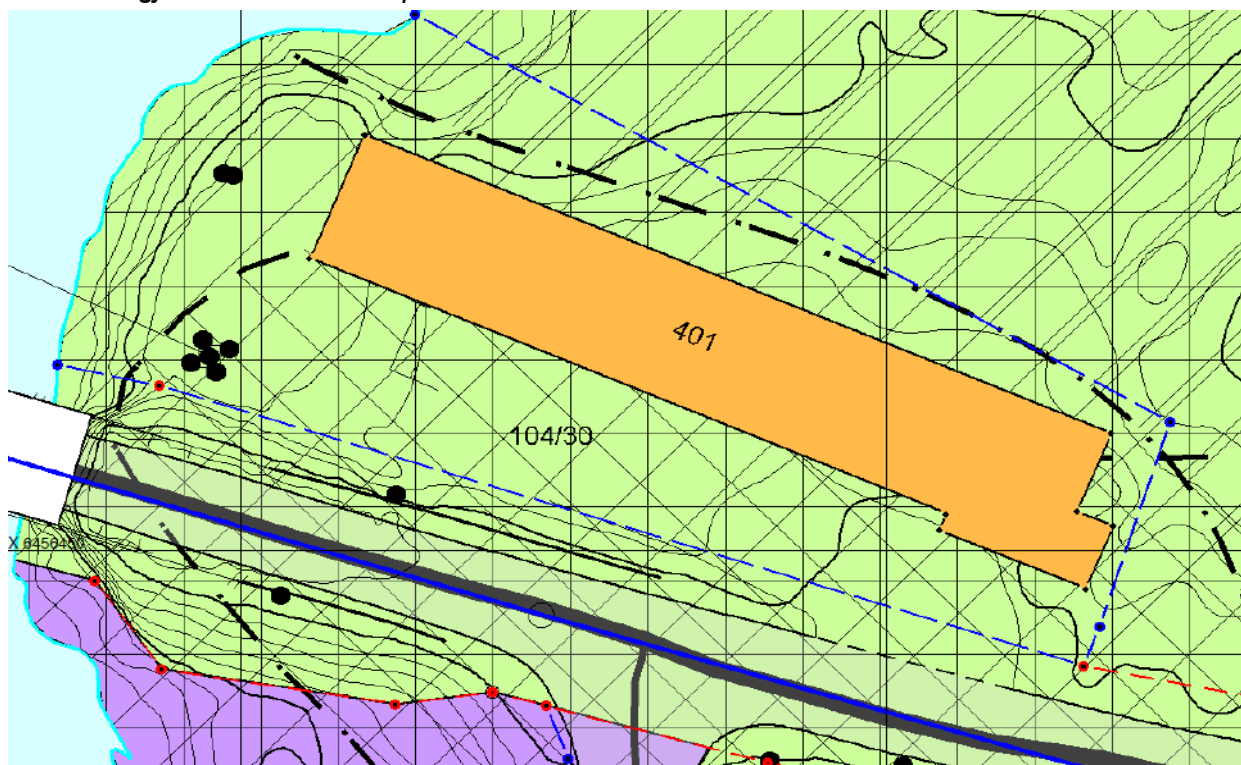
Forholdet til naturmangfoldloven

Eiendommen er i sin helhet omfattet av område registrert i kommunens database for biologisk mangfold som viltområde (leveområde for villlevende landpattedyr, fugler, amfibier og krypdyr), jfr. naturmangfoldloven Kap. II og §§ 52 og 53, jfr. også byggteknisk forskrift TEK10 § 9-4.

Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen er uregulert og beliggende i eksisterende LNF-område etter kommuneplanen (2011-2022). Eiendommen er i sin helhet omfattet av hensynssone H570 (bevaring kulturmiljø) samt for en mindre del i nord også av hensynssone H510 (landbruk). Eiendommen er i sin helhet også beliggende i 100-metersbeltet langs Topdalselva og i hensynssone H740 (verna vassdrag) og omfattet av forbudet etter plan- og bygningsloven § 1-8, jfr. samme lovs § 11-11 og bestemmelser til kommuneplanen § 18. I tillegg er størstedelen av eiendommen beliggende i hensynssone H220 (gul sone) mht. støy (trafikkstøy).

Utsnitt av gjeldende kommuneplan 2011-2022:



Eksisterende forhold

Byggetomten har adkomst direkte til riksveien. Det er begrensede muligheter for parkering på egen tomt, men det er åpning for at det ved spesielle arrangementer kan benyttes parkeringsplass ved råvarelageret til Boen Bruk AS.

Uttalelse/godkjenning fra annen myndighet

Søknad om dispensasjoner har i en tidligere sak (saksnr. 201103342) vært forelagt Fylkesmannen i Vest-Agder og Vest-Agder fylkeskommune til uttalelse. I samme forbindelse er søknad om utvidet avkjøringstillatelse forelagt Staten vegvesen for godkjenning etter vegloven. Da dispensasjonsforholdene ikke er endret, kan Plan- og bygningsetaten ikke se at det er behov for ny "høring" av saken. Plan- og bygningsetaten kan heller ikke se at ytterligere sektor myndigheters saksområde blir direkte berørt av bruksendringen/tiltaket.

Fylkesmannen:

Miljøvernavdelingen fremholdt i tidligere sak at bygget ligger i nærheten av det vernede Tovdalsvassdraget. Dersom kommunen vurderer å gi dispensasjon, bør det stilles vilkår om at området mellom elva og eksisterende bygning ikke opparbeides med fysiske tiltak som vei med mer. Rikspolitiske retningslinjer for verna vassdrag pålegger kommunen å ta hensyn til vassdrag med kantsone i sin saksbehandling etter plan- og bygningsloven.

