

REFERAT |KRS| Byutviklingsstyret (2011-2015) d. 22-05-2014

Møtedato Torsdag d. 22. maj 2014 kl. 09:00

Møtested Rådhusgata 18, kl. 9:45

Innholdsfortegnelse

Protokoll fra møte i byutviklingsstyret 08.05.2014.....	3
Eigevannsveien/Nikkelveien - ombygging av kryss og busslommer.....	5
Kongshavn - Sjøbodvigen, flytting av båtplasser - prinsippavklaring.....	9
Håmoen, Mosby. Detaljregulering. Sluttbehandling.....	12
Prestvikveien 2, 6 og 24 - detaljregulering - sluttbehandling.....	33
Holteveien 132 - gnr.92 bnr.1 - Søknad om dispensasjon fra plankrav og formål i kommuneplanen i	45
Strømme/Korsvik Felt O3-O7. Detaljregulering. Sluttbehandling.....	50
Kvartal 46 - del av. Detaljregulering. Offentlig ettersyn.....	63
Meldingssaker til møte i byutviklingsstyret 22.04.2014.....	76

Sak 100/14: Protokoll fra møte i byutviklingsstyret 08.05.2014

Vedlegg

Protokoll fra møte i byutviklingsstyret 08.05.2014.pdf



Arkivsak-dok. 201400005-33
Saksbehandler Grete Skoland Kaspersen

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
22.05.2014

Protokoll fra møte i byutviklingsstyret 08.05.2014

Forslag til vedtak:

[Byutviklingsstyret godkjenner protokollen fra møte i byutviklingsstyret 08.05.2014.](#)

Grete Skoland Kaspersen.
Utvalgssekretær

Sak 101/14: Eigevannsveien/Nikkelveien - ombygging av kryss og busslommer

Vedlegg

Plan Eigevannsveien - Nikkelveien 25-3-2014.pdf

Tinnheia brl. protest mot plan Nikkelveien - Eigevannsveien.pdf

Dato 30. april 2014
Saksnr.: 201111260-10
Saksbehandler Per Kjelsaas

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
22.05.2014

Eigevannsveien/Nikkelveien - ombygging av kryss og busslommer

Sammendrag

Ingeniørvesenet har laget en plan for ombygging av krysset Nikkelveien - Eigevannsveien - Hanneviktoppen for å bedre linjeføring, stigningsforhold og dosering i krysset samt gi busslommene universell utforming (tilrettelagt for bevegelseshemmede og blinde/svaksynte).

Vi er tildelt 0,7 mill. i statlige midler til ombygging av holdeplassene til universell utforming og vi har søkt om tilskudd på 1,3 mill. fra myk pakke, midler til mindre kollektivtiltak for 2014.

Planen berører bare offentlig veggrunn, bortsett fra en dobbeltgarasje i Hanneviktoppen som må heves eller bygges om. Planen er sendt på høring og vi har fått protest mot planen fra Tinnheia terrasse borettslag som mener planen tilrettelegger for økt gjennomgangstrafikk.

Forslag til vedtak

[Byutviklingsstyret godkjenner plan for ombygging av krysset Eigevannsveien – Nikkelveien – Hanneviktoppen datert 22.03.2014](#)

Terje Lilletvedt
byingeniør

Per Kjelsaas

Vedlegg:
plan for ombygging av krysset Eigevannsveien – Nikkelveien – Hanneviktoppen datert 22.03.2014
brev av 23.04.2014 fra Tinnheia terrasse borettslag

Bakgrunn for saken

Krysset Eigevannsveien - Nikkelveien har i dag en meget uheldig utforming med feil linjeføring, tverrfall og stigningsforhold. Det er relativt sterkt ulykkesbelastet med 3 politirapporterte ulykker i 2000-2009.

Vedlagte plan er basert på at Nikkelveien-Eigevannsveien får en slakere linjeføring gjennom krysset, stigningsforhold og dosering justeres og busslommene gis universell utforming (tilrettelagt for bevegelseshemmede og blinde/svaksynte). Dette medfører at Hanneviktoppen må heves med ca. 1 m fram mot krysset og en eksisterende dobbeltgarasje må fjernes eller bygges om. Kostnadene til prosjektet er beregnet til 3,5 mill. kr.

Vi er tildelt statlige midler til ombygging av holdeplassene til universell utforming. Det er viktig at krysset gis en riktige utforming før holdeplassene bygges om.

Vi ønsker også å forkjørregulere busstraseen i Eigevannsveien – Nikkelveien, og bedring av linjeføringen er en forutsetning for dette. Utformingen av krysset blir ikke ideell, bl.a. vil busser kunne stenge noe for sikt ved utkjøring fra Porsveien, men utformingen blir vesentlig bedre enn i dag.

Planen berører bare offentlig veigrunn, bortsett fra en dobbeltgarasje i Hanneviktoppen som må heves eller bygges om. Planen er sendt på høring til berørte huseiere og Tinnheia terrasse borettslag med merknadsfrist 25. april. Vi er i dialog med eier av dobbeltgarasjen og har ellers fått en merknad til planen.

Brev av 23.04.2014 fra Tinnheia terrasse borettslag:

Planen vil gi en høyere standard for raskere gjennomgangstrafikk, mens de ønsker det stikk motsatte, nemlig at veistrekningen skal være en boligtilførselsvei, ikke en avlastningsvei for E39

Den nye veien fra Kolsdalen opp til Tinnheia blir ferdigstilt om kort tid, og således har man ingen vurderingsgrunnlag for hvordan denne nye veien vil påvirke gjennomgangstrafikken over Tinnheiatoppen (altså gjennom Nikkelveien og Eigevannsveien). Det er helt påkrevet at disse to strekningene sees i en sammenheng.

De har tidligere foreslått å gjøre krysset Eigevannsveien - Nikkelveien om til et 90 graders T-kryss, nettopp for å markere at dette ikke er en gjennomgangsvei, foreslått å sette fartsgrensen ned til 30 km/t på strekningen og innsnevringer ved fotgjengerfeltene, (tilsvarende eksisterende tiltak langs Gimleveien), og fått avslag uten noen faktabasert begrunnelse.

De har bedt om Støyskjem mot Tinnheiveien, men dette ble blankt avvist – samtidig som det ble bygget støyskjermer andre steder langs samme strekning, som om oppfatningen er at samme trafikk-mengde og støy er uakseptabelt for noen, men akseptabel for andre.

De har over lang tid argumentert for å få redusert gjennomgangstrafikken over Tinnheiatoppen, en trafikk som intet der har å gjøre og mener det er helt uforståelig at man turer frem som om det nye veianlegget ikke eksisterer, og uten å overhode ta hensyn til en årelang kamp fra beboerne å få bort unødvendig gjennomgangstrafikk og støy.

De viser til at strekningen Eigevannsveien - Nikkelveien er kun 900 meter lang og innbefatter 3 busslommer (i hver retning), 4 fartsdempere, 5 fotgjengeroverganger og 12 tilførselsveier/utkjørsler (fire av dem direkte fra privat oppkjørsel). De protesterer mot at en slik vei foreslås omgjort til forkjørsvai med ny designet kryss for lempeligere gjennomkjøring og fravær av forståelse for de ulemper gjennomgangstrafikken over Tinnheia påfører beboerne.

Våre kommentarer:

Eigevannsveien-Nikkelveien har i dag stor trafikkbelastning og en stor andel gjennomgangstrafikk. Målinger ved Eigevanskollen viser en ÅDT på ca. 6.500 biler. I ettermiddagsrushet er ca. 38% gjennomgangstrafikk. Omlegging av linjeføringen i krysset er viktig for å få en naturlig ledning av hovedstrømmen. Effekten på gjennomgangstrafikken over Tinnheia vil neppe bli målbar. Den nye veien fra Kolsdalen opp til Tinnheia åpnes for trafikk 1. juni og antas å ha betydelig avlastende effekt på Nikkelveien - Eigevannsveien, uavhengig av omleggingen av krysset.

Nedsatt fartsgrense til 30 km/t krever at det legges nye fartsdempere (bolighumper) som er tilpasset ny fartsgrense. Dette anses som uaktuelt spesielt av hensyn til busstrafikken. Innsnevring som i Gimleveien anses ikke som aktuelt bl.a. pga veiens stigningsforhold. Det er i dag fartsdempere ved eller i nærheten av alle gangfeltene og sikkerheten ved disse anses som akseptabel.

Forkjørregulering av veien anses som et viktig tiltak for å bedre bussenes framkommelighet og for å redusere konflikter med de mange kryssene og avkjørslene på strekningen.

Sak 102/14: Kongshavn - Sjøbodvigen, flytting av båtplasser - prinsippavklaring

Vedlegg

Oversiktskart.pdf

Detaljkart.pdf

Avtale om natur og friluftsområde i Sjøbodvigen, 29.10.2000.pdf

Dato 9. mai 2014
Saksnr.: 200900016-52
Saksbehandler Trond Johanson

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
22.05.2014

Kongshavn - Sjøbodvigen, flytting av båtplasser - prinsippavklaring

Sak om vurdering av utvidelse av båthavn i Kongshavn og Kirkevik ble lagt frem for byutviklingsstyret 11.10.2012 som fattet følgende vedtak:

Saken sendes tilbake til administrasjonen for ny vurdering (enst).

Parkvesenet er deretter bedt om å vurdere om yttersiden av moloen i Kongshavn kan fristilles for private fortøyningsretter slik at moloen kan bli tilgjengelig for på- og ilandstigning for allmennheten.

Moloens ytterside disponeres i dag av felleseiet på Frikstad Gnr. 79 bnr. 1,4,7,8,9 og 13 som har rettigheter på 6 båtplasser av 2,5 meter.

Parkvesenet har vært i dialog med felleseiet representert ved Arnstein Ellefsen Frikstad og vurdert et areal i nærheten som er eiet av felleseiet. Felleseiet ønsker denne plasseringen.

Forslag til plassering er avsatt til offentlig friluftsområde i egen avtale. I utgangspunktet skal ikke dette området disponeres til småbåter, men siden tilsvarende arealer på moloen i Kongshavn fristilles mener parkvesenet at dette likevel kan aksepteres.

Dagens rettigheter i Kongshavn er 6 båtplasser med 2,5 meters bredde. Felleseiet ønsker at disse skal utvides til 3,5 meter for å få kompensert for vanskeligere adkomst. I tillegg ber de om ytterligere 5 meter bryggelengde til utleie for å finansiere drift av anlegget.

Parkvesenet har utarbeidet en skisse som viser 6 fortøyningsplasser på 2,5 meter. I tillegg er det vist en badebrygge i avslutningen av anlegget, slik at området fortsatt kan benyttes til friluftsmål (jf. avtale på eiendommen).

Av hensyn til begrenset plass på tangen og ønske om best mulig terrengtilpasning mener parkvesenet det ikke er plass til 3,5 meter pr båtplass i tillegg til ytterligere 5 meter, slik felleseiet ønsker.

Dersom byutviklingsstyret likevel vil utvide bryggen og evt. legge inn flere båtplasser bør utvidelsen skje nordover, mot eksisterende sjøbod.

Før parkvesenet går videre med saken om flytting av småbåtbrygge, rettigheter, byggemelding og finansiering legger parkvesenet saken frem for byutviklingsstyret for prinsipiell avklaring.

Forslag til vedtak

1. Byutviklingstyret anbefaler at administrasjonen viderefører dialogen med felleseiet med henblikk på å flytte bryggerettigheter fra Kongshavn til Sjøbodvigen. Eksisterende bryggerettigheter med 2,5 meters bredde legges til grunn.
2. Av hensyn til terrengtilpasning, plass og eksponering avsluttes bryggen i syd som vist på vedlagte kart datert 09.05.2014
3. Etablering av nye brygger byggemeldes på vanlig måte.
4. Kostnader til prosjektet vurderes i HP for 2015.

Svein Ole Breland
Parksjef

Trond Johanson
Naturforvalter

Vedlegg:

Oversiktskart, datert 09.05.2014

Skisse som viser plassering av nye fortøyningsbrygger, datert 09.05.2014

Avtale om natur og friluftsområde i Sjøbodvigen, datert 29.10.2000

Sak 103/14: Håmoen, Mosby. Detaljregulering. Sluttbehandling

Vedlegg

Vedtak BYSTYR, 18062014, Sak 114/14, Håmoen, Mosby. Detaljregulering. Sluttbehandling

1. Plankart, sist datert 07.05.2014.pdf
2. Bestemmelser, sist datert 07.05.2014.docx
3. Planbeskrivelse, sist datert 30.04.2014.pdf
4. Illustrasjonsplan, sist datert 30.04.2014.pdf
5. Saksprotokoll fra tidligere politiske vedtak i saken.pdf

Arkivsak-dok. 201206396-67
Saksbehandler Kathrine Hesthag

Saksgang
Byutviklingsstyret
Bystyret

Møtedato
22.05.2014
18.06.2014

Håmoen, Mosby. Detaljregulering. Sluttbehandling

Sammendrag

Planområdet ligger sentralt på Mosby, ca. 12 km nord for Kristiansand sentrum. Formålet med planen er å legge til rette for boligutvikling. Det har vært fokus på å regulere ulike boligtyper som supplerer dagens eneboligstruktur på Mosby.

Planforslaget legger opp til etablering av 54 boenheter fordelt mellom eneboliger, rekkehus, 4-mannsboliger og leiligheter. Eksisterende bedehus inngår som del av planen. Ny intern kjørevei, parkeringsplasser, fortau, sandlekeplass, stiforbindelser, uteareal og naturområde inngår i planforslaget. Planområdet er på ca. 24 daa.

Eksisterende sandtak skal avvikles og erstattes med nye boliger. Planforslaget bidrar til en utvikling av sentrale deler på Mosby. Ulike boligtyper bidrar til et variert boligtilbud for innbyggere i ulik livsfase. Dette støtter opp under bydelsmeldingen som er utarbeidet for Mosby.

Problemstillinger i planprosessen har bl.a. vært knytta til hvordan boligprosjektet forholder seg til Mosby skole med tanke på avstand, og hvilke konsekvenser utbyggingen har for videreutvikling av skoletomten og eksisterende skolegård. Avgrensning av planområdet, utnyttelsesgrad, valg av boligtype og avvikling/bearbeiding av sandtaket har også vært tema. Byutviklingsstyret valgte å legge ut to alternativer, både administrasjonens forslag og tiltakshavers forslag ble lagt ut til offentlig ettersyn. Hovedforskjellen på forslagene er utformingen av skråningen/akebakken mellom skolen og nytt boligområde. I høringsperioden kom det bl.a. inn flere merknader angående nærheten til skoletomta, barn- og unges bruk av området, samt bekymringer for trafikken i området.

Planforslaget har blitt endret etter høringsperioden. Grovt oppsummert skal det blant annet oppføres leilighetsbygg fremfor fem eneboliger, utforming av sandtaket/akebakken er endret, fortau er forlenget, og plassering av parkeringsplass og felles uteareal er byttet om. Planforslaget er i tråd med formål i kommuneplanen og Plan-, bygg og oppmålingsetatens merknader er imøtekommet. Bl.a. nevnes grøntområdet som ligger sentrert i midten, løsning for parkering, turveiforbindelser og arrondering av akebakke. Oppvekstsektor har tidligere uttrykt bekymring for utformingen av akebakken mtp forringelse av akebakken og arealet inne på skolegården. Planforslaget er endret og sikrer dette på en god måte.

Teknisk direktør mener endringene som er gjort bidrar til at prosjektet har en god tilpasning til Mosby skole. Akebakken med ulik helningsgrad og større avstand mellom ny bebyggelse og skolegården er positivt både for brukere av skolen, uten å redusere kvaliteten på bakenforliggende boligtomter. Teknisk direktør foreslår at planen vedtas.

Forslag til vedtak

1. Bystyret vedtar detaljregulering for Håmoen, Mosby sist datert 07.05.14, med bestemmelser sist datert 07.05.14
2. Bystyret viser til retningslinjer for kommunens utbyggings- og boligpolitikk og anmoder teknisk direktør om å fremlegge en utbyggingsavtale.
3. Kostnader vedr. drift for sandlekeplass skal innarbeides ved neste rullering av handlingsprogrammet.

Ragnar Evensen
Teknisk direktør

Venke Moe
Plan- og bygningssjef

Trykte vedlegg:

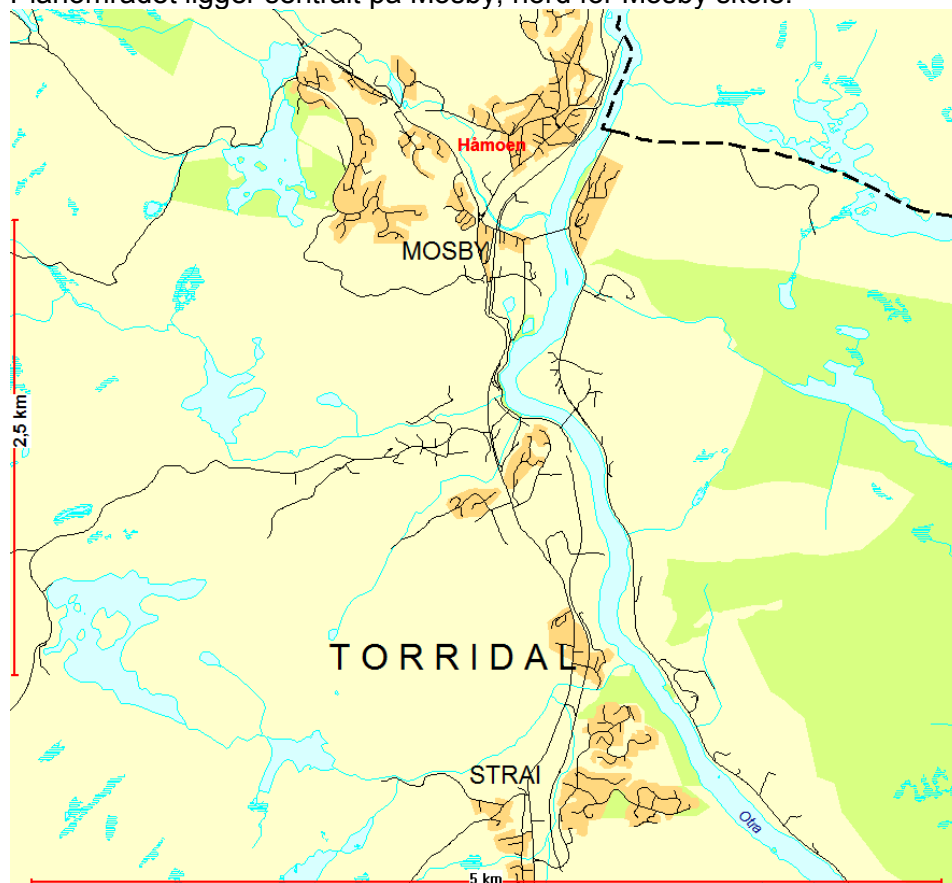
1. Plankart, sist datert 07.05.2014
2. Bestemmelser, sist datert 07.05.2014
3. Planbeskrivelse, sist datert 30.04.2014
4. Illustrasjonsplan, sist datert 30.04.2014
5. Saksprotokoll fra tidligere politiske vedtak i saken.

BAKGRUNN FOR SAKEN

Detaljreguleringen fremmes av Agderbygg AS. Formålet er å legge til rette for boligutvikling og sikre variert boligtilbud sentralt på Mosby.