Vest-Agder fylkeskommune:

Plan- og bygningsetaten mottok i tidligere sak ikke uttalelse fra Vest-Agder fylkeskommune.

Statens vegvesen:

Statens vegvesen opplyste tidligere at søknaden om utvidet avkjøringstillatelse ikke vil kunne bli behandlet før kommunen evt. har gitt nødvendige dispensasjoner. I tillegg så ble det vist til eiendommens begrensede parkeringsmuligheter og muligheter for at det ikke kan oppnås tilfredsstillende avkjøringsforhold mht. til riksveien.

Plan- og bygningsetatens vedtak

Plan- og bygningsetaten avsto tiltaket/dispensasjonene i administrativt vedtak av 09.02.2012. Tiltaket er i strid med kommuneplanens plankrav, LNF-formål samt forbudet etter plan- og bygningsloven § 1-8, jfr. samme lovs § 11-11 samt bestemmelser til kommuneplanen § 18. Plan- og bygningsetaten konkluderte med at hensynene bak bestemmelsene og lovens formål blir vesentlig tilsidesatt ved innvilgelse av dispensasjoner og at forutsetningene for å kunne gi de omsøkte dispensasjonene etter plan- og bygningslovens § 19-2, **ikke** foreligger.

Klage

I e-post mottatt i kommunen 20.02.2012 påklager ansvarlig søker Plan- og bygningsetatens avslag. Plan- og bygningsetatens vedtak er dermed å anse som rettidig påklaget.

Klageanførslene går i hovedsak ut på følgende:

1. Kommunen tar i sin vurdering ikke hensyn til at tomten allerede er bebyggt og slik sett kan benyttes i henhold til gjeldende bruksformål.
2. Kommunen har i sin vurdering ikke gått inn på vurderingen av LNF-området, hensynssoner, 100 metersbeltet og plankrav som fremkommer i dispensasjonssøknaden.
3. Kommunen har i sin vurdering ikke tatt opp i seg at Statens vegvesen har kommet med supplerende opplysninger vedr. parkeringsdekning i brev datert 06.01.2012.

Plan- og bygningsetatens vurdering av klagen

Når det gjelder supplerende nye opplysninger fra Statens vegvesen, så er dette brevet først mottatt i kommunen som vedlegg til mottatt klage. Plan- og bygningsetaten har i vedtak av 09.02.2012 vurdert dispensasjonene dit hen at hensynene bak bestemmelsene og lovens formål ville bli vesentlig tilsidesatt og at det derfor ikke var grunnlag for å dispensere. Det ble derfor ikke gjort noen ytterligere vurdering av om fordelene ved å gi dispensasjoner var klart større enn ulempene.

I klagen er det spesielt trukket fram at bygningen allerede "ligger der" og slik sett kan benyttes i henhold til tidligere godkjent bruksformål. Med bakgrunn i dette og klagen for øvrig samt ytterligere gjennomgang/vurdering av dispensasjonene, er Plan- og bygningsetatens konklusjon at hensynene bak bestemmelsene og lovens formål ikke tilsidesettes i vesentlig

grad. Nærområdet rundt Boen gård er i kommuneplanen angitt som kulturmiljø med lang tidsdybde. Dette gjelder områder over og under vann med høy andel av både fornminner og nyere kulturminner fra etter Kristiansands grunnleggelse. Eiendommen og bygningen som omsøkes bruksendret er allerede opparbeidet/bearbeidet og vil sannsynligvis ha liten betydning i forhold til kulturmiljøet. Når det gjelder byggeforbudssonen innenfor 100 metersbeltet langs Topdalselva, så medfører bruksendringen/dispensasjonene ikke en ytterligere nedbygging av området. Med bakgrunn i at bygningen allerede "ligger der" vil sannsynligvis utarbeidelse av reguleringsplan/detaljplan ikke ha avgjørende betydning. Forholdet til naturmangfoldloven og vernesonen langs elva anses også for å være tilstrekkelig ivare tatt ved at det stilles vilkår for innvilgelsen av dispensasjonene. Landbruksinteressene tilknyttet området er i hovedsak knyttet til områder nord for aktuell bygning og er derfor av mindre betydning.

Plan- og bygningsetaten konkluderer videre med at fordelene ved innvilgelse dispensasjonene er klart større enn ulemperne. Det er i hovedsak de samfunnsmessige hensyn som skal vektlegges når man vurderer fordel opp mot ulemper. I og med at bygningen allerede "ligger der" og til en viss grad er preget av forfall, vil det trolig være en vesentlig fordel og god samfunnsøkonomi at bygningen gis "nytt liv" ved at dispensasjonene innvilges. Endret bruk av bygningen vil trolig heller ikke medføre trafikkmessige ulemper eller andre samfunnsmessige ulemper. Plan- og bygningsetaten kan heller ikke se at dispensasjoner vil kunne ha vesentlig konsekvenser og presedensvirkning. Plan- og bygningsetaten finner klagen begrunnet og anbefaler Byutviklingsstyret på angitte vilkår, å ta klagen til følge. Som vilkår kan settes:

1. Før bygningen kan tas i bruk må det foreligge avklaring i forhold til evt. utvidet avkjøringstillatelse.
2. Område mellom eksisterende bygning og elva må ikke opparbeides med fysiske tiltak i form av terrenginngrep, vei eller bygninger mv..
3. Tiltak i eller på bygningen utover utskifting av porter må omsøkes på ordinær måte etter plan- og bygningsloven. Forholdet til brannsikkerhet og om det er behov for installasjon av oljeutskiller må spesielt avklares.