Dagens situasjon

Planområdet ligger sentralt på Mosby, nord for Mosby skole.



Mosby ligger ca. 12 km nord for Kristiansand bysentrum

Planområdet er i dag ubebygd med unntak av et bedehus og en eksisterende sandlekeplass vest for bedehuset. Området består av noe vegetasjon og sand. Høiebekken grenser til området. Langs bekken er det blanda vegetasjon av løv- og barskog.

Planområdet har vært et område for uttak av sand. Det eksisterer fortsatt et sandtak inne på området i sør-østlig del mot Mosby skole. Sandtaket har en høyde på ca. 18 m over dagens terreng. Sandtaket skal avvikles og nytt boligområde skal etableres på flaten og jevne ut høydeforskjellen på terrenget mellom skole, sandtak og bedehus. Arealet som skal bebygges med boliger ligger på et platå over selve bekkedraget



Planområdet grenser til Høiebekken i vest, eksisterende boliger i nord og øst og landbruksareal og Mosby skole i sør. Eksisterende lekeplass ligger vest for bedehuset opp mot veien Kiledalen.

Planens innhold

Planområdet er på ca. 24 daa. Planbeskrivelsen er oppdatert etter endringer som er gjort. Detaljreguleringen omfatter bygging av 54 nye boenheter. Bedehus inngår som del av planen. Ny intern kjørevei, parkeringsplasser, fortau, sandlekeplass, stiforbindelser, uteareal og naturområde inngår i planforslaget.

Boenhetene er fordelt på:

Eneboliger	5 boenheter
Firemannsboliger	8 boenheter
Rekkehus	10 boenheter
Leiligheter	31 boenheter

Størrelsen på eneboligtomtene varierer fra 555m² – 1090m², for konsentrert småhusbebyggelse på mellom 209m² – 689m². Størrelsen på tomtene er godt beskrevet i egen tabell i planbeskrivelsen under pkt. *Arealbruk*.

En boligblokk planlegges i 3 etg. og ligger plassert i midtre del av planområdet. Blokk mot vest planlegges i 2 etg med vestvendte balkonger. Det er lagt opp til en variasjon i takform for de ulike boligtypene. Blokkene skal ha flatt tak/ pulttak. Resterende boenheter skal ha saltak. Arkitektonisk utforming av boligtypene er beskrevet og illustrert i planbeskrivelsen.

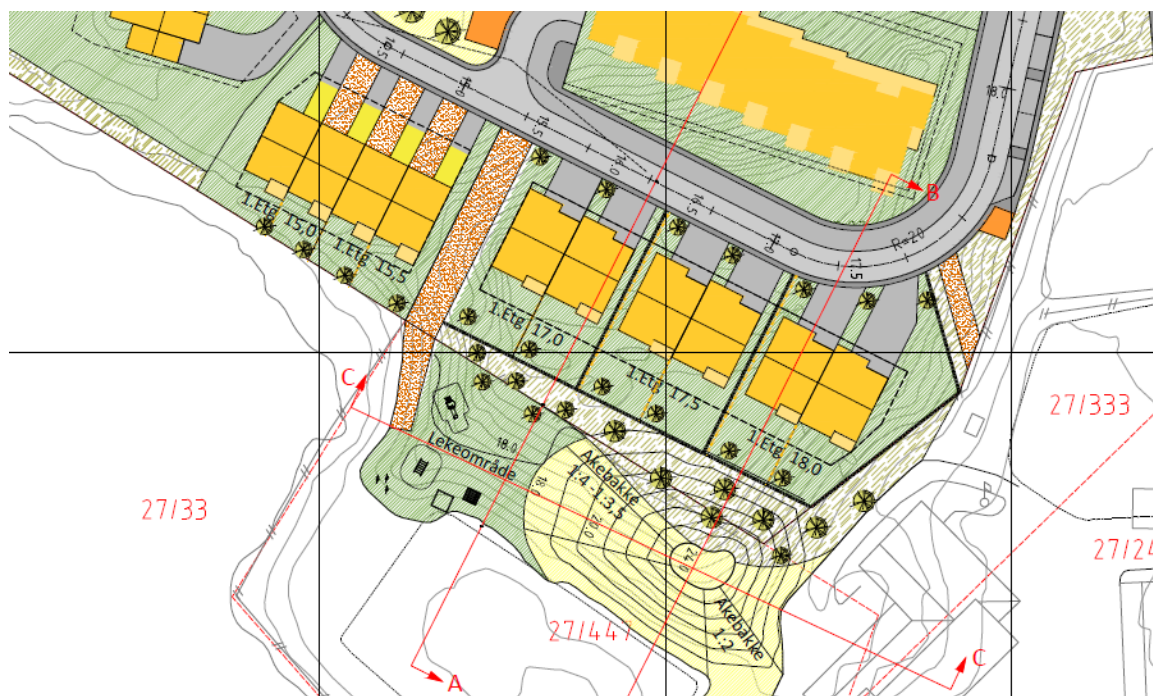
Det etableres en ny offentlig atkomstvei inn i planområdet. Fortau skal videreføres fra dagens fortau langs Mosby skole og inn til parkeringskjeller. Parkering løses på den enkelte tomt, på fellesparkering/garasje for 4- mannsboligene og for de to blokkene delvis i felles parkeringskjeller og delvis på bakkeplan.

Planforslaget legger opp til etablering av ny sandlekeplass som skal erstatte eksisterende lekeplass. Det er satt av 347m² til sandlek. Området langs Høiebekken reguleres til naturområde med mulighet for å etablere sti. Regulering av offentlige turveier sikrer snarveier gjennom området. Et større felles uteareal er lagt sentralt i midten av boligområdet, nord for leilighetsblokk BB1 og et uteareal sør for blokk BB2. Forslagstiller opplyser om at alle

boenhetene har mer enn 80m² uteoppholdsareal pr. boenhet. Kvartalslek for nye boliger løses innenfor skoletomta og sikres gjennom rekkefølgebestemmelser. Området hvor bebyggelsen plasseres vil flates ut når sandtaket fjernes. Dette gir gode solforhold inne på område.

Regulering av formålet *kirke/annen religionsutøvelse* viderefører funksjonen som bedehus med mulighet for noe utvidelse av bygningsmasse.

Sandtaket på Håmoen skal avvikles. En liten del av sandtaket mot Mosby skole vil bli opprettholdt. Skråningen/sandtaket er en del av skolens uteareal og vil også fungere som en buffer mot ny bebyggelse. Offentlig vegetasjonsskjerm med en bredde på mellom 4 – 6m er lagt inn mot skolens areal.



Snittet viser hvordan skråningen/akebakken skal utformes. Sandtaket fjernes, men resterende del mot Mosby skole skal opprettholdes på min. kote +24. Skolens uteareal ligger i dag på kote 18,0. Terrenget utformes med ulike helningsgrader, henholdsvis 1:2 og 1:4 – 1:3,5.

Tiltakshaver opplyser om at sanering av sandtak og utbygging av område skal utføres iht. gjeldende lovverk. Massetransport bør ikke legges til skolestart/slutt og det bør utarbeides en plan for uttak av masser med tanke på sikkerhet for arbeidere, naboer og skolebarn. Anleggsområde må sikres godt.

Det er lagt opp til selvfall for avløpsledninger og derfor er det ikke satt av areal til pumpestasjon. Avfallsdunker settes på den enkelte tomt med unntak av boligblokkene og 4-mannsboligene hvor det er avsatt oppstillingsplass ved offentlig vei for henting.

Det er foreslått nytt veinavn på den kommunale veien: Håmoen

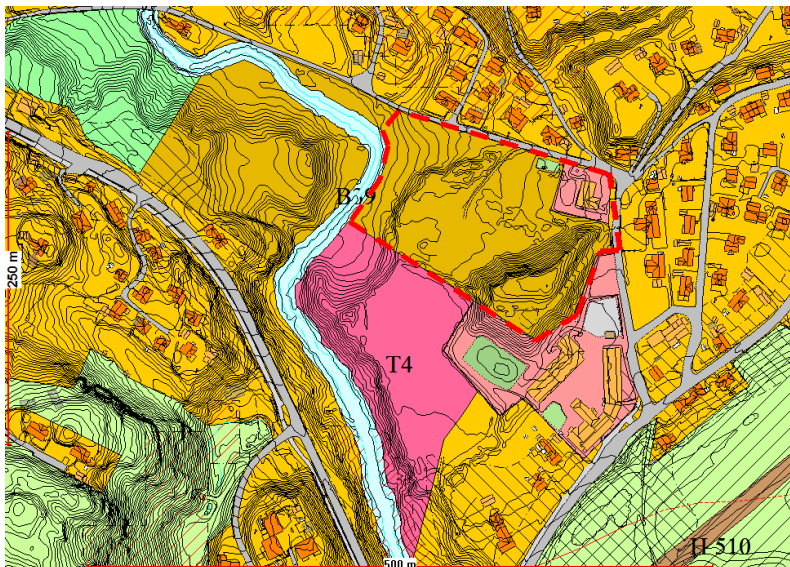
PLANPROSESSEN

Gjeldende planer

- Rikspolitiske retningslinjer
Planforslaget er i tråd med retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging og rikspolitiske retningslinjer for barn og unges oppvekst

- Kommuneplan

I kommuneplanen er området avsatt til fremtidig bebyggelse og anlegg (del av område B39) og tjenesteyting



Planavgrensningen er vist med rød stiplet linje. Område B39 omfatter gult areal både øst og vest for Høiebekken. Reguleringsforslaget tar for seg gult areal i vest.

Håmoen er et av områdene som er konsekvensutredet i kommuneplanen. Området B39 deles av Høiebekken. Utbyggingen tar for seg østre del av B39. I kommuneplanen omtales Håmoen (hele B39) nærmere:

- Område må sjekkes nærmere m.h.t forurensing i grunnen, fra nedlagte Høie fabrikker, og rasfare.
- Området kan være utsatt for flom i bekken
- Behovet for areal til tjenesteyting og lekeareal til barn skal avklares ved utarbeidelse av reguleringsplan. Området må sees i sammenheng tilgrensende arealer avsatt til tjenesteyting.
- Området dekker delvis tidligere grustak, en viktig kvartærgeologisk forekomst som har vært benyttet til undervisning i videregående skole.
- Ligger i nærhet til Høiebekken som er viktig sidevassdrag til Otra med hensyn på oppvekst av sjørørret. Gytebekken har nasjonal verdi
- Det er flere jorder innenfor området som blir berørt.
- Deler av området er aktuelt for skolen og mulig ny barnehage
- Området sogner til Mosby barneskole og Torridal ungdomsskole. Området har bra skolekapasitet. Kapasiteten på hovedanlegg for vann- og avløp er tilfredsstillende
- Tiltak for å sikre nye bygg mot radonstråling er nødvendig.

Reguleringsforslaget forholder seg til kommunens 3 satsningsområder som følger:

- Byen som drivkraft: bidrar til et variert boligmarked
- Byen det er godt å leve i: prosjektet bidrar til utvikling av sentrale deler på Mosby. Nytt boligområde vil styrke sentrumsområde på Mosby og det etableres trygge omgivelser. Ulike boligtyper bidrar til et variert boligtilbud for innbyggere i ulike livsfase
- Klimabyen: område ligger sentralt på Mosby, men ikke på prioritert metroakse. Det er bussforbindelse til Kristiansand sentrum og kort gangavstand til bussholdeplass.

- Reguleringsplan

Planområdet er i dag uregulert med unntak av Kiledalen (vei) som omfattes av en eldre reguleringsplan for Øvre Mosby. *Regulering av veier*, plan id 185. vedtatt 1968

Offentlig ettersyn

Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 08.11.13 - 20.12.13. Det kom inn 11 merknader. Fylkeskommunen og Elevrådet v/Mosby skole fikk utsatt frist. Under følger sammendrag av hver enkelt uttalelse og Plan-, bygg- og oppmålingsetatens vurdering

Fylkesmannen i Vest-Agder v/ Miljøvernavdelingen, brev datert 22.11.13

1. For å kunne gi best mulig bokvalitet vurderer de at en form for rekkehus er en bedre løsning enn enebolig på tomtene BF6-10
2. Det er ikke avklart hva den alternative løsningen med å redusere BKS4 og BKS5, vil si for kvaliteten på boligtomtene med en høydeforskjell på nesten 12 m. For å bevare aktivitetsområde med akebakke og sikre god kvalitet på boligtomtene BKS4 og BKS5 bør det jobbes videre med planforslaget.
3. En reduksjon av skråningens høyde reduserer arealets verdi som lekeareal. Dersom arealer som brukes til lekearealer omdisponeres, skal det finnes fullverdige erstatningsarealer, jf. RPR for barn og unges interesser
4. Sandtaket er hekkeplass for sandvaler og vil forsvinne ved den planlagte utbyggingen. Det er bra at det er vurdert muligheter for å erstatte hekkeplassen for sandvalene. For å sikre at hekkeplassen blir etablert bør det knyttes rekkefølgekrav til opparbeiding av den kunstige hekkeplassen.
5. Det er registrert svartelistede planter innenfor planområdet. Det understrekes at det er viktig at det er en plan for håndtering av de svartelistede plantene før anleggsarbeidene settes i gang. Det bør vurderes om dette skal sikres i planbestemmelsene
6. Planområdet omfatter ikke hele skråningen og planen hjemler slik sett ikke tiltak sørvest for gjerdet i skråningen. I rekkefølgebestemmelsene står det at før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse skal det foreligge bidrag til kvartalstilbud innenfor nærmiljøpark ved Mosby skole. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er anledning til å ha bestemmelser knyttet til privatrettslige forhold, som økonomiske forhold eller plikter og rettigheter

Plan-, bygg- og oppmålingsetatens kommentar

1. *Det legges opp til blokkbebyggelse på 2 etg. Ny blokkbebyggelse blir ikke høyere enn tidligere skisserte eneboliger, maks tillatt byggehøyde blir ca. 1m lavere for blokkbebyggelsen enn tidligere skissert eneboligbebyggelsen. Fordi eneboligbebyggelsen i forrige forslag ble regulert tett vil ikke en blokkbebyggelse utgjøre særlig endrede solforhold. Blokken plasseres mot øst noe som gir vestvendte balkonger og gode solforhold på felles uteareal. En utnyttelse med leilighetsblokk følger opp under Bydelismeldingen for Mosby om å legge til rette for flere leiligheter sentralt på Mosby*
2. *Det er jobbet mye med hvordan akebakken/terrenget kan utformes og arronderes bedre. Det er utarbeidet illustrasjonsplan for hvordan akebakken skal utformes. Mosby skole er orientert om utforming og plassering av akebakken og har akseptert dette. Bestemmelsene sikrer at høyder på akebakken som vist i illustrasjonsplanen er bindende for prosjektet. Akebakkens utforming har nå blitt vesentlig bedre. Det er nå mulig å ake ned fra flere steder av skråningen. En større buffer mellom boligene og skolen er også regulert inn. Skråningens høyde settes til kote +24. Dette er en økning av høyden, men det vil ikke føre til vesentlig endring av kvaliteten på uteareal for BKS4. Noe mer skygge kan påberegnes fra sør. Det ansees som positivt at avtrapping/høyder i terrenget sammen med vegetasjon bidrar til å lage en buffer mellom Mosby skole og nye boenheter. Byggegrenser for BKS4 er også justert og trukket tilbake. Plan-, bygg- og oppmålingsetaten er svært fornøyd med hvordan overgangen mellom skolen og boliger er blitt. Det er også positivt at Mosby skole har blitt involvert i saken.*
3. *Det er ved utarbeidelse av nye skisser tatt utgangspunkt i Mosby skoles elevråds merknad til planarbeidet. Skisser for bearbeiding av sandtak/akebakke er vist til ledelsen ved Mosby skole som aksepterer dette. RPR for barn – og unge ansees å være ivare tatt*
4. *For å sikre etablering av kunstig hekkeplass for sandvalene er det lagt inn rekkefølgekrav i bestemmelsene*
5. *For å sikre håndtering av de svartelistede plantene er dette lagt inn i rekkefølgebestemmelsene*

6. bestemmelsen er endret i planforslaget

Vest-Agder fylkeskommune v/ Regionalavdelingen, brev datert 20.01.14

1. Håmoen – området var tema for mekling i kommuneplanprosessen, bla grunnet innsigelse fra Fylkeskommunen. Fylkeskommunens innsigelse var reist av hensyn til friluftsinnteresser og manglende erstatningsareal for barn og unge
2. Vurderer planbeskrivelsen til å være mangelfull ift. dagens bruk av lekeområder ved skolen og det er derav ikke vurdert konsekvenser av endret bruk for barn og unge.
3. Forventer en bred medvirkningsprosess hvor barn og unges innspill blir ivare tatt. Det vises til innspill fra Elevrådet ved Mosby skole datert 17.01.14
4. Planarbeidet må bearbeides hvor:
 - Akebakke/kolle bevares ved min. kote +24m
 - Alternativt at det opparbeides nye terrengformasjoner og erstatningsarealer som ivaretar kollens lekefunksjon
 - Byggegrense på boliger (BKS4-5) skal bidra til å sikre hensiktsmessige grøntområde på kolle mellom skoleområde og boliger
5. Det anbefales videre at det foretas en vurdering av:
 - Boligområdets møte med terrenget i sørøst (o_TV3)
 - Bokvaliteten til boliger (BKS4-5) som blir liggende i nærheten av kollen dersom store høydeforskjeller
 - Status for f_UT1 som privat grøntområde for blokkbebyggelse
6. Opptatt av at akebakkens funksjon som underrenn ivaretas
7. De forutsetter at nødvendige endringer vedr. barn og unges interesser innarbeides i revidert plan, og velger derfor å avstå fra å fremme innsigelse til planforslaget.

Plan-, bygg- og oppmålingsetatens kommentar

1. Merknaden tas til etterretning
2. Skisse for utforming av akebakken/skråningen bygger på merknad fra elevrådet ved Mosby skole. Mosby skole har blitt involvert i prosessen og tema vurderes som ivare tatt.
3. Se kommentar til Fylkesmannen
4. Dette er innarbeidet i planforslaget
5. Terrenget flates ut i sørøst med ca. 1 m høydeforskjell. F_UT1 er felles privat uteareal.
6. Underrenn ivaretas i endret planforslag
7. Merknaden tas til etterretning

Statens Vegvesen, brev datert 12.12.13

- Av saksfremstilling fremgår det at mulig atkomst til T4 kan løses fra bl.a. Venneslaveien eller gjennom skolen eiendom. Ut fra det har de ingen merknader til at plan for Håmoen ikke sikrer en mulig atkomst fra kiledalen

Plan-, bygg- og oppmålingsetatens kommentar

- Merknaden tas til etterretning

Norges vassdrags- og energidirektorat, e-post datert 06.01.14

- Ingen merknader til planen

Plan-, bygg- og oppmålingsetatens kommentar

- Merknaden tas til etterretning

Elevrådet ved Mosby skole, brev datert 17.01.14

1. Skråningen i sandtaket brukes i dag til aking på vinteren, det bygges hytter, henges opp slengtau og det lekes mellom trærne, i sommerferien er det mange barn som leker i skolegården
2. Det er fint om de kan sykle hele veien som går rundt ved de nye husene, men de ønsker også å få sykle på snarveien fra Kiledalen

3. Kommenterer plasseringen av de grønne snarveiene (o_TV). Hvorfor går snarveien rett ut på jordet og hvordan skal de gå videre inn til skolegården? Det er viktig at det er mulig å sykle på dem og at de blir laget når husene bygges
4. Det er bra at den nye lekeplassen blir større og at det er mulig å løpe rett fra lekeplassen og inn på snarvei. Skal det settes opp høyt gjerde? Viktig at alle som vil kan få tilgang til lekeplassen
5. Det er bra at det blir bygd fortau fra skolegården og inn til nytt området. Når skal det lages?
6. Planforslaget viser en sandtaks-skråning som er altfor slak å ake i. Med en slik løsning må det settes opp gjerde på toppen av skråningen slik at de ikke renner ned mot husene. De kan ikke bruke den delen av skolegården som ligger mellom toppen av den nye bakken og husene. De ønsker ikke miste noe av skolegården. De trenger alt de har
7. Foreslår at det heller blir bygd en ny, høy, bratt gresshaug der de kan ake ned fra alle kanter. Haugen må bygges på annet enn sanden som er der i dag for den renner vekk hele tiden. Ønsker at det meste av skråningen til sandtaket langs hele skolegården blir gravd vekk slik at de kan bruke hele området. Trær, busker og skog er viktig. Det kan bli hyggeligere for beboerne at de kan se på skog og barn i stedet for en skråning med sand.
8. Det er dumt at den nye lekeplassen skal være inne i skolegården fordi de har bruk for hele skolegården i skoletid.
9. Ønsker å være med å diskutere hvordan skråningen i sandtaket skal se ut.