Punkt 61/12: Linnkjellveien 10 - 11/179 - tilbygg med to nye boenheter - klage på avslag

Bilag

3.Klage på avslag

2.Vedtak-avslag

1.Søknad om dispensasjon



Dato: 06.03.2012
Saksnr.: 200910378-9
Arkivkode O: GNB: 11,179

Saksbehandler: Helge Røilid

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
22.03.2012

LINNKJELLVEIEN 10 - GNR. 11, BNR. 179 - TILBYGG MED TO NYE BOENHETER - KLAGE PÅ AVSLAG

Sammendrag:

Saken gjelder klage på plan- og bygningssjefens vedtak av 14.11.10 som omhandler søknad om dispensasjon fra plankrav for oppføring av tilbygg med to nye boenheter.

Vedtaket påklages av ansvarlig søker på vegne av tiltakshaver.

Plan- og bygningsetaten kan ikke se at det fremkommer nye momenter i klagen som tilsier at den bør tas tilfølge.

Forslag til vedtak:

Byutviklingsstyret opprettholder plan- og bygningssjefens vedtak av 14.12.10.
Klagen fra ansvarlig søker tas ikke til følge. Saken oversendes fylkesmannen i Vest-Agder for endelig klagebehandling

Gunnar Stavrum
Plan- og bygningssjef

Helge Røilid
Saksbehandler

Trykte vedlegg:

1. Søknad om dispensasjon
2. Vedtak – avslag
3. Klage på vedtak

Utrykte vedlegg: Sakens øvrige dokumenter foreligger elektronisk

Bakgrunn for saken :

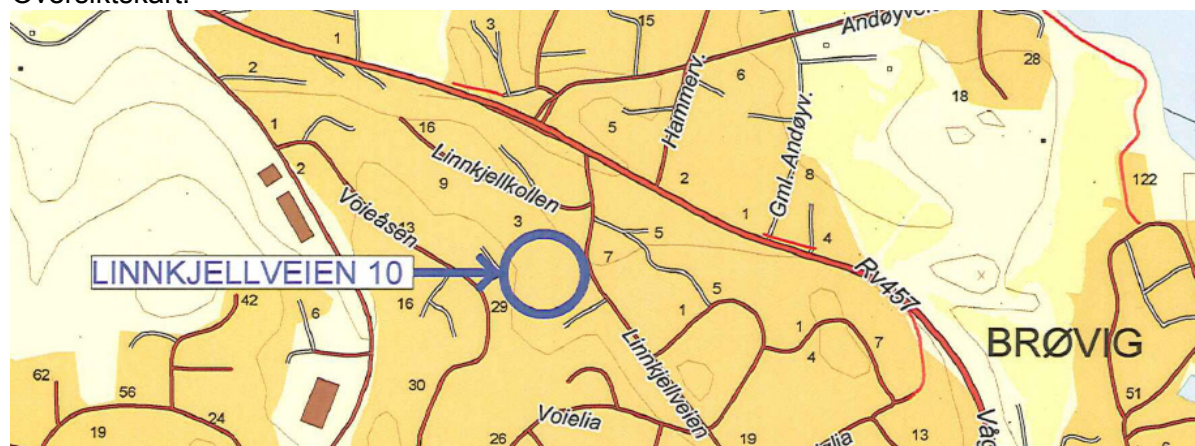
Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen er uregulert, det er kommuneplanen for 2005-2016 som gjelder. Omfattet av generelt plankrav.

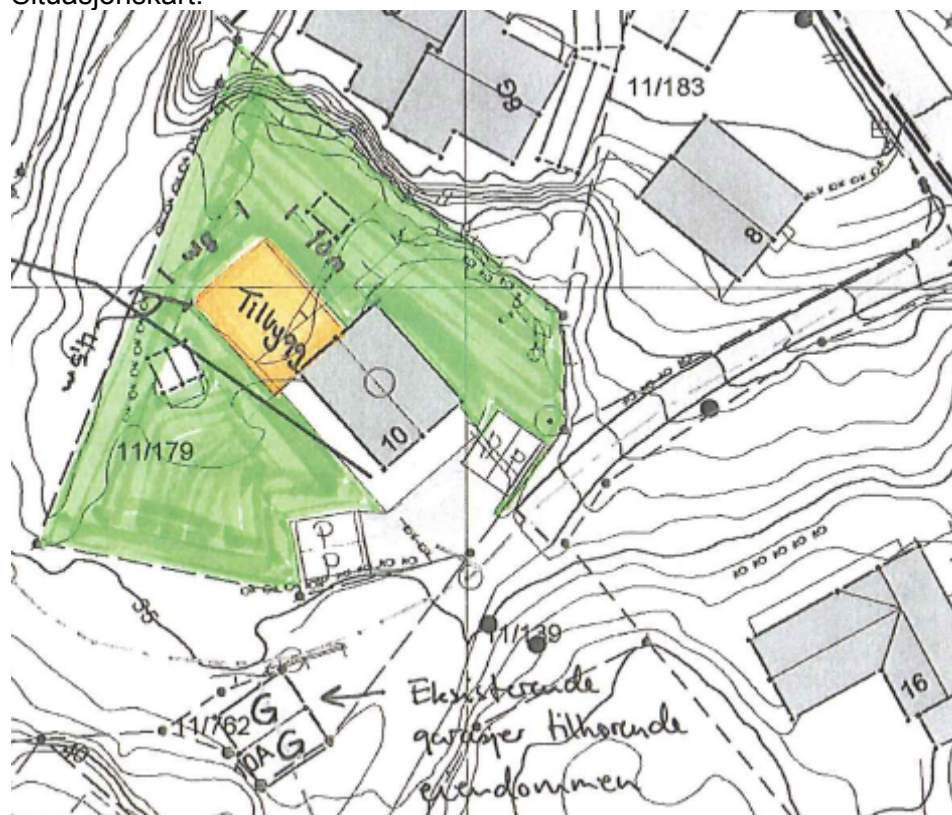
Søknaden

Søknaden omfatter dispensasjon fra plankravet i kommuneplanens arealdel for oppføring av tilbygg med to nye boenheter.