Plan-, bygg- og oppmålingsetatens kommentar

1. *Tas til etterretning*
2. *Snarveiene er regulert offentlig og det betyr at alle får lov til å sykle på snarveiene uansett om man bor i området eller ikke.*
3. *Snarveiene skal gjøre det kortere å gå til/fra skolen og lekeplass. Terrenget endres slik at snarveier passer til terrenget. Nøyaktig hvordan snarveien kobles inn på skolegården er detaljer som tas seinere.*
4. *Sandlekeplassens utforming med sikkerhetsvurdering tas i utomhusplan som lages etter at reguleringsplanen er godkjent. Dersom det av sikkerhetsmessige årsaker er nødvendig med gjerde, vil det alltid være åpent for de som ønsker å gå inn.*
5. *Bestemmelsene stiller krav til godkjent plan for arealer regulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. Nøyaktig tidspunkt for etablering av fortau er ikke bestemt.*
6. *Det vises til saksfremstillingen «endring etter offentlig ettersyn» og kommentar til Fylkesmannen*
7. *Detaljer for utforming av akebakke/skråning tas i utomhusplan etter at reguleringsplanen er vedtatt. Det vil da tas stilling til bruk av f.eks. type vegetasjon, hvilke lekeapparater som skal inn, belysning etc.*
8. *Området skal fortsatt være skolens lekeplass/skolegård slik som det alltid har vært. Utbyggingen bidrar med oppgradering av skolegården etter det behov og ønske som skolen selv har. Skolen vil involveres når det skal lages utomhusplan. Dette samsvarer med bestemmelser i kommuneplanen om at det skal etableres nærmiljøpark i tilknytning til grunnskoler i alle nye utbyggingsområder.*

Advokat Pettersen Vestbakke & Co. pva grunneier Anne Karine og Mardon Voldsund (gnr/bnr 27/29), brev datert 11.12.13

1. Ønsker at vedtak den 24.10.13, pkt. 2 a og b, blir opprettholdt av byutviklingsstyret og bystyret når planen skal sluttbehandles
2. Ønsker å opprettholde fleksibiliteten i område BF6-10 ved å ha muligheten til valg mellom rekkehus og kjedede boliger
3. I område BKS3-5 er det viktig å opprettholde innsendt forslag fra utbygger og de avviser administrasjonens forslag om å trekke rester av sandtaket inn i byggefelt BKS3-5 fordi:
 - Bokkvaliteten på tomtene vil bli forringet
 - Bakken blir for bratt og kan medføre en risiko for barna

- Dimensjoneringen er i strid med parkvesenets anbefaling. En ser ikke at dette vil medføre vesentlig forringing av Mosby skoles uteareal.
4. Det vises til at det er inngått avtale med avståelse av grunn der grunneier kan ta ut masse inntil skolens eiendomsgrense ned til kote 14. avtalen ble tinglyst 26.09.1989

Plan-, bygg- og oppmålingsetatens kommentar

- *Merknaden tas til etterretning. For punkt 1, 2 og 3 vises til saksfremstillingen «endring etter offentlig ettersyn» og kommentar til Fylkesmannen*

Knut Christian Moseid, eier av Moseid bakeri (gnr/bnr 27/108), brev datert 18.12.13

1. Bakeriet har gjennomkjøring med utkjøring på Kiledalen som benyttes til vareutkjøring/levering.
2. Mange foreldre kjører bak deres bygg og leverer/henter barn. Ganske mange bruker også deres område til parkeringsplass da skolens eget område ikke er stort nok. Dette hindrer vareutkjøring på eiendommen.
3. Påpeker at det er stor trafikkbelastning ved skolestart/slutt. Dagens arealer blir for små og fører til trafikale utfordringer og faresituasjoner
4. Synes både parkeringsarealer og muligheter for god og trafiksikker av- og påstigning blir ytterligere redusert. Planlagt gang og sykkelvei «spiser» av eksisterende parkeringsplass for skolen
5. Planen må endres slik at det tas høyde for tilstrekkelig parkeringsbehov, samt sikker av- og påstigning.

Plan-, bygg- og oppmålingsetatens kommentar

- *Det er forståelse for at det er utfordrende når andre benytter privat areal for henting/bringning av elever. Planforslaget omfatter derimot ikke regulering av vegen Kiledalen, området for vareleveranse eller skolens parkeringsbehov. I forhold til levering og henting av elever til skolen, må dette sees på i forbindelse med en fremtidig regulering av eksisterende skoleområde og fremtidig utbygging av skolen med tilhørende atkomstløsning. Regulert fortau er en forlengelse av eksisterende fortau langs Kiledalen. Ved å etablere fortau med en avkjørsel til parkeringsplassen vil trafiksikkerheten bedres.*

Tone og Kjell Å. Glstad (gnr/bnr 27/14), brev datert 13.12.13

1. Har ikke blitt informert underveis i planprosessen og planforslaget ser annerledes ut enn de første utkastene som ble vist.
2. Får bygninger tett innpå, med høyder som vil ta fra dem utsyn og redusere solforhold
3. Uttrykker bekymring når for trafiksikkerheten når det blir flere boenheter i området Informerer om endringer i skolestrukturen på Mosby. Veikapasiteten er sprengt med kaotiske tilstander når barn blir levert på Mosby Oppvekstsenter. Veien brukes som skolevei for barn som bor på østsiden av Setesdalsveien.
4. Fjerning av masser/sandtaket vil føre til sterk vind fra sør og forutsetningene for trygg forankring av boligene blir borte
5. På planen er det flere områder som ikke tilhører utbygger
6. Utbyggingen må trekkes lenger bort fra skolens område for å ivareta behov for skoleutvidelse. Skoleområde vil kunne bestå i den form det har nå. Ser at det er tenkt utvidelse av skolens areal mot vest. Dette brukes i dag som jordbruksområde som tilhører en annen grunneier. Stiller seg spørrende til at grunneier av jordsbruksareal må binde opp sitt areal til dette formålet slik at utbygger og grunneier av utbyggingsområde kan sitte igjen med en større økonomisk gevinst
7. Søkte om utskilling av 3 tomter for 8 år siden som ble avslått med begrunnelse om at veien ikke tålte økt trafikk.
8. Stiller seg kritisk til fuglekassene som er vist i planen. Mener etablering inntil Høiebekken vil være en katastrofe for laksen
9. Reagerer på løgn i medieomtale der utbygger sier de har hatt god kontakt med naboer og velforeninger.
10. Mosby er klassifisert som det område i kommunen med lavest inntekt, utdanning, samt problemer i oppvekstmiljøet. En utbygging av eneboliger vil heve standarden i

område

Plan-, bygg- og oppmålingsetatens kommentar

1. *Planarbeidet har fulgt ordinær planprosess etter plan- og bygningsloven*
2. *20 mars kl. 15.00 viser sol- og skyggeanalyse at det ikke blir reduserte solforhold på Kiledalen 69 A og B. Slagskyggen fra BKS1 vil treffe akkurat i eiendomsgrensen til hus nr. 69A. Boligene i BKS1 og 2 er på 2 etasjer, og fra byggegrensa er det ca. 18 meter til naboboligen på gnr/bnr 24/14. Det er ikke spesielt tett avstand til eksisterende boliger eller unormal høyde på boliger. Boligene vil i hovedsak vende seg med balkonger mot sør og innsyn er vurdert til å være minimal. Ulempene er ikke å beregne som vesentlige for naboer, men området vil endres og oppleves tettere fordi et nytt boligfelt skal erstatte et ubebyggt område.*
3. *Planforslaget utbedrer Kiledalen veien med fortau frem til innkjøring til de nye boligene. Fra bedehuset og vestover legges det ikke opp til økt trafikk da det meste av trafikken føres inn på avkjørselen før bedehuset. Det er i tillegg lagt opp til offentlig gang og sykkelvei som kan benyttes som snarvei gjennom nytt boligområde for å kunne slippe å gå hele veien rundt ved bedehuset. Bredden på vegen Kiledalen langs Mosby skole og frem til nytt boligområde er tilstrekkelig. Ingeniørvesenet har vurdert trafikksikkerheten som ivaretatt.*
4. *Uttak av sand fra området ligger nedfestet i tinglyst avtale fra 1989. En del av skråningen ned mot skoleområdet skal bestå. Fjerning av masser ansees ikke å ha påvirkning på forankring av boligene som ligger rundt. Det er ikke vurdert at vindforholdene vil endres.*
5. *Tas til etterretning*
6. *Det er i kommuneplanen tatt stilling til at skolens område ved behov kan utvides i område «T4» i kommuneplanens arealdel, dvs mot sør og vest i forhold til eksisterende skoleområde. Planforslaget som viser nye boliger er i kommuneplanens arealdel regulert til fremtidig boligområde. Det skal fortsatt være akebakke mot skoleområdet.*
7. *Gjennom reguleringsprosessen kjøres en tyngre prosess der trafikksikkerheten alltid vurderes nøye. Planen bidrar med fortau langs Mosby skole, samt at veiarealer innenfor planområdet er i tråd med Kristiansand kommunes veinormal. Ingeniørvesenet har vurdert trafikksikkerheten som ivaretatt*
8. *Det er vist til prosjekter som har fungert. Det legges inn rekkefølgebestemmelse for å sikre etablering av kunstig hekkeplass for sandsvalene. Etablering av boligområde er ikke vurdert til å ha negativ betydning for laksen. Areal inntil Høiebekken er regulert til naturområde på over 30 m bredde. Fylkesmannen har heller ikke hatt kommentarer til dette. Forholdet ansees som ivaretatt.*
9. *Se punkt ovenfor*
10. *Mosby består i hovedsak av eneboliger i dag. Plan-, bygg – og oppmålingsetaten anser det som positivt å legge til rette for varierte boligtyper som bidrar til et variert boligtilbud for innbyggere i ulike livsfaser*

Kjell Ø. og Ingeborg Johansen (gnr/bnr. 27/475), brev datert 19.12.13

Punktene 1 – 6, 8 og 9 ovenfor i merknaden fra Tone og Kjell Å. Glastad er identiske med denne merknaden, med unntak av punkt 7 og 10. Det vises derfor til merknaden ovenfor, men i tillegg er disse punktene nevnt:

1. *Får reduserte solforhold samt innsyn på sin eiendom*
2. *Foreslår at lekeplassen beholdes der den ligger i dag*
3. *Foreslår at bygningsmassen nærmest Kiledalen reduseres med 1 etg og trekkes lengst mulig bort fra veien for å sikre veiutvidelse og etablering av fortau*
4. *Viser til endringer i skole- og barnehagestrukturen og en utvidelse av vei med fortau må være en forutsetning for at utbygging kan skje. Det er innsendt bilder som viser trafikk-kaos på skoleveien i Kiledalen 19.12.13 med biler stående parkert i og langs veien*
5. *Å kunne etablere seg inntil Høiebekken med tursti og påfølgende aktiviteter vil kunne påvirke laksens oppgang og gyting i bekken negativt.*

Plan-, bygg- og oppmålingsetatens kommentar

1. *Vises til kommentarer til Tone og Kjell Å. Glastad angående innsyn og solforhold*
2. *Det vises til plan-, bygg- og oppmålingsetatens vurdering i saksfremstillingen under grønnstruktur*
3. *Angående bygningsmasse vises det til kommentar til Tone og Kjell Å. Glastad. I prosessen har det vært fokus på at nytt planforslag ikke skal stenge for muligheten for evt. utvidelse av Kiledalen veien med fortau. Byggegrense for BKS1-2 er justert fra 3m til 4 m fra Kiledalen veien. Det ansees som ivaretatt i planforslaget.*
4. *Bildene tas til orientering. Det vises til kommentar Tone og Kjell Å. Glastad.*
5. *På øvrige punkter vises det til kommentar til Tone og Kjell Å. Glastad*

Advokatfirma Tofte pva. Gunvald Mosby (gnr/bnr. 27/33), brev datert 18.12.13

1. Kan ikke se at forslaget følger opp hovedtrekk og rammene i arealdelen. Det er ikke avsatt arealer til evt. fremtidig utvidelse av skoletomta
2. Det er nødvendig å se det regulerte område i sammenheng med både skoletomten og eiendommen til Gunvald Mosby. En eventuell skoleutvidelse vil ramme eiendommen til Gunvald Mosby
3. Finner det urimelig at hans eiendom skal ligge innenfor fremtidig areal for utvidelse av skoletomta. Areal som nå reguleres ligger nærmere skoletomta og er mer nærliggende å utvikle.
4. Ber om at planen ikke fremmes, men at det stilles strengere krav til at regulant innlemmer skolens område og Mosby eiendom i reguleringsplanen.
5. Planmessige vurdering må tas av hvilken utnytting av området som totalt sett regnes mest tjenlig. Helheten må sikres

Plan-, bygg- og oppmålingsetatens kommentar

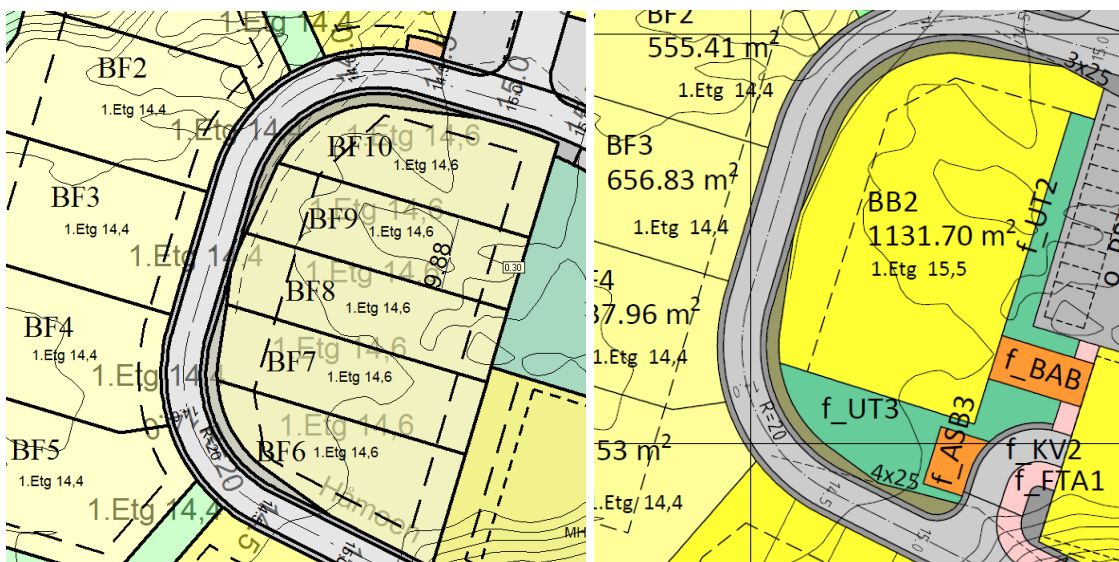
1. *,2 og 3. Planforslaget forholder seg til kommuneplanen der området er avsatt til bebyggelse og anlegg. Det er avklart i kommuneplanen at en eventuell utvidelse av skoletomta vil bli mot vest, innenfor areal avsatt til fremtidig tjenesteyting (T4). Det vises til vurdering i saksfremstillingen*
4. *Tas til etterretning*
5. *Helhetsvurderingen er forankret i kommuneplanen. Det har også i planprosessen vært fokus på at planforslaget ikke må stenge for utviklingen av Mosby skole. Forholdet ansees som ivaretatt.*

Endringer etter offentlig ettersyn

Det ble vedtatt å legge ut to alternativer, både administrasjonens forslag og tiltakshavers forslag ble lagt ut til offentlig ettersyn. Hovedforskjellen er hvordan utformingen av skråningen/akebakken mellom skolen og nytt boligområde skal utformes.

Følgende endringer er gjort etter offentlig ettersyn:

- Økning av boenheter: prosjektet er økt fra 49 boenheter til 54 boenheter
- Eneboligbebyggelsen BF6-10 er endret til blokk. Fem av eneboligtomtene er etter høringsperioden endret til leilighetsbygg. Blokk oppføres i 2 etg. med 10 leiligheter. Blokk vil kunne oppleves noe tettere siden bygningsmassen blir sammenhengende, men blir ikke høyere enn eneboligene som lå i opprinnelig forsla. Solforholdene forblir mer eller mindre uendret. Utformingen og arkitekturen tilpasses lik blokk i BB1. Felles utearealer og balkonger blir vest-vendt og får gode solforhold. Endringen støtter opp under behovsutredningen for Mosby med å tilby varierte boligtyper i denne delen av byen.



Tomtene BF6-10 hadde i forrige forslag en bredde på ca. 10 m. Dette gav smale eneboligtomter. Justert planforslag (til høyre) viser blokk med 10 leiligheter. Bygningsvolumet samles og gir plass for større samlet uteareal mot sør og vest, fremfor smale og mørke «sjakter» ved etablering av eneboligtomter.

- Oppgradering av infrastrukturen som følge av 5 ekstra boenheter inne i planområde er også justert. Det føres fortau frem til nedkjørselsrampe for parkeringskjeller for de to blokkene.
- Justering av BKS3- BKS4: pga justering av akebakken/skråningen er BKS3 er flyttet noe mot vest for å få tilstrekkelig areal. En av turveiene er tatt ut av planen, men det er vurdert at det er tilstrekkelig med gode snarveiforbindelser gjennom område. Videre har BKS4 og BKS5 blitt slått sammen, men med samme antall boenheter som tidligere. I stedet for 2stk rekkehus (med tre boenheter i hver), er fordelingen nå 3 stk rekkehus (med 2 boenheter i hver). Dette gir mer luft rundt hver boenhet, se illustrasjonsplan nedenfor. Feltene har fått tomteinndeling.
- Byggegrenser for BKS4 er trukket lenger mot nord for å få mer avstand fra skoletomta og sikre solfylt uteareal på sørsiden av rekkehusene
- Parkering for blokk BB2 løses i felles parkeringskjeller under blokk BB1. Det settes av 38 p-plasser som er felles for BB1 og BB2. Blokkene «bygges sammen» med en forbindelse med heis og trappehus. Alle boenheter er regulert med tilgjengelighet. Ingeniørvesenet aksepterer løsning med at gangforbindelse fra o_PP2 og f_PP1 og sørover, krysser forbi garasjeport til p-kjeller der terrenget blir tilnærmet flatt. Trafikksikkerheten er ivarettatt
- Parkeringsplass (f_PP1) og felles uteareal (f_UT1) er byttet om. Parkeringsplassen er nå flyttet lenger mot vest, i tillegg er det positivt at 6 av de offentlige p-plassene flyttes til en felles parkeringsplass, fremfor å ligge langs veien. Det gir kort avstand til begge blokkene. Parkeringsplassen er delt inn i felles privat parkering og offentlig parkeringsplasser. Det er laget en gangpassasje fra parkeringsplassen som gir kort vei også ned til BKS3 og BKS4. På sommerstid vil det meste av utearealet ha sol fra morgen til kveld. På vår/høst - jevndøgn vil blokkene kaste skygge på utearealet på store deler av utearealet. Det vurderes at solforholdene ikke får vesentlige reduserte solforhold ved endret plassering. Pga justering av byggegrenser BKS1 og 2 for å sikre avstand til Kiledalen, er det tatt ut 2 parkeringsplasser. Kravet jf. kommuneplanen er fortsatt ivarettatt
- Akebakke/skråning: eksisterende akebakke inne på skolegården har vært et viktig tema i diskusjonen. Følgende er endret:
 - Topp kote av akebakken er satt til min. k+24.
 - Terrenget på akebakken er arrondert slik at det skaper en god overgang mellom skole og boligområde.
 - Byggegrenser for BKS4 og 5 trekkes tilbake fra akebakken. Det er avsatt mer areal til vegetasjonsskjerm mellom akebakke og boliger

Terrenget mellom Mosby skole og ny bebyggelsen er endret. Det er etablert en bredere vegetasjonsskjerm som gir mer avstand mellom hage til boligene og lekeområde i skolegården. Akebakkens høyde på min kote +24 sikres i bestemmelsene. Ulik helningsgrad gir mulighet for å ake ned på flere sider og tilpasses barn i alle aldre. Det er positivt at det er lagt til rette for kobling mellom turvei og skolegården på hver side av skråningen. Detaljering av akebakken/skråningen tas i utomhusplan.

Medvirkning

Etter offentlig ettersyn har det vært møte med Vest- Agder Fylkeskommune 15.01.14, for å få belyst forholdene rundt barn og unges bruk av område, fremtidig utvikling av skolen, kombinert bruk av skolens uteareal til nærmiljøpark og omdisponering av lekeareal mellom skole og boligfelt. Fylkesmannen i Vest-Agder har også vært til stedet i møte.

Regulant har den 12.03.14 hatt møte med rektor ved Mosby skole og rådgiver for medvirkning – for barn og ungdom for å gå gjennom justert løsning for akebakke/sandtak. I møtet bekrefter rektor ved Mosby skole og rådgiver for medvirkning – for barn og ungdom, at de er fornøyd med resultatet vedrørende bearbeidingen av akebakken og at de er positive til etablering av nytt boligfelt.

Det har vært tett dialog mellom Plan-, bygg- og oppmålingsetaten og regulant for å gjennomgå merknadene.

Samarbeidsgruppa for bydelen

Gruppas har vært opptatt av følgende i prosessen:

- Oppvekstsektor har vært opptatt av trygg skolevei og at det etableres avstand mellom skolen og nye boenheter. Skoleområde skal ha gode kvaliteter. Planforslaget ivaretar dette. Oppvekst er bekymret for arealknappheten mtp funksjoner som skal inn i oppveksttomten.
- Ingeniørvesenet har spilt inn at krysset ved bedehuset bør utbedres. Pga minimal økning inn i krysset har Plan-, bygg og oppmålingsetaten ikke tatt med krysset i reguleringsplanen. Planforslaget sikrer fortau langs Kiledalen og frem til innkjørsel for parkeringskjeller til boligblokkene. Justert planforslag er i tråd med ingeniørvesenets vurdering og trafiksikkerheten er ivarettatt
- Parkvesenet har vært opptatt av å sikre gode snarveier gjennom planområde, med gode koblinger til lekeplasser og skoleområdet. Det har vært fokus på at nærmiljøpark samlokaliseres med skolegården jf. bestemmelsene i kommuneplanen

PLAN-, BYGG- OG OPPMÅLINGSETATENS VURDERING AV PLANFORSLAGET

Planens hovedgrep her å legge til rette for ulike boligtyper sentralt på Mosby. Hovedgrepet er i tråd med formål i kommuneplanen. Utbyggingen skjer ikke langs hovedmetroaksen, men støtter opp under utvikling sentralt på Mosby. Planforslaget sikrer en god variasjon av ulike bebyggelsestyper. Det er solfylte utearealer og gode stiforbindelser gjennom området. Avstand til Høiebekken med natur og vegetasjon langs bekken sikres i planforslaget.

Plan-, bygg- og oppmålingsetaten har i prosessen vært opptatt av bokvaliteter mtp. solforhold og plassering av utearealer. Ved førstegangsbehandling påpekte administrasjonen at enkelte av eneboligtomtene for smale tomter med høy utnyttelse. Disse eneboligene er nå endret til blokkbebyggelse. Plan-, bygg – og oppmålingsetaten mener dette gir en bedre utnyttelse av tomte med solrike uteoppholdsarealer. Det er en god løsning å legge parkering for leilighetene i kjeller, som frigjør mer areal på bakkeplan. Fortau frem til innkjørsel for parkeringskjeller ivaretar trafiksikkerheten for myke trafikanter, samt at det legges opp til flere offentlige turveier som bl.a. kan benyttes til snarveier for skolebarn.

I prosessen er flere temaer blitt drøftet. Utfordringer i området har så langt vært knyttet til:

- Avgrensning av planområde har vært diskusjonstema i samarbeidsgruppa. Det ble vurdert om planforslaget skulle ta med seg hele B39 på begge sider av Høiebekken.

Utbyggingsinteressen og terrengforhold tilsa at det ikke var aktuelt å gå i gang med regulering av boligområde vest for bekkedraget. Terrengforhold med Høiebekken gir et naturlig skille mellom områdene. Det er konkludert med at planforslaget kun omfatter vestre del av B39.

- Atkomstvei til T4: med tanke på en eventuell utvikling av areal avsatt til fremtidig tjenesteyting (T4) sør for planområdet, var det viktig å vurdere mulige alternative atkomstveier inn til T4. Plan- og bygningsetaten ønsker ikke økt belastning med trafikk til tjenesteyting gjennom et boligområde. Det er vurdert at mulig atkomst til T4 kan løses fra andre steder, fra Setesdalsveien, Venneslaveien eller gjennom skolens eiendom.
- Avgrensning mot Mosby skole: Kristiansand Eiendom og oppvekstsektoren er opptatt av at skoletomtas utviklingsmulighet ikke må reduseres, da de etter hvert skal gå i gang med regulering av skoletomten. Plan- og bygningsetaten har besluttet at reguleringsgrensen skal følge dagens eiendomsgrense.
Oppvekstsektor mener det bør etableres en større buffersone mot skoletomta enn det planforslaget viser. Dette er gjort i endret planforslag. Terrenget/sandtaket er et viktig element i skolegården og brukes aktivt hele året - på vinterstid som akebakke.
Oppvekstsektor er opptatt av å ivareta dagens høyde på sandtaket for å ivareta den kvaliteten område har i dag. Løsning for akebakke/skråning er justert i planforslaget og imøtekommer oppvekstsektors interesser/synspunkter.

Biologisk mangfold jf. Naturmangfoldloven §§ 8-12

§8 Kunnskapsgrunnlaget.

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

Det er utarbeidet en egen rapport om biologisk mangfold. Denne er vedlagt saken som uttrykt vedlegg. De viktigste registreringene er:

- Høiebekken er registrert som naturtype *viktig bekkedrag* og er verdisatt som *svært viktig område*. Bekken er også registrert som nasjonalt viktig i kommunens naturdatabase og er en viktig gytebekk
- To svartelistearter (høy risiko)
- En sandsvalekoloni og innsekt knyttet til bekken. Sandtaket er viktig leveområde for sandsvaler og er markert som naturtype *erstatningsbiotop*. Sandsvale er ikke vurdert som en truet art, men er en spesialisert art og sandtaket verdisettes derfor sandtaket som *viktig*.

§9 Førevar prinsippet

Konsekvensene av tiltaket er kjent. Sandsvalene vil bli berørt av tiltakene i planforslaget.

§10 Samlet belastning

Denne lokaliteten er en av flere områder som brukes av arten. Rapporten konkluderer med at den planlagte boligutbyggingen vil ha liten påvirkning på Høiebekken. Sandsvale er ikke vurdert som truet art.

§11 Kostnader

Kostnadene bæres av tiltakshaver.

§12 Rapporten beskriver avbøtende tiltak. Det foreslås at det bygges en kunstig hekkeplass for sandsvalene som bør ligge i tilknytning til eksisterende sandsvalekoloni. Planbeskrivelsen viser til at kunstig hekkeplass kan lokaliseres vest for o_FO2. Bestemmelsene sikrer at hekkeplass kan etableres innenfor naturområde (NA1). Elever fra Mosby skole kan involveres i denne prosessen. Det vises til erfaringer fra Nordland hvor et tilsvarende prosjekt ble gjennomført. Rekkefølgebestemmelsene sikrer etablering av hekkeplass.

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

Kulturminner

Ingen registrerte kulturminner innenfor planområdet. Forslagstiller viser til at forholdet til automatisk fredede kulturminner er avklart med fylkesarkeolog, der kravet om arkeologisk registrering frafaller. Hensynet til kulturminner er ivaretatt.

Barn og unges interesser

Barn og unges bruk av området er beskrevet i planbeskrivelsen under pkt. *Beskrivelse av planområdet*.

Universell utforming

Prinsippene om universell utforming legges til grunn for den fysiske utformingen av området. Når sandtaket fjernes vil området fremstå relativt flatt. Boliger og andre tiltak som skal bygges vil kunne prosjekteres med fall som tilfredsstiller krav til tilgjengelig boenhet. Bestemmelser sikrer at 50 av 54 boenheter innenfor planområdet skal ha tilgjengelighet for alle, henholdsvis BF1-5, 1etg i BKS1 og BKS2, BKS3-4, BB1 og BB2. 5 %, men min. 2 av p-plassene skal være HC-plasser. Bestemmelsene sikrer 2 HC-plasser på offentlig parkering.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Det er utført en ROS- analyse som følger saken i trykt vedlegg. Det er satt av merknad ved 12 forhold hvor de viktigste omhandler naturgitte forhold (fare for utglidning, flom, ras og skred), radon, naturtyper/fremmedarter.

Planområdet med ny bebyggelse vil ikke påvirkes av flom fra Otra, og det vurderes som liten sannsynlig fra Høiebekken da det er ca. 11 m høydeforskjell mellom bekken og ny bebyggelse.

Det er utført geoteknisk undersøkelse jf. egen rapport *Grunnundersøkelse Mosby*. Konklusjonen viser at område består av middels faste eller faste sandmasser. Topplaget kan ha innslag av humus og disse massene bør fjernes før fundamentering bygges opp.

Uttak av sandmasser og tiltak for å hindre spredning av fremmede arter er beskrevet i planbeskrivelsen under pkt 9.7 *Naturmangfoldloven*. Bestemmelsene sikrer at utomhusplan også skal vise håndtering av svartelistede planter

Eventuelle tiltak mot radon utføres i forbindelse med byggesak.

Det er ikke utført geologisk undersøkelse. Det foreligger ingen registrering fra NGU vedrørende fare for kvikkleire.

Plan- og bygningsetaten vurderer forhold knytta til ROS- analysen som tilstrekkelig belyst.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planforslaget legger opp til offentlig vei, turveier, lekeplass og vegetasjonsskjerm som det forutsettes at kommunen overtar eierskap av. Kommunens forvaltning av sandlekeplasser er anslått til ca. 5000,- (2014 priser), basert på erfaringstall fra drift i andre tilsvarende anlegg. Etter mange år med økte volumer av grøntanlegg uten tilsvarende økning i driftsbudsjettet er det nå en utfordring å etablere nye kommunale grøntanlegg, uten at dette kompenseres i driftsbudsjettet. Økte driftskostnader foreslås derfor lagt inn ved rullering av handlingsprogrammet

Grønnstruktur

Planområdet omfattes ikke av grønnstrukturutredningen. Det er ingen landbruksområder som berøres av planforslaget.

- Sandlekeplass

Ny sandlekeplass plasseres nord i området og erstatter eksisterende lekeplass. Lekeplassen er på 347m2 og skal betjene nye boenheter og eksisterende boenheter. Plasseringen mot

frimråde og turvei forbi sikrer god tilgang for eksisterende boliger og de nye boligene som kommer. Lekeplassen har gode solforhold og er godt innenfor arealkravet i kommuneplanen. Lekeplassen driftes privat.

- Kvartalslekeplass

Nytt boligområde grenser til Mosby skole som også skal fungere som nærmiljøpark. Bestemmelser sikrer at planen skal opparbeide deler av kvartalsleketilbud innenfor nærmiljøpark på Mosby skole. Dette samsvarer med bestemmelser i kommuneplanen om at det skal etableres nærmiljøpark i tilknytning til grunnskoler i alle nye utbyggingsområder. Utomhusplan vil vise konkrete tiltak for kvartalsleketilbud og skal sikre trygg og god terrengbearbeiding av sandtaket.

- Sandtak – avstand mot Mosby skole

Kommuneplanen omtaler sandtaket spesielt som en viktig kvartærgeologisk forekomst som har vært benyttet til undervisning i videregående skole. Utbygging av grustaket vil være negativt for den kvartærgeologiske forekomsten, men positiv m.h.t redusert sandflukt mv. grep.

Sandtaketets høyde er i dag på kote 33 og skal fjernes ned til en høyde på kote 24. Fjerning av sandtaket er ansett som positivt av Mosby Nærmiljøutvalg med tanke på sikkerhet og bomessige årsaker. Bestemmelsene sikrer at høyden på sandtaket/akebakken vist på illustrasjonsplan er bindende for prosjektet. Bestemmelsene sikrer bearbeiding av sandtaket gjennom utomhusplan.

Deler av terrenget/sandtaket mot Mosby skole skal ivaretas. Sandtaket utgjør en viktig del av skolegården slik den nå ligger. Høyden og terrengformen gjør den attraktiv for barna både sommer- og vinterstid (som bl.a. akebakke). Planforslaget viser at maks høyde på sandtaket vil ligge på kote 24. Konsekvensene av planforslaget medfører at terrenget/sandtaket på skolens eiendom reduseres noe ned. Mosby skole v/ rektor og rådgiver for medvirkning – for barn og ungdom, har sett illustrasjonsplan for arrondering av sandtaket og opplyser at de er fornøyd med resultatet vedrørende bearbeidingen av akebakken og at de er positive til etablering av nytt boligfelt.

Plan-, bygg og oppmålingsetaten er fornøyd med ny terrengbearbeiding av sandtaket, samt at kvaliteten på boligtomtene i BKS 4 opprettholdes, og mener dette er en vesentlig forbedring av planen.

- Naturområde og turvei

Planforslaget sikrer snarveier og gangforbindelser gjennom området. Turveiene har en formålsbredde på 5 m. Selve turveien opparbeides med 2 m bredde.

Eneboligbebyggelsen i BF1-5 er regulert nærmere Høiebekken enn 50 m - som er inngrepsgrense for tiltak langs bekker. Plan- og bygningsetaten mener det er akseptabelt fordi dette området ligger på et høyere terrengnivå enn bekken. Fylkesmannen har heller ikke hatt innvendinger mot dette i høringsrunden.

Det er avsatt et større naturområde (NA1) langsmed Høiebekken som sikrer avstand både med tanke på eventuell flom og Høiebekken som viktig bekke drag for biologisk mangfold. Bestemmelsene åpner opp for etablering av sti og rydding av vegetasjon.

En tursti langs Høiebekken vil være et flott tilbud for beboerne på Mosby. Den vil også kunne benyttes av barnehage- skolebarn.

Transport

Området ligger ikke på metroaksen med forgreininger som er prioritert for utbygging av boliger, men vil gi et tilbud av nye boliger sentralt på Mosby.

Konsulent antar at transportbehovet en utbygging på Håmoen genererer, vil ha relativt liten påvirkning på hovedveinettet. Området har bussdekning både av buss til Vennesla og Høietun.

Vei og parkering

Det er lagt opp til en egen internvei formet som en rundsløyfe. Trafikken styres tidlig inn i planområdet slik at minst mulig trafikk skal føres lengre inn i eksisterende boligområdet. Det blir økt trafikk forbi Mosby skole. Det skal etableres fortau langs Kiledalen og inn i område frem til atkomst for parkeringskjeller.

Antall parkeringsplasser sammenfaller med krav i kommuneplanen. Ingeniørvesenet aksepterer sideparkering langs offentlig vei.

Kiledalen veien er skolevei for barn i området. Ingeniørvesenet er opptatt av at byggegrenser ikke stenger for muligheten til regulering av fortau langs Kiledalen i nord i fremtiden. Byggegrenser for BKS1 -2 er trukket lenger inn og ivaretar dette.

Bebyggelsesstruktur og utnyttelse

Planforslaget legger opp til å styre utbygging med byggegrenser, høyder og maks BYA%. Antall boenheter er angitt i bestemmelsene.

Administrasjonen har vært opptatt av at nye boliger skal ha gode kvaliteter med bl.a. solrike og usjenerte uteplasser. Etablering av felles parkeringskjeller for både blokk BB1 og BB2 frigjør mer plass på bakkenivå og den totale utnyttelsen av tomta blir bedre. Blokkene blir ikke høyere enn hva som lå i forslaget før høring og sol- skyggeforholdene forblir mer eller mindre uendret. Antallet boenheter har økt med 5, men det ansees ikke som en vesentlig økning sett opp mot det totale antall boenheter i planforslaget. 10 leiligheter får nå vestvendt balkong med solfylt areal mot sør og vest. Etablering av leiligheter støtter opp under bydelsmelding for Mosby.

- Byggegrenser:

Området skal planeres. Dette gir gode solforhold på samtlige boliger. Uteareal for leilighetsblokkene (BB1) er tenkt nord for blokkene. Terrasser plasseres mot syd. Arealet mot nord blir noe mer skyggefullt på ettermiddagen. Illustrasjonsplanen viser plassering av blokkene slik at solfylt uteareal mot syd også ivaretas. Dette er en god plassering. Blokk BB2 får uteareal mot vest og sør, med balkonger vestvendt. Solforholdene er gode.

Estetikk

Den nye bebyggelsen vil få et moderne uttrykk. Størrelsen på tomtene og bruk av saltak på flere av boligene (eneboligene i BF1-BF5, rekkehusene og 4-mannsboligene) sikrer at bebyggelsen tilpasses eksisterende bebyggelse i nærområdet i større grad enn blokkene (BB1 og BB2). Leilighetsblokkene utformes med pulttak eller flatt tak. Plan- og bygningsetaten har vært opptatt av at boligområdet tar opp i seg elementer fra eksisterende bebyggelsesstruktur i området. Området bør fremstå med et enhetlig uttrykk og det er viktig at blokkene innpasses i bygningsmiljøet og ikke fremstår massiv og monoton. Ved etablering av to blokker med ulik høyde kan disse spille på hverandre. Blokkene kan få et noe fremmed uttrykk innad i bebyggelsen, men plan-, bygg- og oppmålingsetaten mener det likevel er riktig at leilighetsbygg kan oppføres med pulttak/flatt tak også fordi disse ligger inn mot midten i planområde der småhusbebyggelsen og eneboligbebyggelsen omkranser blokkene og gir en naturlig overgang til eksisterende nabobebyggelse.