Oversiktskart:



Situasjonskart:



Plan- og bygningsetatens vedtak

Søknaden ble avslått i vedtak den 14.11.10 da etaten mente det ikke forelå tungtveiende grunner for en dispensasjon fra plankravet. Det ble vektlagt at hensynet til en forsvarlig og gjennomtenkt utvikling innen kommuneplanen veier tyngre enn de grunner søker anfører.

Klage

I klagen vises det til følgende:

- Vi mener at det ikke er behov for en regulering av området da det fremkommer av situasjonskartet at dette er den siste tomten rundt omsøkte eiendom som kan fortettes. Det er ingen flere tomter innenfor omkringliggende areal som kan fortettes ytterligere.
- Det som en evt. plan skal ivareta er ivaretatt på en god måte gjennom søknaden. Derfor har ingen naboer merknader til søknaden.
- Basert på beliggenheten til eiendommen er støyproblematikk lite aktuelt.
- Når det gjelder avkjørsel, så vil utbygger foreta tiltak på adkomstvei inn i området. Det vil bli utført tiltak slik at siktlinjer blir etter kommunal standard samt at stigningsgraden på veien blir vesentlig slakere. Dette vil bedre trafikksituasjonen betraktelig, spesielt i vinterhalvåret da bakken kan være vanskelig.
- Når det gjelder lekeplass, så er det plass på tomten til å bygge en lekeplass etter kommunal standard. Dette er også nevnt i opprinnelig søknad.

Plan- og bygningsetaten viser ellers til klagen i sin helhet.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Plan- og bygningsetaten har vurdert klagen og kan ikke se at det fremkommer nye opplysninger av vesentlig betydning. Vi beklager den lange saksbehandlingstiden som skyldes at saken har falt ut av systemet.

Det anses som uheldig å skulle tillate en slik boligutvikling i et villaområde uten at det først er foretatt en helhetlig arealvurdering av ett større område enn bare den aktuelle boligeiendom. Det er svært uheldig å fortette området gjennom dispensasjoner i enkeltsaker og intensjonen med plankravet vil bli skadelidende ved en godkjenning.

Plan- og bygningsetaten har vært på befaring. Tomta er en av flere større eiendommer i området slik at den kan ikke sies å være i en særstilling i så måte. I klagen vises det til andre dispensasjoner som er gitt tidligere uten at det nevnes konkrete tilfeller som kan vurderes. Administrasjonen er av den oppfatning at 3 boenheter på den konkrete eiendommen er en for sterk boligfortetting for området. En økning fra 1 stk boenhet til 3 stk boenheter tilsier en mye større belastning på området enn det som allerede er i dag. Kjernen i etatens avslag er at det omsøkte tiltak omfatter forhold som best belyses i en planprosess. Området bør ikke utvikles videre med flere nye boenheter før det foreligger en reguleringsplan, der byggeområder, lekeplasser, friområder og infrastruktur sees i en større sammenheng.

Punkt 62/12: Enhaughytta, gnr. 22, bnr. 8 Søknad om dispensasjon omfatter riving av eksisterende klubbhytte for oppføring av ny bolig m/ garasje og adkomstvei.

Bilag

Tidligere vedtak fra byutviklingsstyret

Søknad om dispensasjon



Dato: 06.03.2012
Saksnr.: 201114325-8
Arkivkode O: GNBK: 22,8
Saksbehandler: Helge Røilid

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
22.03.2012

Enhaughytta, gnr. 22, bnr. 8
Søknad om dispensasjon omfatter riving av eksisterende klubbhytte for oppføring av ny bolig m/ garasje og adkomstvei.

Sammendrag:

Det søkes om dispensasjon for størrelse på garasje, fra formålet LNF- og om dispensasjon for etablering av bolig innenfor "rød sone" for støy i kommuneplanens arealdel. Byutviklingsstyret har tidligere godkjent bruksendring fra klubbhytte til bolig på eiendommen. Tiltaket er nå endret i størrelse fra bebygd areal på 80 m² til 301 m², og omfatter riving av klubbhytte for oppføring av ny bolig m/ garasje og adkomstvei. Med bakgrunn i at forutsetningene for tidligere gitt tillatelse er endret, velger plan- og bygningssetaten å fremme saken til ny behandling. Vi opplyser om at det søkes totalt om 3 stk. dispensasjoner fra nylig vedtatt kommuneplan.

Boligen vil bli liggende innenfor "rød sone for støy" i nærheten av Hågonmyr skytebane. Innenfor rød sone, nærmest støykilden, skal det ikke etableres nye boliger/ fritidsbebyggelse eller annen støyfølsom bebyggelse. Støyen fra skytebanen forekommer ofte i folks fritid og kan ha negativ innvirkning på helsen.

Tiltaket er i strid med formålet landbruks- natur og friluftsmål. Etablering av nye boenheter er ikke tillatt, jf. kommuneplanens arealdel.

Kommuneplanens arealdel gir tydelige føringer for størrelse på garasje. Garasjer skal kun være i en etasje og ha maksimalt bruksareal 50 m². Retningslinjer for dispensasjonsbehandling av garasjer i LNF- områder sier maks størrelse 30 m² bya/bra. Omsøkte garasje har oppgitt bruksareal til 83,5 m².

Det å gi dispensasjon i enkeltsaker kan på sikt gi dårligere bokvalitet for innbyggerne, dette fordi området ikke blir vurdert i en større sammenheng mht. lekeplasser, skoleutbygging, skolevei osv. Etaten har vært på befaring og tiltaket ligger relativt avsidesliggende til innenfor en bomveg. Området er å betrakte som et turområde og ikke et boligområde sett i lys av kommuneplanen.