Illustrasjoner viser at blokk (BB1) er tenkt sideforskjøvet. Dette er også beskrevet av forslagstiller i planbeskrivelsen, men det sikres ikke i bestemmelsene.

Arkitektonisk utforming av boligtypene er beskrevet i planbeskrivelsen med illustrasjoner.

Skole- og barnehagesituasjon

En midlertidig barnehage er opprettet på Mosby skole. Regulering av fortau langs Kiledalen og turveier sikrer trygge gangforbindelser til Mosby skole og barnehage. Trygg skolevei til Mosby skole er ivarettatt. Forslagstiller viser til at det langs Rv 9 er g/s-vei til skolene på Torridal. Slik plan- og bygningsetaten er kjent med er det ikke fullverdig g/s –vei helt til Torridal, men g/s-vei i kombinasjon med mindre kjøreveier på enkelte strekninger.

Det er gjort et Bystyrevedtak (22.02.2012) for skoleinndeling på Mosby og Torridal der det er bestemt at Mosby skole og tilhørende utearealer som i dag har elever fra 1.- 7. trinn skal i fremtiden skal fungere som skole (1.- 4. trinn), barnehage (ca. 120 barn), grendehus, idrettshall og nærmiljøpark. Det er ikke satt i gang reguleringsprosess, men Kristiansand kommune er i gang med vurderinger knyttet til vedtaket. Fram til da antok man at det var tilstrekkelig kapasitet mtp skole og barnehage. I jan/feb 2014 vedtok bystyret at Mosby skole allikevel skulle forbli 1.- 7. skole. Forutsetningene har nå endret seg og med tanke på at Mosby skoletomt skal i fremtiden inneholde en del funksjoner. På bakgrunn av dette informerer oppvekstsektor at det ikke er tilstrekkelig areal til dette innenfor dagens skoletomt. Dersom skolen skal utvide vil dette bli mot vest innenfor areal avsatt til fremtidig tjenesteyting (T4). Arealet antas å være stort nok til å dekke disse funksjonene på sikt. En konsekvens ved å samlokalisere nærmiljøpark og skolegård medfører økte driftskostnader for oppvekstsektoren. Realisering av vedtatt skolestruktur, barnehageetablering og nærmiljøparken inne på skoletomten, medfører at tilleggsareal i kommuneplanen (T-4) må planlegges og erverve. Dette har en økonomisk konsekvens.

Plan-, bygg- og oppmålingsetaten vurderer derfor at planforslage ikke t stenger for utviklingsmuligheten for Mosby skole.

Bydelsmelding for Mosby

Det er utarbeidet en bydelsmelding for Mosby. Bydelsmeldingen viser til at det er bygd mest eneboliger og horisontaldelte boliger på Mosby. Innslaget av eneboliger er dobbelt så stort på Mosby som i kommunen som helhet. Bydelen står overfor en lokal eldrebølge. Ut fra bydelsmeldinga er det spilt inn at hele utbygginga på Håmoen bør dedikeres til leilighetsbygging.

Plan – og bygningsetaten er enig i at det må tilbys andre boformer på Mosby, men vi er også opptatt av at boligprosjektet skal ha ulike bebyggelsestyper, både leilighetsbygg, småhusbebyggelse og eneboliger slik som prosjektet viser. Det er riktig å tenke blandede boformer da dette gir variasjon av befolkning og type mennesker innad i et boligområde. Endringer gjort i planforslaget der 5 eneboliger er byttet ut med 10 leiligheter bidrar til å ta imot noe av eldrevæksten og vi mener andre planområder også kan være med å oppfylle dette.

Det er ikke bare leiligheter som er aktuelt for eldre, småhusbebyggelse kan også være et alternativ. Universell utforming legges til grunn i alle reguleringsplaner uansett boligtype.

Støy

Det er gjort en støyberegning av veitrafikkstøy. Det er konkludert med at det ikke vil være behov for skjermingstiltak. Ved uttak av sandmasser og i anleggsfasen vil det kunne forekomme støy.

Forurensning

Det er opprettet kontakt med miljøvern/by og samfunnsenheten, Kristiansand kommune. De kan ikke se at det kreves nærmere grunnundersøkelser med tanke på forurensa grunn.

Utbyggingspolitikk

Det bør inngås utbyggingsavtale i henhold til vanlig praksis. Utbyggingen inngår i kommunens utbyggingsprogram.

Plan-, bygg- og oppmålingsetatens anbefaling og konklusjon.

Planen bidrar til en utvikling sentralt på Mosby og vil gi et variert boligtilbud i denne delen av Kristiansand. Dette støtter også opp under bydelsmelding for Mosby som konkluderer med at det bør bygges flere leiligheter som supplerer dagens eneboliger.

Det ansees som positivt at det meste av sandtaket skal fjernes. Området vil få en helt annen funksjon enn det har i dag. Planforslaget bidrar til en oppgradering av et område som fremstår som et opprustningsområde. Planforslaget er imøtekommet på flere av plan- og bygningsetatens merknader. Bl.a. nevnes friområde som ligger sentrert i midten, løsning for parkering og turveiforbindelser.

Plan-, bygg- og oppmålingsetaten mener endringer som nå er gjort i det nye forslaget har gjort planen betydelig bedre. Det vises til både med etablering av leilighetsblokk med felles parkeringskjeller, samt en bedre overgang/arrondering av skråningen mellom Mosby skole og boligområdet. Hovedgrepet i planforslaget er i tråd med kommuneplanen. Plan-, bygg og oppmålingsetaten mener saken er godt belyst og anbefaler at planen vedtas.

Kathrine Hesthag
07.05.14

Sak 104/14: Prestvikveien 2, 6 og 24 - detaljregulering - sluttbehandling.

Vedlegg

Vedtak BYSTYR, 18062014, Sak 115/14, Prestvikveien 2, 6 og 24 - detaljregulering - sluttbehandling.

- 1 Prestvikveien2+6+24 Plankart 2014-04-23.pdf
- 2 Prestvikveien 2+6+24 Plankart - kjeller 2013-12-02.pdf
- 3 Prestvikveien 2+6+24 Reguleringsbestemmelser 2013-11-19.pdf
- 4 Prestvikveien 2+6+24 Situasjonsplan 2013-12-02.pdf
- 5 Prestvikveien 2+6+24 Planbeskrivelse 2013-11-20.pdf
- 6 Prestvikveien 2+6+24 Trafikkanalyse 2013-08-09.pdf
- 7 Prestvikveien 2+24 Snittegning 2014-04-23.pdf

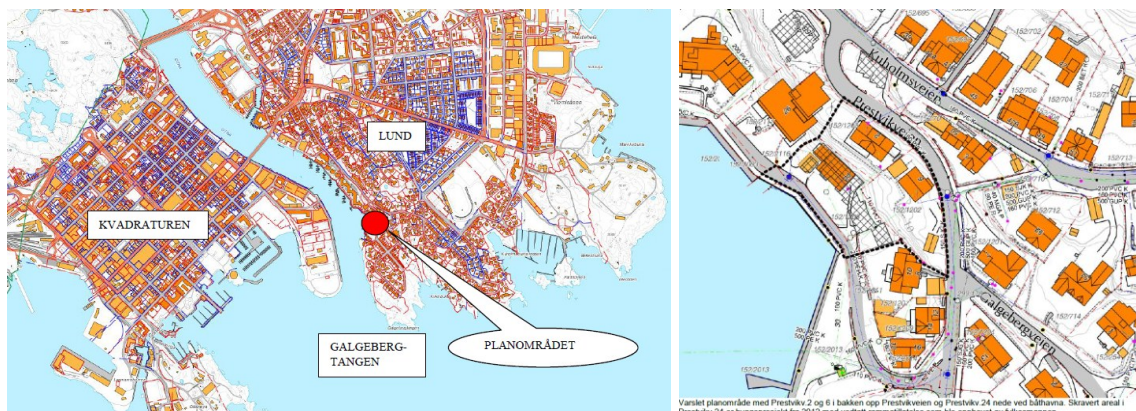
Arkivsak-dok. 201301726-29
Saksbehandler Elin Aabel Bergland

Saksgang
Byutviklingsstyret
Bystyret

Møtedato
22.05.2014
18.06.2014

Prestvikveien 2, 6 og 24 - detaljregulering - sluttbehandling.

Planområdet ligger sentralt i Prestvika på Lund like ved Otras utløp, mellom småhusbebyggelsen på Galgebergtangenen og blokkbebyggelsen på Høivold brygge.



Utgangspunktet for detaljreguleringen var et ønske om utvikling av Prestvikveien 24. Plan-, bygg- og oppmålingsetaten anbefalte å utvide planområdet med naboeiendommene Prestvikveien 2 og 6, for å gjøre en samlet vurdering av et sammenhengende areal. Eierne av Prestvikveien 2 ønsker ingen endring av sin eiendom.

I planforslaget legges det til rette for fornying og fortetting av Prestvikveien 2, 6 og 24 fra 4 til 8 boenheter.

Det er stilt rekkefølgekrav til oppgradrering av sandlekeplass ved Prestvikveien 26 og kvartalslekeplass på Galgeberg.

Det er også stilt rekkefølgekrav om at «Før det gis ferdigattest for bebyggelse skal Prestvikbakken med fortau utvides så tett opp til veinormalen som mulig». Dette samsvarer med krav i gjeldende planer for Prestvikveien 34-36 m.fl og Galgebergveien 7.

For å innfri dette rekkefølgekravet, vil utbygging av Prestvikveien 2, 6 og 24 bidra med grunn til og etablering av mur/utvidelse av veiareal ved Prestvikveien 6. Dette legges inn i utbyggingsavtale som er under utarbeidelse. En koordinering med utbyggingsavtalene for de to andre utbyggingene er det en prosess på, slik at en sikrer gjennomføring av rekkefølgekravet. På arealet nærmest Kuholmsveien har det til nå vært vanskelig å få til grunnerverv.

Teknisk direktør mener bebyggelsen som er vist i planen gir en god overgang mellom blokkbebyggelsen i nord og småhusbebyggelsen i sør. Selv om naboer er negative til prosjektet pga tap av sol og utsikt, mener vi disse konsekvensene er av et slikt omfang at de kan aksepteres. Ut fra de forutsetningene man har mht. ønske om fortetting for å etablere boliger sentralt, samtidig som naboforhold skal ivaretas, mener teknisk direktør at det er lagt fram et prosjekt som balanserer dette. Teknisk direktør anbefaler at detaljregulering for Prestvikveien 2,6 og 24 vedtas.

Forslag til vedtak

1. Bystyret vedtar detaljregulering for Prestvikveien 2, 6 og 24 sist datert 23.04.14 med plankart for parkeringskjeller datert 02.12.13 og bestemmelser sist datert 19.11.13.
2. Bystyret viser til retningslinjer for kommunens utbyggings- og boligpolitikk og anmoder teknisk direktør om å fremlegge en utbyggingsavtale.

Ragnar Evensen
Teknisk direktør

Venke Moe
Plan- og bygningssjef

Trykte vedlegg:

1. Plankart, sist datert 23.04.14
2. Plankart, kjeller, sist datert 02.12.13
3. Bestemmelser, sist datert 19.11.13
4. Situasjonsplan, datert 02.12.13
5. Planbeskrivelse, sist datert 20.11.13
6. Trafikkanalyse, datert 09.08.13
7. Snittegning, bebyggelse i Prestvikveien 2 og 24 og Otra.

Urykte vedlegg:

1. Høringsuttalelser

BAKGRUNN FOR SAKEN

Eiere av Prestvikveien 24 mottok 20.04.2012 rivingstillatelse for eksisterende bebyggelse og rammetillatelse for oppføring av nytt bolighus med utleieenhet. Det ble i forbindelse med rammetillatelsen gitt dispensasjon for avstandskrav i Pbl og plankrav i kommuneplan. Fylkesmannen opphevet 31.08.2012 rammetillatelsen etter klage fra naboen (Prestvikveien.2) da det ikke var hjemmel for å gi dispensasjon fra avstandskravet (nærmere enn 4 m fra nabogrensa). Plankravet ble ikke vurdert.

Eiere av Prestvikveien 24 engasjerte etter dette SMS Arkitekter AS for å utarbeide og fremme detaljreguleringsplan for tomte.

Dagens situasjon

Planområdet ligger sentralt i Prestvika på Lund like ved Otråsløp, mellom småhusbebyggelsen på Galgebergstangen og blokkbebyggelsen på Høivold brygge.



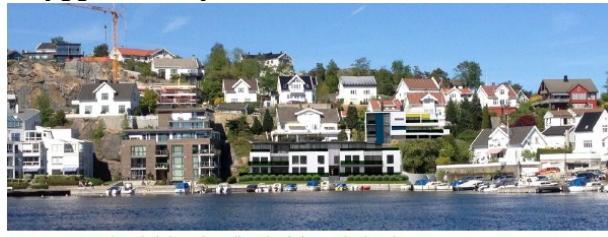
Prestvikveien 2 består av 2 ½ etasjes enebolig. Bygget fremstår i dag som typisk for 70-80-tallet. Uteareal har høydeforskjell med større markante forstøtningsmurer i skrent mot nr. 24 som ligger ca. 10 m lavere i terrenget. Prestvikveien 6 består av 1 ½ etasjes enebolig + kjeller og uthus samt garasje. Kjøre og gangadkomst til hovedetasje er fra Prestvikveien. Prestvikveien 24 består av 2 etasjes bolighus med utleiedel fra 60-tallet, samt separat havestue og garasje. Kjøre- og gangadkomst er fra nedre del av Prestvikveien mot båthavna. Uteareal er relativt flat med høy skrent mot nr.2 og 6..

Planens innhold

Hovedgrepet er å legge til rette for fornying og moderat fortetting av planområdet med inntil 4 nye boenheter. Området har i dag 4 registrerte boenheter på relativt store tomter som økes til 8 boenheter. Intensjonen er å skape en harmonisk overgang mellom blokkbebyggelsen i 6-8 etasjer nord for planområdet og småhusbebyggelsen i syd.



Foto av dagens situasjon i planområdet



Fotomontasje med nye boligbygg iht vedlagt detaljplan med 8 boenheter.

Planområdet dekker et område på ca. 2,35 daa. Areal foreslås benyttet til følgende formål:

- Bebyggelse og anlegg (boliger – konsentrert småhusbebyggelse, frittliggende småhusbebyggelse og parkeringsanlegg)
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (kjøreveg, annen veggrunn)
- Hensynsoner (frisikt)

BKS 1 (Prestvikveien 24) har i dag 2 boenheter, slik at fortettingen består av 3 nye boenheter. I planen legges det til rette for lavblokk i 2-3 etasjer med 5 boenheter oppå parkeringskjeller. 1.etg. blir liggende på c +3,0 iht. kommuneplanens bestemmelser. 3.etg. ligger tilbaketrukket fra vest- og sydfasade slik at bygningsvolumet bygger seg opp nordover mot naboblokka nr.26 i 4-6 etasjer og bakenforliggende 10m høye skrent mot nr. 2. Tomteareal for BKS1 utgjør 836m². Bruksareal for illustrert prosjekt over parkeringskjeller utgjør BRA=733m². Maksimalt bruksareal for område BKS1 settes til BRA=740m². Parkeringskjeller og ramper medregnes ikke.

Hovedhus i BKS2 (Prestvikveien 6) består i dag av 1 ½ etasjes enebolig og kjeller. Det legges til rette for ny tomannsbolig i 2 etasjer med horisontaldelte boenheter og felles parkeringskjeller, dvs. 1 ny boenhet. Maksimalt bruksareal for område BKS2 settes til BRA=360m². Parkeringskjeller og ramper medregnes ikke. 1.etg ligger omtrent på dagens nivå.

Eier av Prestvikveien 2 ønsker ingen endring av sin eiendom. Det legges likevel til rette for at loftsetasjen kan bygges ut i sin helhet med flatt tak, eventuelt kan boligen erstattes av tilsvarende ny bygning, da behov kan endre seg over tid.

PLANPROSESSEN

Gjeldende planer

Kommuneplan for Kristiansand 2011-2022

Planforslaget er i overensstemmelse med gjeldende kommuneplan, der området er regulert til bebyggelse og anlegg.

Reguleringsmessig status for planområdet

Eksisterende boligtomter i planområdet er uregulert. Nedre del av Prestvikveien mot elva inngår i planområdet og er regulert til offentlig trafikkområde - kjørevei i eldre reguleringsplan for Prestvikveien 4b (vedtatt 08.12.99). Ny detaljregulering for Prestvikveien 34-36 (vedtatt 25.04.12) tar med seg en liten del av Prestvikveien helt syd foran nr.24 regulert til samferdselsanlegg – vei og annen veggrunn.

Ihht. vedtak i byutviklingsstyret 28.02.12 i forbindelse med behandling av detaljplan for Galgebergveien 7 skal fortau opp Prestvikbakken utvides så tett opp til veinormalen som mulig. Pga. dette må det tas noe tomteareal av Prestvikveien 6 til veiformål og etableres ny forstøtningsmur i ca. halve tomtelengden. Fortau skal utvides til 2,5m, kjørebane 5m og veikulder 1m til snøopplag. Byggegrense i nr. 6 settes til 3m fra kjørebane pga. trange forhold på stedet.

Tidligere saksgang

Hjemmelshavere til Prestvikveien 24 mottok 20.04.12 rivingstillatelse for eksisterende bebyggelse og rammetillatelse for oppføring av nytt bolighus med utleieenhet. Byutviklingsstyret behandlet klagen fra naboer i møte 14.06.12 og fattet følgende vedtak:

Vedtak:

Byutviklingsstyret opprettholder plan- og bygningssjefens vedtak av 20.04.12.

Klager fra naboer datert 10.05.12 og 04.06.12 tas ikke til følge. Saken oversendes fylkesmannen i Vest-Agder for endelig klagebehandling.

(Enst)

Fylkesmannen opphevet 31.08.12 rammetillatelsen etter klage fra naboen (Prestvikveien 2) da det ikke var hjemmel for å gi dispensasjon fra avstandskravet (nærmere enn 4 m fra nabogrensa).

Offentlig ettersyn

Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 10.01.14 – 24.02.14. Det kom inn 6 merknader. Under følger sammendrag av hver enkelt uttalelse og Plan-, bygg- og oppmålingsetatens vurdering. Statlig og fylkeskommunal forvaltning er generelt positive til planforslaget, mens naboer er negative til utbyggingen pga tap av sol og utsikt, og dårlige trafikale forhold.

Fylkesmannen i Vest-Agder v/ Miljøvernavdelingen, brev datert

- Miljøvernavdelingen ga uttalelse til oppstart av reguleringsarbeid 19.03.13. Innspill er tilfredsstillende ivarettatt i utarbeidet planforslag.

Vest-Agder fylkeskommune v/ Regionalavdelingen, brev datert 19.02.14

- Anbefaler kommunen å vurdere om rampe til parkeringskjeller i sydenden av tomte er i tråd med ønskelig kvalitet for området mot sjøfronten og promenade.
- Ellers ingen merknader

Plan-, bygg- og oppmålingsetatens kommentar

- Atkomst til parkeringskjeller må legges til nivået ved sjøfront/promenade. Plassering nord for bygget er vurdert, men forkastet. Dersom bygget skulle skyves lenger sør, ville til utsikt fra Prestvikveien 2 reduseres ytterligere.

Kystverket, brev datert 24.02.14

- Har ut fra et havne- og farvannsmessig synspunkt ingen merknader til planforslaget.

Galgeberg vel, brev datert 07.02.14

- Utfordringene i Prestvikbakken er kjent, og presist omtalt i vedlegg i sak 265/13 (byutviklingsstyrets behandling før offentlig ettersyn).
- Viser til følgende tidligere vedtak:
 - o 151/11 - Kuholmsveien/Prestvikveien. Avtale om fortau og parkeringsplasser/ garasje
 - o 76/12: Detaljregulering for Prestvikveien 34, 36 m.fl. Prestvikveien fra Gabriel Scotts vei til Kuholmsveien skal utbedres med bedre fortau i forbindelse med rekkefølge krav i detaljplan.
 - o 38/13: Detaljregulering for Galgebergveien 7. Byutviklingsstyret forutsetter at fortauet opp Prestvikbakken utvides så tett opp til veinormalen som mulig.
 - o 265/13 – Detaljregulering for Prestvikveien 2, 6 og 24. Viser utvidelse av veibredden til 8,5 m. Fortauet utvides til 2,5 m, dagens kjørebredde (5 m) beholdes, og ny veiskulder for bl.a. snøopplag etableres. Dette krever avgivelse av grunn i Prestvikveien 6, noe grunneier har sagt seg villig til.
- Ber om at tolkning av rekkefølgekravet «utvidelse så tett opp til veinormalen som mulig» slik den foreligger i nevnte planforslag innarbeides i utbyggingsavtalene, og at brukstillatelse ikke gis før rekkefølgekravet er oppfylt.

Plan-, bygg- og oppmålingsetatens kommentar

- Rekkefølgekravet «Før det gis ferdigattest for bebyggelse skal Prestvikbakken med fortau utvides så tett opp til veinormalen som mulig» er stilt i bestemmelsene. Veiløsning skal opparbeides i tråd med plankart og bestemmelser. Sammen med krav i planer for Galgebergveien 7 og Prestvikveien 34, 36 m.fl vil dette sikre opparbeidelse av Prestvikveien med fortau fram til Kuholmsveien.

Sameiet Prestviken brygge, brev datert 14.02.14

- Byggehøyde på 3 etasjer i nr. 24 vil forringe lysforholdene for flere leiligheter i nr. 26, spesielt vises det til situasjon om morgenen vinterstid.
- 3 etasjer vil føre til redusert bokomfort og betydelig verdiforringelse for de berørte leilighetene. Krever derfor at byggehøyden reduseres til 2 etasjer.
- Viser til at det ikke er tatt hensyn til lokale trafikkproblemer fra Prestvikveien 16-26. Her oppstår det ofte situasjoner som lett kan føre til personsaker. Bemerk at det har vært

en markant økning av myke trafikanter langs Otra etter at gang-/sykkelveien ble gjennomgående til Lundsbroa.

- Bakken opp fra båthavna er en flaskehals, er bratt, uoversiktlig og trang, og gir ingen trygg plass for myke trafikanter. Spesielt på vinterføre er det problematisk.
- Det er ikke avsatt utendørs gjesteparkering på nr 24. Påpeker at det ikke er plass til gjesteparkering i gaten eller på naboeiendommer. Krever at utnyttingsgraden for nr. 24 reduseres for å gi plass til gjesteparkering på gatenivå innenfor tomtegrensen.
- Uheldig utforming av kommunal snuhammer foran nr. 26 gjør dette bygget sårbart for inntrengning av overvann i kjelleren. Utforming av tomt og vei ved utbygging av nr. 24 må ikke føre til avrenning mot snuhammeren.

Plan-, bygg- og oppmålingsetatens kommentar

- Ang. høyder, utsikt, sol/skygge, se plan-, bygg- og oppmålingsetatens vurdering av planforslaget.
- Det er riktig at veien mellom elvepromenaden og Prestvikveien er smal og bratt. Plan-, bygg- og oppmålingsetaten mener at en økning på 3 boenheter med atkomst over dette veiarealet er beskjedent, og kan aksepteres. Utbyggingen vil bidra til at Prestvikveien utvides med fortau til Kuholmsveien.
- Gjesteparkering for de 5 boenhetene i Prestvikveien 24 er plassert i parkeringskjeller. Plan-, bygg- og oppmålingsetaten mener dette er en løsning som vil kunne fungere.
- Detaljering av snuhammer i tekniske planer må gjøres slik at det ikke blir problemer med avrenning til Prestvikveien 26.

Svein Kr. Haanes (Advokatfirmaet Tofte) pva Anne Rosa Åkernes og Reinier van der Speek (Prestvikveien 2) og Rune Stangenes (Prestvikveien 3), brev datert 21.01.14

- Trafikkmessige forhold knyttet til sikkerhet, parkering og manglende avtaler på planlagt veiutvidelse er tilstrekkelig grunnlag for å avvise tiltaket.
- Berørte naboer vil få betydelig reduksjon i lys og tap av utsikt.
- Byggetiltaket vil virke som et fremmedelement i forhold til den eldre bebyggelsen i området.
- Lite tillitvekkende at samme argumenter (binde sammen blokkbebyggelsen i nord mot småhusbebyggelsen) brukes for leilighetsprosjektet, som for eneboligprosjektet som ble omsøkt i 2012.
- Tomter er mindre enn 1 daa, taler mot noe annet enn eneboligbebyggelse.
- Ingen allmenne, private eller offentlige interesser skulle tilsi behov for å regulere området som foreslått. Kun økonomisk gevinst fra eiers side..
- Vedlegg, uttalelse fra Anne Rosa Åkernes og Reinier van der Speek, Prestvikveien 2
 - o Ønsker ikke blokker med flate tak, ikke behov for overgang mellom blokkbebyggelsen og småhusbebyggelsen.
 - o Prestvikveien 2 blir innebygd på alle kanter.
 - o Viser til mail uttalelse fra Galgeberg vel 08.04.13 som ønsker at byggestilen opprettholdes, og at kommunen skal utbedre fortau og utvide vei.
 - o Viser til at fortau langs Prestvikveien ikke kan utbedres, da Stangenes (Prestvikveien 3) ikke gir fra seg noe av sin tomt.
 - o Gangveien mellom Prestvikveien og elvepromenaden er veldig smal og uten fortau, og det oppstår ofte farlige situasjoner, spesielt vinterstid.
 - o Påpeker at sol/skyggeanalyser kun viser situasjon etter fortetting, mangler nå-situasjon. Kun litt sol i grønnsakhagen midtsommers.
 - o Utnyttelsesgrad på 88,5% av Prestvikveien 24, men kun 55% av Prestvikveien 2.
 - o Det reguleres inn en innkjørsel på nr 2 uten at det egentlig er mulighet for det.
 - o Det påstås at Prestvikveien 2 disponerer 2 bilplasser. Dette er ikke riktig, disponerer kun 1 garasjeplass.
 - o Det påstås at utsikten i hovedetasjen og loftsetasjen ikke forringes. Snittegningene viser at dette ikke stemmer, utsikt reduseres både fra loft og hovedetasje.
 - o Ved å redusere bygget til 4 enheter mister de betydelig mindre utsikt, utbygger

- oppnår dobbel utnyttelse av tomten i forhold til i dag, og forstøtningsmuren på Prestvikveien 2 skjermes.
 - Økonomisk gevinst kan ikke prioriteres framfor deres tap (økonomi, levekår, livskvalitet).
- Vedlegg, uttalelse fra Rune Stangenes, Prestvikveien 3
 - Utvidelse av fortau forutsetter at Prestvikveien 3 avgir grunn. Kommer ikke til å avgi mer grunn til utvidelse av fortau. Lite nok plass foran garasjen, og det vil stride mot trafikkloven.
 - All tidligerer bygging på Galgeberg har krav til saltak. Prestvikveien 6 vil virke massiv med en 7 m rett vegg som ikke står i stil med gammel bebyggelse.
 - Byggets størrelse og form fører til at utsikt mot elva/byen vil forsvinne. Viser til at senere års utbygging i området har ført til at man allerede har mistet utsyn og lys.
 - Stiller spørsmål ved om man med et pennestrøk kan rive 100 år gamle hus og erstatte med 4 ganger står store bygg.
 - Trafikk har økt radikalt de senere år.
 - Mener 3+1 parkeringsplass for Prestvikveien 6 er for lite.
 - Kommunen bruker denne saken til å erverve seg grunn slik at veien kan utvides. Kommunen kan ikke bruke dette som brekkstang for å ordne opp i andre saker.

Plan-, bygg- og oppmålingsetatens kommentar

- Ang. høyder, utsikt, sol/skygge, se plan-, bygg- og oppmålingsetatens vurdering av planforslaget. Det er i etterkant av høringen utarbeidet en snittegning som viser hele elvas bredde, og hvor. Denne viser at man fra hovedetasje i Prestvikveien 2 vil kunne se halve elveløpet og bebyggelsen på Tangen.
- Plan-, bygg- og oppmålingsetaten mener at bebyggelsens utforming med flate tak kan aksepteres i overgangen mellom den eldre bebyggelsen på Galgeberg, og den nye blokkbebyggelsen på Høivold brygge. De eksisterende blokkene langs Otra har ulik materialbruk, høyder og takvinkler, og dette vil de planlagte byggene forholde seg godt til.
- Ang. standard på veien mellom elvepromenaden og Prestvikveien, se kommentar over.
- Ang. utvidelse og etablering av fortau langs Prestvikveien, se plan-, bygg- og oppmålingsetaten vurdering.
- Parkeringsdekning er i tråd med kommuneplanen.

Endringer etter offentlig ettersyn

Etter offentlig ettersyn er byggegrense på Prestvikveien 6 trukket 2,5 m mot nord. Dette gir nabo i Prestvikveien 3 noe bedre sikt mot Otra. Det er utarbeidet snittegning som viser at fra Prestvikveien 2 vil se halve elveløpet og bebyggelsen på Tangen fra hovedetasje.

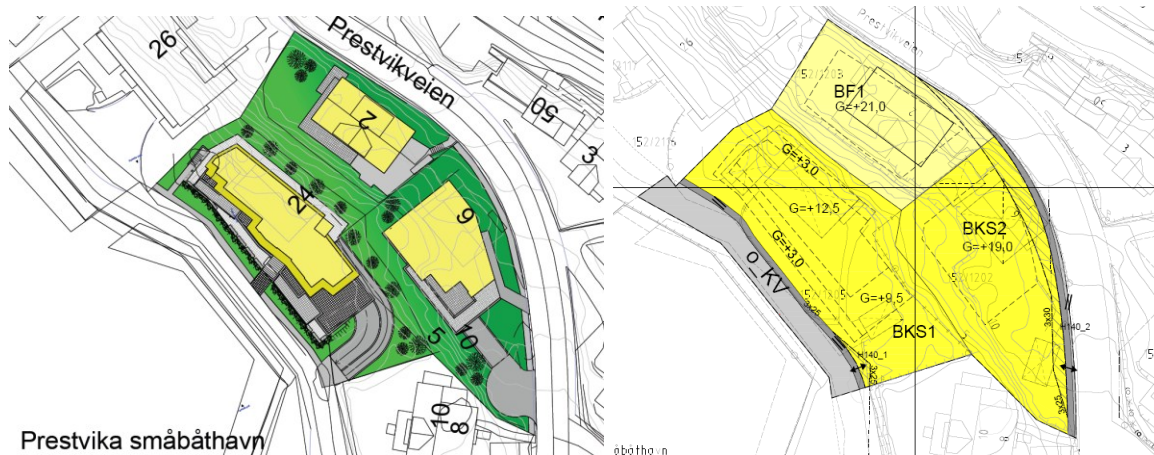
Medvirkning

I planprosessen har der vært løpende dialog mellom konsulent for forslagsstiller og plan-, bygg- og oppmålingsetaten. Det har vært møte/mailutveksling med eier av Prestvikveien 2.

Samarbeidsgruppa for bydelen

Planforslaget ble diskutert i samarbeidsgruppa 06.11.13. Etter tilbakemelding fra møte i samarbeidsgruppa i kommunen 06.11.13 ble plan med bestemmelser revidert på relevante punkter. Etter høring har rekkefølgekrav knyttet til Prestvikveien blitt diskutert med utbygger, ingeniørvesenet og teknisk direktørs stab.

PLAN- OG BYGNINGSETATENS VURDERING AV PLANFORSLAGET



Planforslaget er utarbeidet i tråd med intensjoner i overordnede planer og krav til ny bebyggelse. Området er meget sentrumsnært og attraktivt, og en økt utnyttelse er i tråd med ønske om fortetting. Med nybygg som trapper seg opp fra 2 til 3 etasjer mot blokka i 6 etasjer på naboeiendom nr.26 oppnås i planen en harmonisk overgang mellom småhusbebyggelsen og blokkbebyggelsen.

Å fortette i sentrumsnære strøk er en politisk målsetting. Å bygge nytt i allerede bebygde områder medfører konsekvenser for eksisterende bebyggelse, og i denne planen er det kommet innspill fra naboer i Prestvikveien 2, 3 og 26, som påpeker at dagslys og utsikt reduseres.

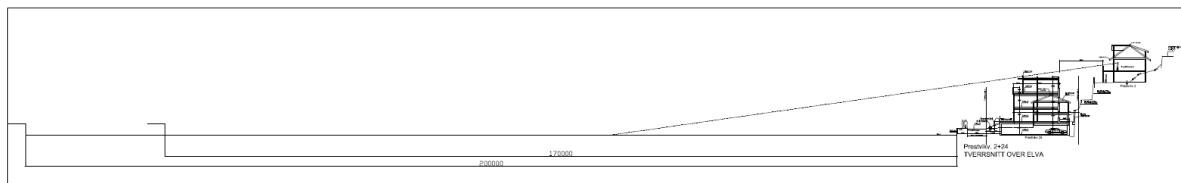
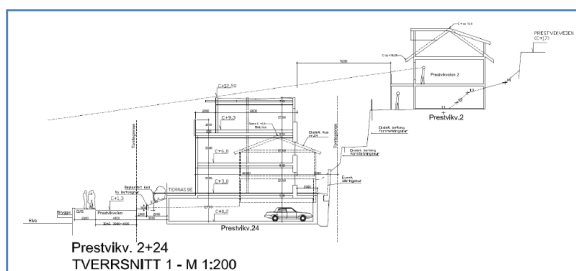
For Prestvikveien 26 vil morgen-/formiddagssol reduseres. Dette er vist i sol/skyggeanalyser i planbeskrivelsen. Plan-, bygg- og oppmålingsetaten er imidlertid av den oppfatning at solforhold på ettermiddag- og kveldstid ikke endres vesentlig.

Nabo i Prestvikveien 2 mener bygget blir for høyt, og påpeker at utsikt fra både kjeller, hoved- og loftsetasje reduseres. Det er lagt fram snittegning etter høring av planen, som viser at man fra hovedetasjen vil kunne se halve elveløpet og bebyggelsen på Tangen. Den nedre delen av hagen vil få redusert dagslys/sol.

Nabo i Prestvikveien 3 mener at bebyggelsen i Prestvikveien 6 blir for ruvende, og reduserer utsikten til elva. I etterkant av høringen har byggegrensa blitt trukket 2,5 m mot nord, slik at «siktsektoren» er utvidet.

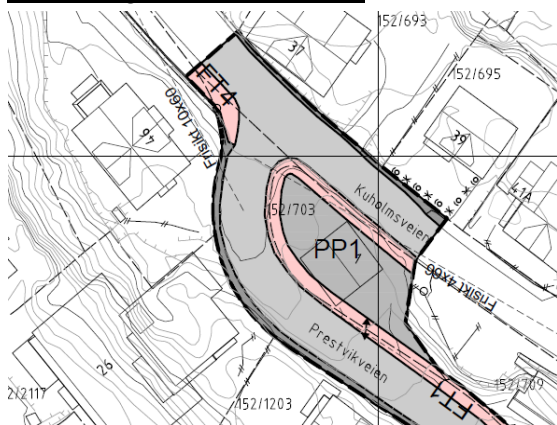
Optimalt sett burde hele planområdet blitt planlagt som ett byggeprosjekt, som kunne gitt enda høyere grad av fortetting, men der er vi ikke i dag. Ut fra forutsetningene man har mht. ønske om fortetting for å etablere boliger sentralt, samtidig som naboforhold skal ivaretas, mener plan-, bygg- og oppmålingsetaten at det er lagt fram et prosjekt som balanserer dette.





Illustrasjoner som viser forhold mellom eiendommer Prestvikv.2, 6 og 24

Rekkefølgekrav – vei/fortau



ViaNova har i sin utredning påpekt at trafikkmengden som følger av planlagte utbygginger er små, og at det ikke forårsaker avviklingsproblemer på veisystemet. Standarden er enkelte steder for dårlig.

Øvre del av Prestvikveien med kryss ved Kuholmsveien har i dag mangelfullt/manglende fortau. Det er stilt rekkefølgekrav om at Prestvikveien fra Gabriel Scotts vei til Kuholmsveien skal utbedres med bedre fortau i forbindelse med utbygging av Prestvikveien 34-36 og Galgebergveien 7.

For utbyggingen i Prestvikveien 2, 6 og 24 er følgende krav stilt i rekkefølgebestemmelsene: «Før det gis ferdigattest for bebyggelse skal Prestvikbakken med fortau utvides så tett opp til veinormalen som mulig». Dette samsvarer med krav i de to planene som nevnt over.

For å innfri dette rekkefølgekravet, vil utbygging av Prestvikveien 2, 6 og 24 bidra med grunn til og etablering av mur/utvidelse av veiareal ved Prestvikveien 6. Dette legges inn i utbyggingsavtale som er under utarbeidelse. En koordinering med utbyggingsavtalene for de to andre utbyggingene er det en prosess på, slik at en sikrer gjennomføring av rekkefølgekravet. På arealet nærmest Kuholmsveien har det til nå vært vanskelig å få til grunnerverv.

Kulturminner

Det er ikke fremkommet opplysninger om registrerte kulturminner innen planområdet. Norsk Maritimt Museum tar forbehold om å kunne foreta arkeologisk registrering under vann dersom det kommer planer om tiltak i elva. Planområdet omfatter ikke tiltak i elva.

Barn og unges interesser

Planområdet er utbygde boligtomter som ikke har vært i bruk som allment lekeareal og det ligger ikke noen naturlige steder å plassere offentlige lekeplasser. Små barn vil ha gode og trygge utfoldelsesområder i egen hage. Det er sandlekeplass på naboeiendom Prestvikveien

26 som ihht rekkefølgekrav skal suppleres med 2 benker, ett vippe- og et tilrettelegges for universell tilkomst.

For større barn er det gode atkomstmuligheter til eksisterende lekeplasser i nærområdet (kvartalslekeplass med balløkke og badeplasser på Galgebergtangen). Ved Kuholmsveien 80 er det også kvartalslekeplass i en avstand av 330m. Det er barne- og ungdomsskoler i akseptabel gangavstand som Wilds Minne barneskole, Oddemarka ungdomsskole og Tangen og Kvadraturen videregående skole.