Plan- og bygningsetaten mener fremdeles dette er et svært uheldig prosjekt, og fordelene ved å gi dispensasjon anses ikke å være klart større enn ulempene. Men med bakgrunn i tidligere vedtak fra byutviklingsstyret av 25.08.11, fremmes følgende innstilling.

Forslag til vedtak:

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 gis dispensasjon for størrelse på garasje, fra formålet LNF- og dispensasjon for etablering av bolig innenfor "rød sone" for støy. Tiltaket omfatter riving av eksisterende klubbhytte for oppføring av ny bolig m/ garasje og adkomstvei. Det vises til begrunnelse i tidligere vedtak fra byutviklingsstyret datert 25.08.11.

Gunnar Stavrum
Plan- og bygningssjef

Helge Røilid
Saksbehandler

Trykte vedlegg: Søknad om dispensasjon
Vedtak fra byutviklingsstyret av 25.08.11

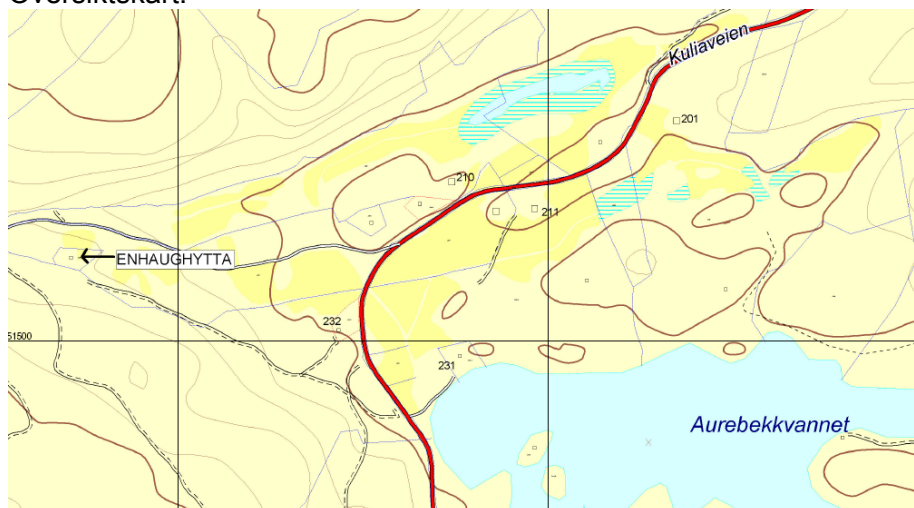
Utrykte vedlegg: Sakens øvrige dokumenter foreligger elektronisk

Bakgrunn for saken :

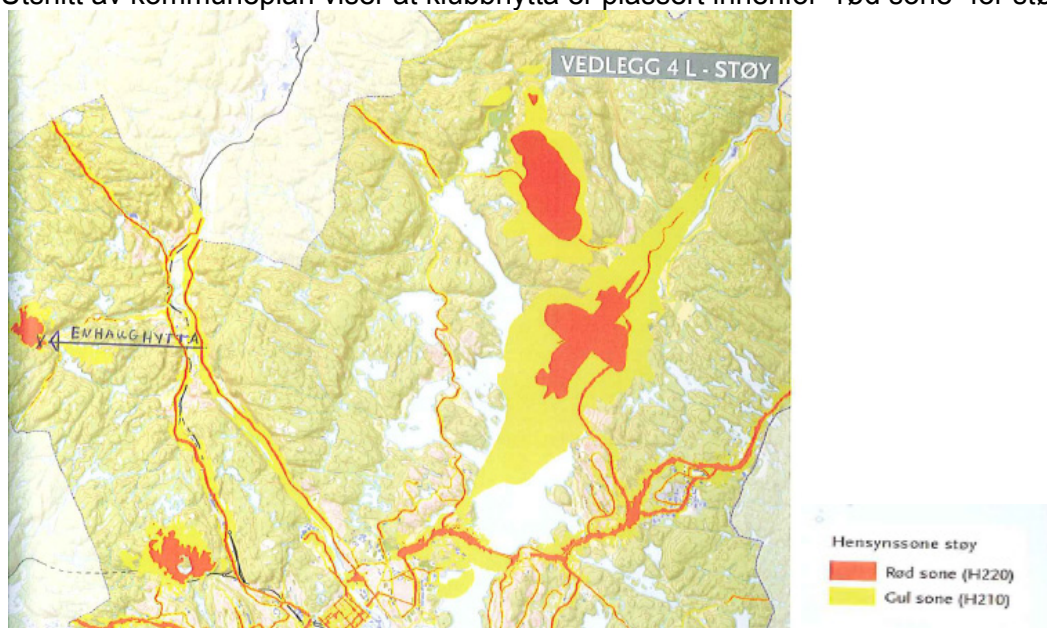
Søknaden

Søknad om dispensasjon ble mottatt den 06.02.2012. Tiltaket omfatter riving av eksisterende klubbhytte for oppføring av ny bolig m/ garasje og adkomstvei. Det søkes om dispensasjon for størrelse på garasje, fra formålet LNF- og om dispensasjon for etablering av bolig innenfor "rød sone" for støy i kommuneplanens arealdel

Oversiktskart:



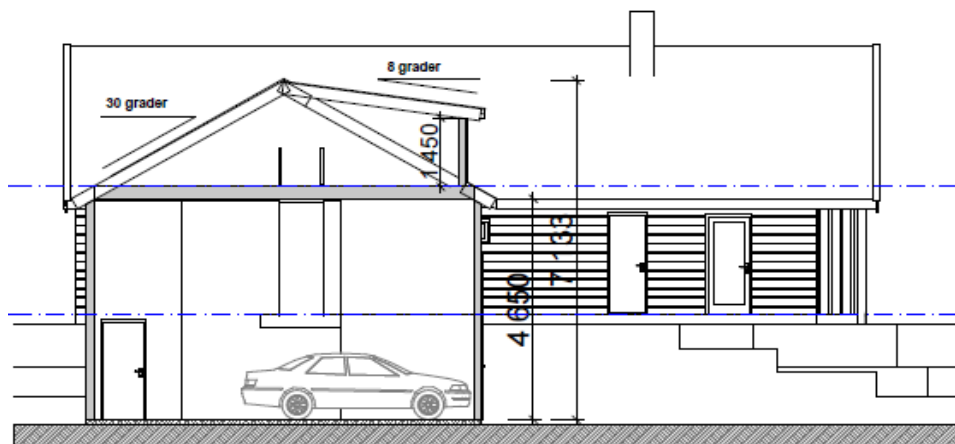
Utsnitt av kommuneplan viser at klubbhytta er plassert innenfor "rød sone" for støy:



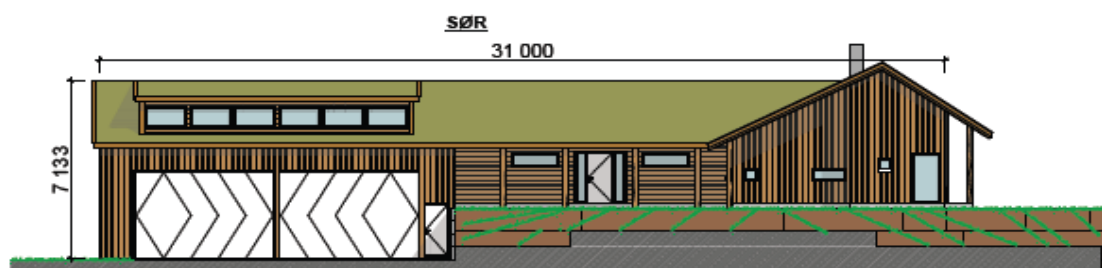
Situasjonskart:

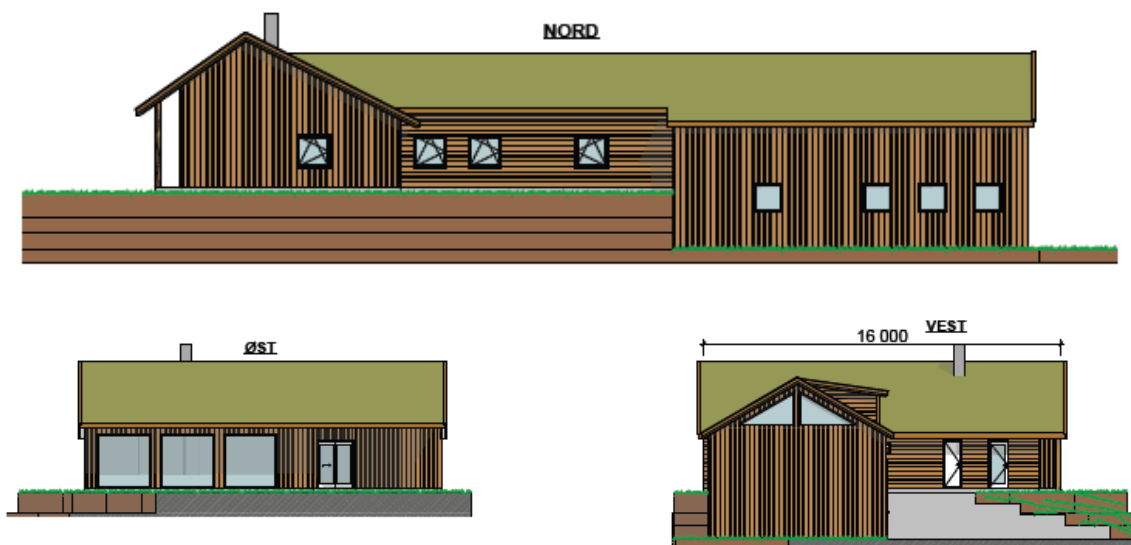


Snitt-tegning-garasje:



Fasade tegninger:





Gjeldende regulering

Kommuneplanens arealdel for 2011-2022 er gjeldende. Formål: Områder med spesielle naturvern og friluftsinnteresser. Eiendommen ligger innenfor hensynssone for støy, "rød sone" (H220).

Uttalelser fra annen myndighet

Parkvesenet & Midt Agder friluftsråd:

- Parkvesenet har vurdert saken i samråd med Midt Agder friluftsråd, forvalter av hovedturløypa som ligger rett ved eiendommen. Hovedturløypa er en del av det regionale løypenettet.
- I vist planskisse, ligger forslag til atkmstvei og ny gårds plass til bygg svært nær løypa. Det må være tilstrekkelig areal til snølagring mellom boligveien som brøytes, og løypa som det kjøres skispor i. Minimum 4-5 meter er nødvendig, og en må da vise en løsning i utomhusplan der enten boligvei eller hovedturløypa er flytta tilstrekkelig. I fall der gis dispensasjon til ny bolig, må opparbeidelse av tiltak i henhold til godkjent utomhusplan, være et vilkår.
- Parkvesenet og Midt Agder Friluftsråd registrerer også at bygget er tegna for å huse maskiner til entreprenørvirksomhet, og er bekymra for at slik virksomhet vil generere rot inntil turløypa. Utomhusplanen må derfor vise et markert skille med vegetasjon eller terreng mellom eiendom og turløype.

Parkvesenet v/ landbrukskonsulent:

- Det er søkt om bruksendring fra hytte til bolig. Hyttetomten grenser til et innmarksbeite hvor det er gitt tilsagn om SMIL-midler til rydding og inngjerding av beitet. Et bolighus i området kan påføres ulemper i form av støy, lukt med mer fra landbruksdriften. Det er viktig at en eventuell ny bolig ikke legger begrensninger på landbruksdriften i området.
- Torridal skytterlag har godkjent leieavtale med gnr. 22, bnr. 4 om bruk av Hågonmyr skytebane fram til 2046. Gnr. 22, bnr. 8 ligger i støysonen til skytebanen, området er merket med Rød sone (H220) i gjeldende kommuneplan. Innenfor rød sone skal det ikke etableres nye boliger/ fritidsbebyggelse eller annen støyfølsom bebyggelse. Et bolighus i dette området vil trolig bli mer belastet med støy enn en fritidseiendom som vil være i bruk kortere perioder.

Ingeniørvesenet:

- Hytta befinner seg i et område der det ikke finnes noe av vann- og kloakk ledninger. Dette vil bringe inn Miljøvernavdelingen for eventuell utslipstillatelse. Ser at det er tilstrekkelig med parkering på egen tomt. Det er nødvendig med en teknisk tegning over avkjørselen med påførte siktlinjer.

Søknad om dispensasjon

Omsøkte eiendom er i kommuneplanens arealdel avsatt til LNF- område. Utfyllende bestemmelser i kommuneplanens arealdel sier at etablering av nye boenheter ikke er tillatt.

I medhold av plan- og bygningslovens § 19,1 er det søkt om dispensasjon vedrørende størrelse på garasje, og formålet LNF- for oppføring av bolig m/ garasje samt ny adkomstvei.

Som begrunnelse oppgir ansvarlig søker følgende:

Adkomstvei:

- Det er til tidligere klubbhytte en adkomstvei på tomtas nordside. De siste 30 m av denne vei er så bratt at den kun unntaksvis er kjørbare med bil. Den ble imidlertid benyttet som gangadkomst. For de av BUL's medlemmer som måtte ha bil opp til klubbhytta ble det kjørt på turløypa som går like sydvest for eiendommen 22/8. For ikke å begrense bruk av turløype er det nå prosjektert inn en vei som i hovedsak benytter veien til skytebanen, men som de siste 100 meter går parallelt med turløypa. Denne veien ligger godt i terrenget, har liten stigning og er heller ikke til hinder for skogsdrift, turløype eller dike/ bekk. Det er innhentet nødvendige tillatelse fra grunneier for opparbeidelse og drift av denne vei.

Riving og nytt bygg:

- Dagens klubbhytte ligger høyt i terrenget og er i dårlig stand. Hytta er i to etasjer med bebygd areal (BYA) på 80 m² og bruksareal (BRA) på 110 m². Det er et bygg som på ingen måte har noen verdi å bevare. Både ut fra teknisk og fra byggets høyde/ plassering kan det ikke forsvares å ruste opp bygget til en tilfredsstillende og forskriftsmessig bolig.
- Det nye bygg er i en etasje. Ved utforming av bygget er det tatt hensyn til flere forhold. Både boligdel og uthusdel er tilrettelagt for tiltakshavers bruk. Han driver som maskinentreprenør og har behov garasjeplass både for personbil og traktor. Ved at bygget kun er i en etasje, så er BYA forholdsvis stor; 304 m². BRA er 251 m² som er forholdsvis vanlig for dagens boliger. Det er kun en boenhet i bygget.
- Bygget er tilpasset terreng og bakenforliggende skog. For at bygget i størst mulig grad skal tilpasses terreng er gulvplan lagt i varierende høyde. Gulv i uthusdel ligger 2,2 meter lavere enn boligdelen. I og med bygget ligger i skogkanten er det forutsatt med torvtak. Dette medfører at bygget blir langt mindre ruvende enn den gamle klubbhytta som har to etasjer og ligger på en høyde.
- Bygget er tilpasset stedets bygningskultur. Mange eldre gårdsbruk i Torridal er utformet med boligdel og uthusdel og med et mellombygg mellom disse. Denne bygningsform har fått navnet Torridalstunet. Det nye bygg på 22/8 er utformet etter denne modell, og det er ønskelig at modellen fortsatt blir holdt i hevd.

I medhold av plan- og bygningslovens § 19,1 er det søkt om dispensasjon for etablering av bolig innenfor "rød sone" for støy i kommuneplanens arealdel.

Som begrunnelse oppgir ansvarlig søker følgende:

- Bruken av Hågonmyr skytebane er svært sporadisk, sesongbetont og med relativ kort varighet hver skytedag.
- Enhaughytta ligger i le for skytebanestøyen ved at det ikke er direkte synskontakt med skytebaneområdet.

- Kommuneplanen angir ikke noen eksakt grense for støykrav, det vises kun i vedlegg til kommuneplanen. Det burde tilkjennegi at det er rom for en viss vurdering når det gjelder yttergrenser for støy.

Vurdering:

Hovedtemaet er om man skal gi dispensasjon for riving av eksisterende klubbhytte for oppføring av ny bolig m/ garasje og adkomstvei. Tiltaket er i strid med kommuneplanens arealdel vedrørende størrelse på garasje, formålet LNF- og etablering av bolig innenfor "rød sone" for støy.

I kommuneplanen for 2011-2022 er eiendommen vist innenfor et område avmerket som "rød sone" for støy. Innenfor rød sone, nærmest støykilden skal det ikke etableres nye boliger/ fritidsbebyggelse eller annen støyfølsom bebyggelse. Torridal skytterlag har godkjent leieavtale med gnr. 22, bnr. 4 om bruk av Hågonmyr skytebane fram til 2046.