Biologisk mangfold if. Naturmangfoldloven §§ 8-12

Området omfattes av allerede bebygde tomter. Planområdet er bebygd fra før, og utbyggingen vil i liten grad berøre naturmangfold. I naturbasen til Direktoratet for naturforvaltning (DN) eller Kristiansand kommune er det ikke registrert verdifull biologisk mangfold i forbindelse med artsdata, naturtyper, vern mv innen planområdet. Forholdet til naturmangfoldlovens §§ 8-12 kan oppsummeres slik:

§8	Kunnskapsgrunnlaget	Anses å være tilstrekkelig
§9	Føre-var – prinsippet	Ikke relevant, da kunnskapsgrunnlaget er tilstrekkelig
§10	Økosystemtilnærming og samlet belastning	Ikke relevant siden det ikke er registrert verdifull biologisk mangfold i forbindelse med artsdata, naturtyper, vern mv innen planområdet
§11	Kostnader dekkes av tiltakshaver	
§12	Miljøforsvarelige teknikker og driftsmetoder	

I planbeskrivelsen vises det til detaljert vurdering av andre tema som:

- Senterstruktur
- Sol- og skyggeforhold
- Samferdselsanlegg / trafikk
- Teknisk infrastruktur
- Risiko- og sårbarhetsanalyse
- Universell utforming
- Miljøkonsekvenser
- Folkehelse
- Lyd- og støy
- Kulturminner
- Forurensning, energi og lukt

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Det skal inngås utbyggingsavtale mellom Kristiansand kommune og utbygger av området før utbygging starter opp.

Plan-, bygg- og oppmålingsetatens anbefaling

Plan- og bygningsetaten mener det er lagt fram et prosjekt som gir en god overgang mellom blokkbebyggelsen i nord og småhusbebyggelsen i sør. Selv om naboer er negative til prosjektet pga tap av sol og utsikt, mener vi disse konsekvensene er av et slikt omfang at de kan aksepteres. Det er positivt at planen bidrar til en forbedring av standard på Prestvikveien. Plan-, bygg- og oppmålingsetaten anbefaler at planen vedtas.

Elin Aabel Bergland
06.05.14

Sak 105/14: Holteveien 132 - gnr.92 bnr.1 - Søknad om dispensasjon fra plankrav og formål i kommuneplanen for oppføring av ny bolig - avslag - klage

Vedlegg

1. søknad om dispensasjon.pdf
2. Uttalelse fra Parkvesenet.pdf
3. uttalelse fra Fylkeskommunen.pdf
4. Avslag.pdf
5. klage på vedtak.pdf



Arkivsak-dok. 201401432-11
Saksbehandler Espen Pedersen

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
22.05.2014

Holteveien 132 - gnr.92 bnr.1 - Søknad om dispensasjon fra plankrav og formål i kommuneplanen for oppføring av ny bolig - avslag - klage

Sammendrag:

Saken gjelder klage på plan- og bygningssjefens vedtak av 31.03.2014. Søknad om dispensasjon fra plankrav og formål i gjeldende kommuneplan ble avslått under henvisning til gjeldende bestemmelser.

Hensikten med plankravet er å sikre en forsvarlig og gjennomtenkt utvikling av området, og hensikten med byggeforbudet i LNF-området er å sikre landbruks-, natur- og friluftsinnteresser.

Det anbefales at plan- og bygningssjefens vedtak av 31.03.2014 opprettholdes.

Forslag til vedtak

Byutviklingsstyret opprettholder plan- og bygningssjefens vedtak av 31.03.2014. Klagen fra søker datert 16.04.2014 tas ikke til følge. Det vises til pbl §§ 11-6 og 19-2. Saken oversendes fylkesmannen i Vest-Agder for endelig klagebehandling

Venke Moe
Plan- og bygningssjef

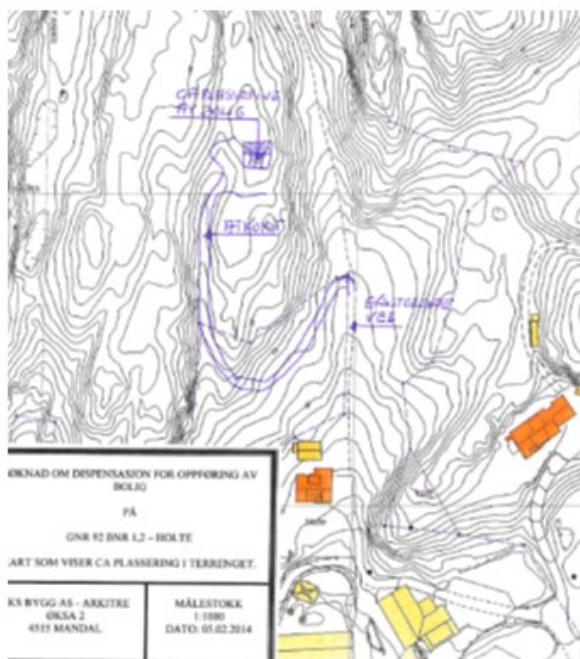
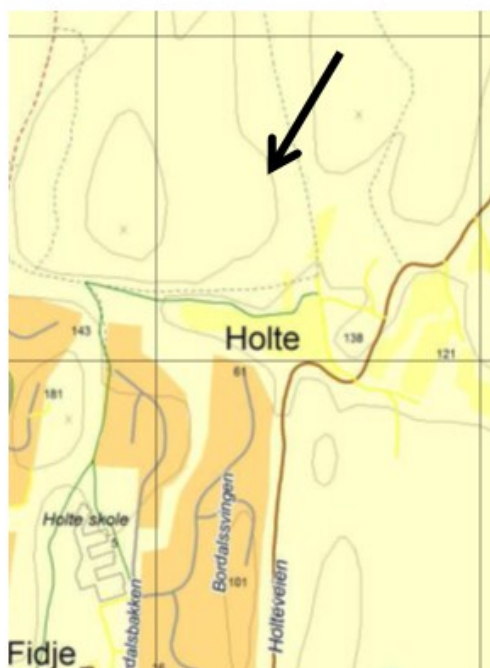
Espen Pedersen
Saksbehandler

Trykte vedlegg

- 1 Søknad om dispensasjon datert 10.02.2014
- 2 Uttalelse fra Parkvesenet datert 17. februar 2014
- 3 Uttalelse fra Fylkeskommunen datert 05.03.2014
- 4 Plan- og bygningssjefens vedtak datert 31.03.2014
- 5 Klage på vedtak datert 16.04.2014

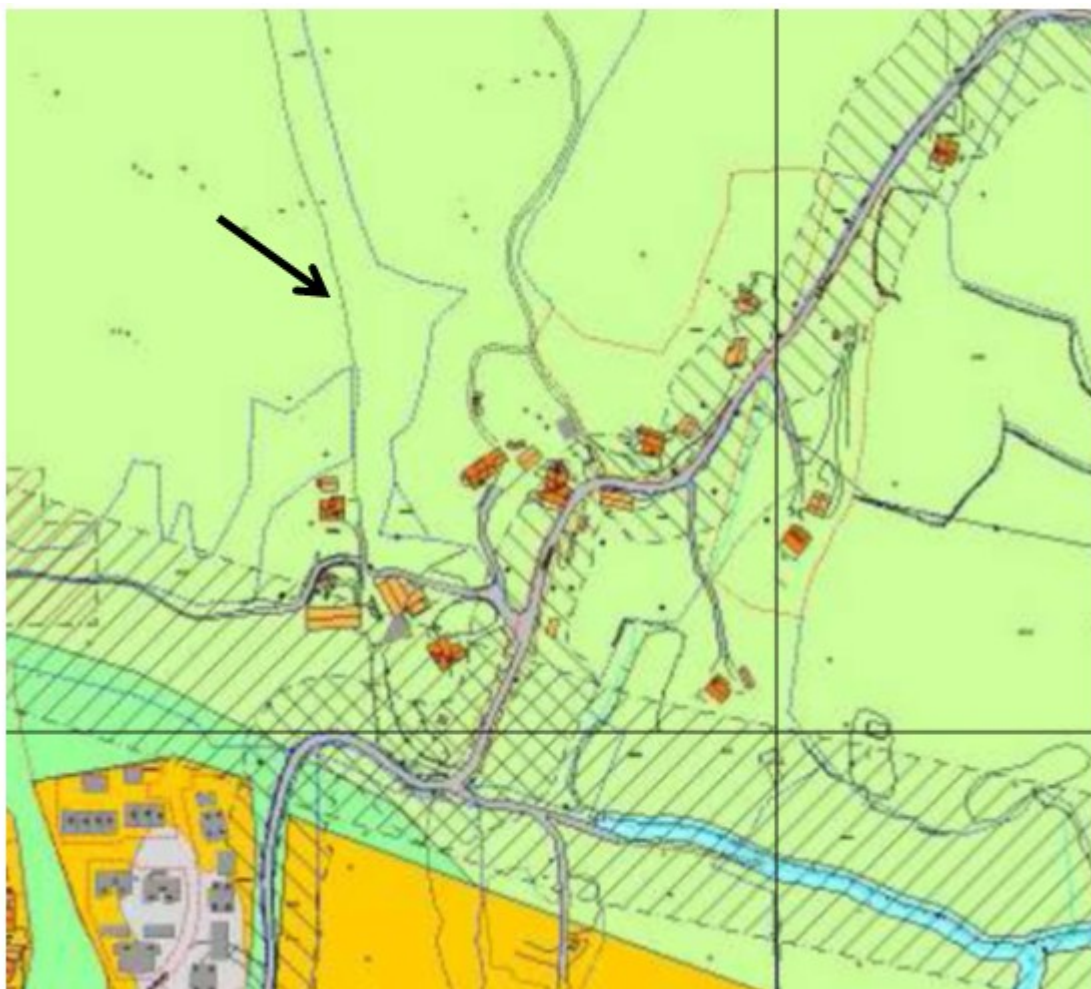
SAKSFREMSTILLING

Oversiktskart



Gjeldende plangrunnlag

Området er uregulert, men i gjeldende kommuneplan avsatt som «landbruks-, natur- og friluftsmål».



Eksisterende forhold

Området omkring omsøkte boligplassering er i dag uberørt. Øvrig bebyggelse på eiendommen ligger ca. 100 meter lenger syd, i relativt nær tilknytning til Holteveien og annen nabobebyggelse.

Naturmangfoldloven

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

Det er i kommunens database for biologisk mangfold ikke vist noen funn på den aktuelle parsellen.

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

Søknaden

«LKS Bygg AS – Arkitre» søkte 10.02.2014 p.v.a. Kjell Olav Aa om dispensasjon for oppføring av ny bolig på Holte i Randesund.

Som begrunnelse oppgis det at tiltakshaver har et ønske om å oppføre en ny bolig til sin datter på gårdsbruket. Naturmessig vil boligen bli liggende relativt høyt i terrenget, men det vil være mer kveldssol på dette stedet enn nede ved den eldre bebyggelsen og boligen vil bli liggende på ca. samme høyde som den nylig regulerte bebyggelsen lenger syd slik at innsynsmulighetene blir mindre. Søker kan ikke se at det er konflikt i forhold til naturmangfoldloven, og konfliktnivået i forhold til andre interessegrupperinger og arealbruken i kommuneplanen oppfattes å være svært lav.

Uttalelse fra annen myndighet

Det foreligger uttalelse fra Vest-Agder Fylkeskommune i brev datert 05.03.2014 og Landbrukskonsulenten hos Parkvesenet i notat datert 17. februar 2014.

Fylkeskommunen mener blant annet at det er uheldig å tillate etablering av nye boliger med tilhørende infrastruktur inne i områder avsatt til LNF-formål, frakoblet eksisterende bebyggelse på stedet. Det frarådes at det gis dispensasjon.

Landbrukskonsulenten konkluderer med at eiendommen har 2 bolighus og at det ikke vil være nødvendig med et 3. bolighus for å ivareta landbruksdriften på eiendommen.

Merknader/protester

Det foreligger ikke merknader eller protester fra naboer.

Plan- og bygningssjefens vedtak av 31.03.2014

Søknad om dispensasjon for oppføring av en ny bolig ble avslått av plan- og bygningssjefen i vedtak av 31.03.2014 under henvisning til bestemmelsene i tilknytning til gjeldende kommuneplan.

Klage

Vedtaket ble påklaget av «LKS Bygg AS – Arkitre» p.v.a. Kjell Olav Aa i brev datert 16.04.2014.

Det vises til at det i dag bor 2 generasjoner på eiendommen og det er tiltakshavers ønske at hans datter skal få bygge på eiendommen. Det er etablert en attåtnering på eiendommen som drives av datteren. Videre sier søker at det er fullt mulig å plassere en ny bolig nærmere eksisterende boliger, med stedet er valgt for å gi en ny bolig kvaliteter i forhold til sol, noe som ikke byggene på gården har. En ny vei kan brukes for å komme til arealer på eiendommen, som i dag vanskelig å komme til. Arealet omkring omsøkte boligplassering har ingen elementer ved seg som er av allmenn betydning. Det er heller ikke stor konflikter for landbruksinteresser.

Plan- og bygningssjefens vurdering

Boligen er vist i et område som i gjeldende kommuneplan er avsatt til LNF-område og plassert ca. 100 meter nord for nærmeste bolighus. Området er i dag uberørt. Atkomsten er via eksisterende gårdsvei det første stykket og videre inn i «jomfruelig» terreng inn til tomta.

Plasseringen er antydnet på C+35, som vil være ca. 20 meter høyere enn det nærmeste bolighuset.

Hensikten med byggeforbudet i LNF-områdene er å sikre landbruks-, natur- og friluftsinnteresser. Det er neppe de store allmenne friluftsinnteresser i området, men det er etter plan- og bygningssjefens vurdering uheldig å tillate etablering av en ny bolig med infrastruktur inne i et LNF-område, som i dag er helt uberørt.

Hensikten bak plankravet i kommuneplanen er å sikre en forsvarlig og gjennomtenkt utvikling og arealutnyttelse av området. Plankravet skal også sikre at alle opplysninger kommer fram og få fram hvilke konsekvenser en tillatelse vil kunne innebære for utvikling av området.

Rent tomteteknisk er det fullt mulig å bygge en ny atkomstvei og sette opp en bolig som omsøkt, men etter plan- og bygningssjefens vurdering er det ikke ønskelig og riktig å bygge ut i et område som i dag ikke er berørt med inngrep som vist i søknaden.

At datteren til tiltakshaver har sin virksomhet på eiendommen kan ikke være et forhold som taler for en dispensasjon.

Byutviklingsstyret har i møte 30.01.2014 som sak nr. 20/14 gitt dispensasjon for oppføring av en ny bolig i Holteveien 120, men denne boligen er plassert i nær tilknytning til eksisterende bebyggelse.

Omsøkte bolig har en helt annen plassering i området og etter plan- og bygningssjefens vurdering vil en dispensasjon som omsøkt kunne danne svært uheldig presedens for lignende saker i området.

Plan- og bygningssjefen konkluderer med at hensynene bak bestemmelsen og lovens formål blir vesentlig tilsidesatt. Vilårene for å kunne gi den omsøkte dispensasjonen etter plan- og bygningslovens § 19-2 foreligger ikke.

Det anbefales at Byutviklingsstyret opprettholder plan- og bygningssjefens vedtak av 31.03.2014.

Sak 106/14: Strømme/Korsvik Felt O3-O7. Detaljregulering. Sluttbehandling

Vedlegg

Vedtak BYSTYR, 18062014, Sak 116/14, Strømme/Korsvik Felt O3-O7. Detaljregulering. Sluttbehandling

1. Plankart, sist datert 05.05.14.
2. Bestemmelser, sist datert 05.05.14
3. Planbeskrivelse, sist datert 22.04.2014
4. Saksprotokoll fra tidligere politiske vedtak, sak 26/14



Dato 14. april 2014
Arkivsak-dok. 201205400-41
Saksbehandler Isabel Lenzion-Kulka

Saksgang	Møtedato
Byutviklingsstyret	22.05.2014
Bystyret	18.06.2014

Strømme/Korsvik felt O3-O7. Detaljregulering. Sluttbehandling.

Planområdet ligger på Strømme i nærheten av Strømme skole og Rona senter. Planområdet omfatter et areal på ca. 84 daa og er omgitt av kjøreveier: Liane Ringvei mot nord og vest, og Strømmeveien mot øst. Dagens bebyggelse består av to gårder som er omgitt av dyrka mark og blandingsskog på høydedragene. Vegetasjonskledd knauser avgrenser deler av planområdet mot veien.

Den eksisterende reguleringsplanen for Strømme/Korsvik, felt O3-O7 (plan nr. 990) vedtatt i 2006 viser områder regulert til konsentrert småhusbebyggelse/blokkbebyggelse med parkeringskjellere samt store tilhørende friområder.

Hensikten med den nye planen er å legge til rette for seniorboliger med større utearealer, samt å omregulere deler av arealer avsatt til blokkbebyggelse til bolig/tjenesteyting for å kunne etablere seniorboliger eller sykehjem i framtiden. Det er tenkt å etablere parkeringskjellere i hvert delfelt.

En slik omregulering av området vil medføre en økning av BYA i noen delfelter og dermed vil også antall boenheter øke fra 226 i den gjeldende reguleringsplanen til 450 boenheter i den nye reguleringsplanen.

I den nye reguleringsplanen er parkeringsplassen i syd, som ligger innenfor reguleringsplanen til Strømmeområdet (plan nr 668 fra 1995), tatt med for å sikre nok parkeringsareal for et evt. fremtidig sykehjem. I dag er parkeringsplassen mye brukt ifm. barnehagens og kirkens aktivitet, derfor er det tenkt å utvide den eksisterende parkeringsplassen slik at det etableres et parkeringshus på 2 etasjer. For å unngå at parkeringshuset vil være visuelt dominerende ift. Randesund kirke, ble parkeringshuset senket mest mulig i terreng.

I interne og eksterne møter ble det drøftet plasseringen og behovet for etablering av et sykehjem i Strømme/Korsvik området. I gjeldende kommuneplan er det i bestemmelsene sagt at nytt sykehjem på østsiden skal plasseres på Rona. En plassering på Lian vil være et brudd på dette. Saken ble særlig diskutert med helse og sosialenheten i og med at Kristiansand Eiendom på vegne av helse og sosialsektoren tidligere har vært ute og sondert etter mulige OPS-tomter. I handlingsplanen er det omtalt at det ikke er umiddelbart behov for flere sykehjemsplasser og at det tidligst vil komme i 2020, men arbeidet med å finne aktuell lokalisering må starte før. Konklusjonen er at sykehjemsbehovet (enten det er privat eller offentlig) kan endres over tid og derfor ble de sydlige delfeltene (B/T5 og B/T6) avsatt til kombinert formål bolig/tjenesteyting.

Kristiansand kommune er ikke forpliktet til å bruke gjeldende tomt til nytt sykehjem og anbefaler derfor at formålet i tillegg utvides til å omfatte omsorgsboliger. Tomten vil kunne være en alternativ sykehjemstomt dersom man ikke finner tilfredsstillende areal i Rona.

Diskusjoner var også knyttet til foreslått forretningsandel på 800m² BRA i delfeltene langs Strømmeveien. Man ser for seg at beboere kommer til å kjøpe en del tjenester i fellesarealene dersom de får tilbud om dette.