Et bolighus som ligger i dette området vil bli mer belastet med støy enn en klubbhytte som vil være i bruk kortere perioder. Støyen forekommer ofte i folks fritid og kan ha negativ innvirkning på helsen.

Tiltaket er i strid med formålet landbruks- natur og friluftsmål. Arealene avsatt til bebyggelse og anlegg, infrastruktur og grønnstruktur gir rammene for byens videre fysiske utvikling. I tråd med tidligere vedtatt prinsipp om bærekraftig og samordnet areal- og samferdselspolitikk, skal resten av kommunen disponeres slik den er i dag. Områdene avsatt til LNF- skal i det vesentlige være ubebygde eller bare bebygges i tilknytning til landbruksvirksomhet eller tilrettelegging for friluftsliv. Etablering av nye boenheter er ikke tillatt, jf. kommuneplanens arealdel. Parkvesenet og Midt Agder Friluftsråd uttaler følgende; "vi registrerer også at bygningen er tegnet for å huse maskiner til entreprenørvirksomhet, og er derfor bekymra for at slik virksomhet vil generere rot inntil turløypa".

Kommuneplanens arealdel gir tydelige føringer for størrelse på garasje. Garasjer skal kun være i en etasje og ha maksimalt bruksareal 50 m². Retningslinjer for dispensasjonsbehandling av garasjer i LNF- områder sier maks størrelse 30 m² bya/bra. Omsøkte garasje har oppgitt bruksareal til 83,5 m² og er i strid med kommuneplanens arealdel.

Det anses som uheldig å skulle tillate en slik boligutvikling uten at det først er foretatt en helhetlig arealvurdering av ett større område enn bare aktuelle boligeiendom. Det å gi dispensasjon i enkeltsaker kan på sikt gi dårligere bokvalitet for innbyggerne, dette fordi området ikke blir vurdert i en større sammenheng mht. lekeplasser, skoleutbygging, skolevei osv. Etaten har vært på befaring og tiltaket ligger relativt avsidesliggende til innenfor en bomveg. Området er mer å betrakte som et turområde enn et fremtidig boligområde sett i lys av kommuneplanen. Plan- og bygningsetaten mener det er svært uheldig å fortette området gjennom dispensasjoner i enkeltsaker. Det vises til i søknaden at det tidligere er godkjent andre boliger i nærområdet. Dette forhold er innskjerpet og endret fra tidligere praksis i kommunen ved revisjon av kommuneplanen i 2005.

Plan- og bygningsetaten mener fremdeles dette er et svært uheldig prosjekt, og fordelene ved å gi dispensasjon anses ikke å være klart større enn ulempene. Men med bakgrunn i tidligere vedtak fra byutviklingsstyret av 25.08.11, har plan- og bygningsetaten fremmet tilsvarende innstilling.

Punkt 63/12: Meldingssaker til møte i byutviklingsstyret 22.03.2012

Bilag

Fredning av Gamle Eg Sykehus

Kongshavn øst

Egshaugen 2



Dato: 06.03.2012
Saksnr.: 201200007-8
Arkivkode E: 033
Saksbehandler: Grete Skoland Kaspersen

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
22.03.2012

Meldingssaker til møte i byutviklingsstyret 22.03.2012

- 32/12 Varsel om igangsetting av detaljregulering for Vraget – Flekkerøy, planid 1109. Skriv fra Flekkerøy Bygg AS datert 16.03.2012.
- 33/12 GNR. 12 BNR. 589, Heggelia 14 B. Fylkesmannens behandling av klage over godkjenning av søknad om endring av tillatelse til plassering av forstøtningsmur. Fylkesmannens skriv 14.02.2012. Plan- og bygningsetatens godkjenning av søknad om endring av tidligere gitt tillatelse til plassering av forstøtningsmur på eiendommen er påklaget. Fylkesmannen opprettholder plan- og bygningsetatens vedtak.
- 34/12 GNR. 1 BNR. 168, Vragesløyfen 84. Fylkesmannens behandling av klage over avslag på søknad om rammetillatelse vedrørende anlagt parkeringsplass. Fylkesmannens skriv 27.02.2012. Plan- og bygningsetatens vedtak med avslag på søknad om rammetillatelse samt pålegg om retting og tvangsmulkt vedrørende allerede anlagt parkeringsplass på eiendommen er påklaget. Fylkesmannen opprettholder plan- og bygningsetatens vedtak. Fylkesmannen fastsetter en ny frist gjennomføringa av pålegg til den 01.09.2012.
- 35/12 Forslag til detaljregulering for Egshaugen 2, plan 974. Alternativt planforslag – offentlig ettersyn. Plan- og bygningssjefens skriv 29.02.2012. Trykt vedlegg
- 36/12 Forslag til reguleringsplan for Kongshavn Øst. Utleggelse til begrenset høring. Plan- og bygningssjefens skriv 28.02.2012. Trykt vedlegg.
- 37/12 Fredning av Gamle Eg Sykehus. Skriv fra By- og samfunnsenheten datert 07.03.2012. Trykt vedlegg

Forslag til vedtak:

Byutviklingsstyret tar meldingssakene til orientering.

Grete Skoland Kaspersen
Utvalgssekretær

Punkt 64/12: Referatsaker til møte i byutviklingsstyret 22.03.2012

Bilag

Referatsaker



Dato: 06.03.2012
Saksnr.: 201200008-8
Arkivkode E: 033
Saksbehandler: Grete Skoland Kaspersen

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
22.03.2012

Referatsaker til møte i byutviklingsstyret 22.03.2012

Forslag til vedtak:

Byutviklingsstyret tar referatsakene til orientering.

Grete Skoland Kaspersen
Utvalgssekretær