På grunn av nærheten til Rona senter (ca. 1km gangavstand fra planområdet) mener Plan, bygg og oppmålingsetaten at det kan aksepteres en forretningsandel på 800m², men at det må gjøres en vurdering hvilke forretninger er best egnet til å etablere seg i dette området og om det evt. vil være tilstrekkelig kundegrunnlag for en nærbutikk.

Plan- og bygningsetaten anser planforslaget for å være godt gjennomarbeidet samt å bidra til å utvikle området på en hensiktsmessig måte.

Teknisk direktør anbefaler at reguleringsplan for Strømme/Korsvik felt O3-O7 vedtas.

Forslag til vedtak

1. Bystyret vedtar detaljregulering for Strømme/Korsvik felt O3- O7 sist datert 05.05.14, med bestemmelser sist datert 05.05.2014
2. Bystyret viser til retningslinjer for kommunens utbyggings- og boligpolitikk og anmoder teknisk direktør om å fremlegge en utbyggingsavtale.
3. Kostnader vedrørende drift av kvartalslek og øvrig grønnstruktur skal innarbeides ved neste rullering av handlingsprogrammet.

Ragnar Evensen
Teknisk direktør

Venke Moe
Plan- og bygningssjef

Trykte vedlegg:

1. Plankart, sist datert 05.05.2014
2. Bestemmelser, sist datert 05.05.2014
3. Planbeskrivelse, sist datert 22.04.2014 (med i illustrasjoner som sol/skygge, 3D-perspektiver, snitt som viser eksisterende og regulert terreng og tilstøtende bebyggelse, risiko- og sårbarhetsanalyse, støyutredning og overvannsvurdering)
4. Saksprotokoll fra tidligere politiske vedtak, sak 26/14

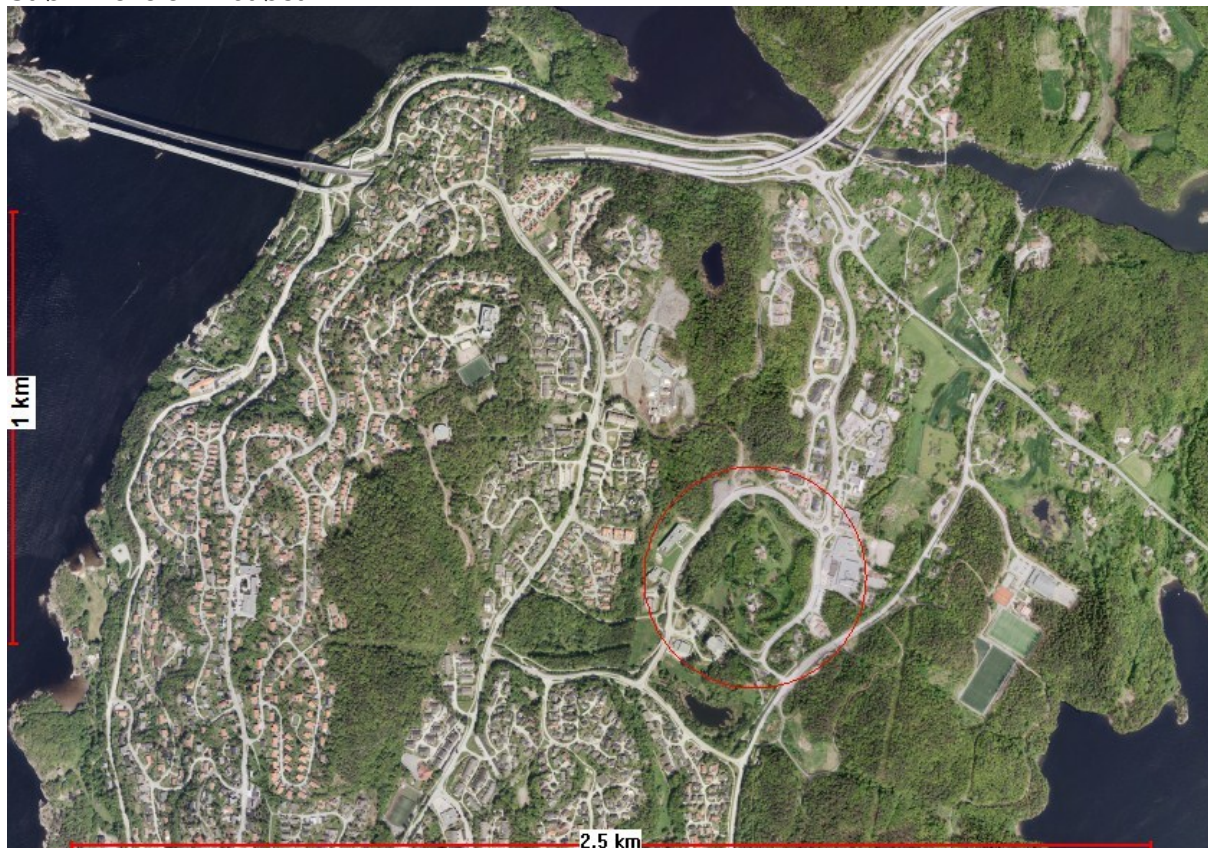
BAKGRUNN FOR SAKEN

SMS Arkitekter fremmer på vegne av HSH entreprenør forslag til detaljregulering for Strømme/Korsvik, felt O3-O7.

Hensikten med planen er å endre den eksisterende reguleringsplanen for Strømme/Korsvik, felt O3-O7 (plan nr. 990) vedtatt i 2006 til et seniorboligprosjekt. Utbygger har som visjon å skape et trygt bomiljø for seniorer der det er mulig å fungere i et felleskap lengre enn hva som er normalt i tradisjonelle boliger.

Dagens situasjon

Planområdet ligger på Strømme i nærheten av Strømme skole og Rona senter. Planområdet omfatter et areal på ca. 84 daa og er omgitt av kjøreveier: Liane Ringvei mot nord og vest, og Strømmeveien mot øst.



Planområdets beliggenhet

Planens innhold

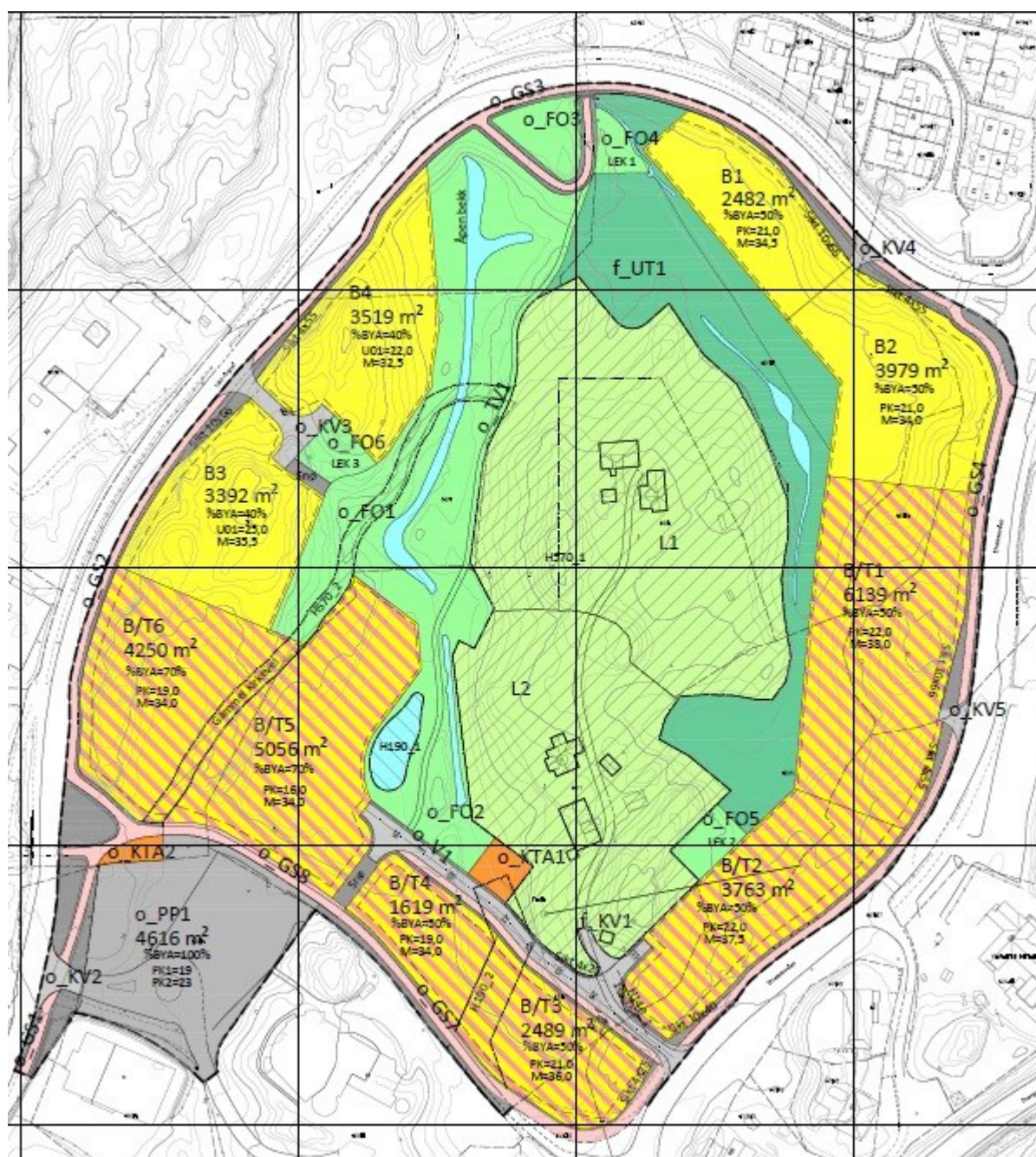
Kommuneplan

Planområdet er i gjeldene kommuneplan markert gult for bebyggelse og anlegg.

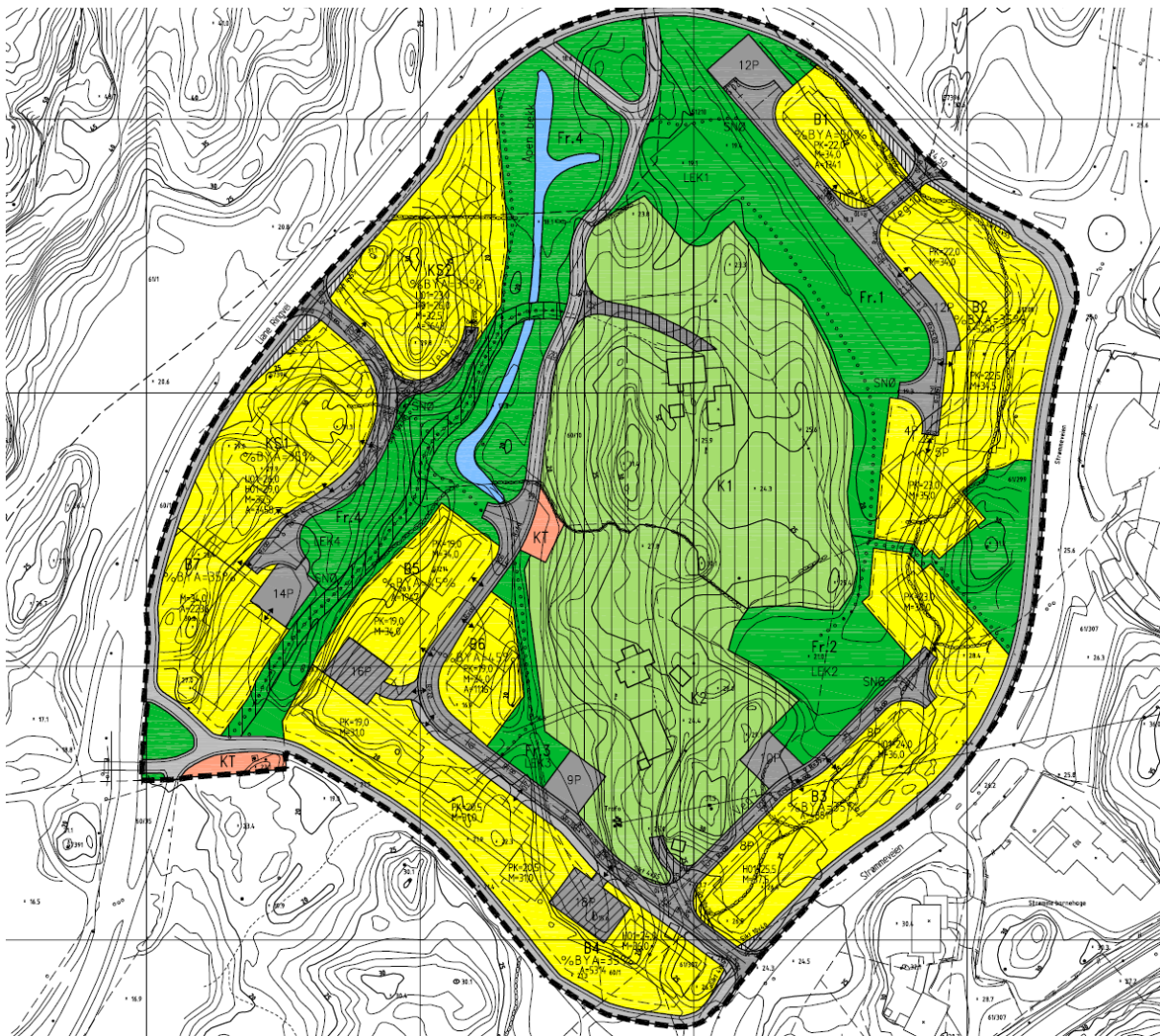
Planens innhold ift. gjeldende reguleringsplan

Reguleringsformålene i ny planforslag fordeler seg slik:

- Bebyggelse og anlegg; Boligbebyggelse, Bolig/Tjenesteyting, Uteoppholdsareal, kommunalteknisk anlegg, trafo
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur; Veg, Kjørevei, Gang-/sykkelvei, Annen veggrunn – tekniske anlegg, Parkeringsplasser
- Grønnstruktur; Turveg, Friområde
- Landbruks-, natur og friluftsområde; Landbruksformål
- Bruk og vern av sjø og vassdrag; Friluftsområde



Reguleringsplanforslag for Strømme/Korsvik, felt O3-O7



Gjeldende reguleringsplan for Strømme/Korsvik, felt O3-O7 (plan nr. 990)

Forskjeller mellom gjeldende og ny plan:

- Delfelt B3 avsatt til blokkbebyggelse (iht. plan 990) ble utvidet, BYA økes fra 35% til 50% og formålet endres til bolig/tjenesteyting (B/T1, B/T2) med mulighet for å etablere en forretningsandel på BRA 800m². Det tillates maks. 120 boenheter i delfelter B/T1 og B/T2.
- Delfelter: B4 (BYA 35%), B5 (BYA 45%), B6 (BYA 45%), B7 (BYA 35%) og deler av KS1(BYA 35%) avsatt til blokkbebyggelse/småhusbebyggelse i den gamle reguleringsplan (plan nr. 990) endres til formålet - offentlig/ privat tjenesteyting – sykehjem/omsorgsboliger og BYA økes (B/T3 – BYA 50% med maks. 35 boenheter, B/T4 – BYA 50% med maks. 35 boenheter, B/T5 – BYA 70% med maks. 75 boenheter, B/T6 – BYA 70% med maks. 35 boenheter).
- I delfelter KS1 og KS2 endres benevnelse til B3 og B4 og BYA økes fra 35% til 40% og det tillates maks. 15 boenheter i hvert delområde.
- G/s veg som går gjennom området er nå avsatt til turveg (o_TV1), men skal også bli asfaltert.
- I den nye reguleringsplanen ble parkeringsplassen i syd, som ligger innenfor reguleringsplanen til Strømmeområdet (plan nr 668 fra 1995), tatt med for å sikre nok parkeringsareal for et evt. fremtidig sykehjem. I dag er parkeringsplassen mye brukt ifm. barnehagens og kirkens aktivitet, derfor er det tenkt å utvide den eksisterende parkeringsplassen slik at det etableres et parkeringshus på 2 etasjer.

- For å unngå at parkeringshuset vil være visuelt dominerende ift. Randesund kirke, ble parkeringshuset senket mest mulig i terreng.
- Områder avsatt til friområder Fr.1 og Fr.2 endres til felles uteoppholdsareal f_UT1. Felles uteoppholdsareal er tenkt å opparbeide i parsellhager med aktiviteter og møteplasser som passer til beboerne, som i hovedsak vil være seniorer.
- Den Gamle Kirkeveien er i den gjeldende reguleringsplanen regulert med litt areal til friområder på begge sider. Byantikvaren var på befaring i området og kom med følgende uttalelse:
«Det forutsettes at veien fortsatt skal angis i planen og tas vare på, men innarbeides i og gjennom et sykehjemsprosjekt uten den innramningen av natur og landskapshistorie som gjeldende plan forutsetter.[...] Siden veien vil gå gjennom sykehusprosjektet vil det kunne være at den i byggeperioden vil måtte fjernes/reduseres, - for så bli bygd opp igjen/tilbakeført. Slik planen er utformet må det bli en akseptabel konsekvens.»
- Fra nord til sør renner et bekkeløp som foreslås opparbeidet som et fordrøyningsbasseng. I dag er deler av bekkeløpet lagt i rør. Bekken vil bli utvidet i bredden, slik at det ikke skal bli potensielt fareområde. Den gamle kirkeveien som går gjennom området er et kulturminne som kobles på turvegen.
- Det kommer en avkjørsel til mot Strømmeveien – o_KV5.

Offentlig ettersyn

Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 14.02.14 – 28.03.14. Det kom inn 6 merknader. Under følger sammendrag av hver enkelt uttalelse og Plan-, bygg- og oppmålingsetatens vurdering.

Fylkesmannen i Vest-Agder v/ Miljøvernavdelingen, brev datert 24.03.14

Fylkesmannen anbefaler å presisere bestemmelsene vedr. den Gamle Kirkeveien. I denne sammenheng påpeker Fylkesmannen at det bør i tillegg til historisk verdi også vurderes hvilken funksjon og verdi denne traseen kan ha i grønnstrukturområdet.

Plan-, bygg- og oppmålingsetatens kommentar:

Reguleringsbestemmelsene er revidert iht. uttalelsen slik at det sikres at den Gamle Kirkeveien må dokumenteres før den evt. kan fjernes/reduseres for så å rekonstrueres/tilbakeføres.

Vest-Agder fylkeskommune v/ Regionalavdelingen, brev datert 20.03.14

Pga. nærhet til Rona senter med kollektivknutepunkt kan VAF akseptere en høyere utnyttelse av eiendommene.

VAF mener at den gamle reguleringsplanen (plan nr. 990) ivaretar den blågrønne strukturen på en bedre måte. Med bakgrunn i det anbefaler VAF at det tegnes inn lekeplasser på plankart og at antall m2 uteoppholdsareal på 80m2 burde følge kommuneplanen bestemmelser.

VAF anbefaler at byggegrensene gjenspeiler plasseringen av bygningene på en nøyere måte, slik at plankartet, bestemmelsene og planbeskrivelsen samsvarer på en bedre måte.

Fylkeskonservatoren anser at kulturmiljøinteresser ble bedre ivaretatt i den gamle reguleringsplanen (plan nr. 990). Det anbefales derfor at områdene med hensynssone H570 (bevaring av kulturmiljø) beholdes i den nye planen. Dette gjelder særlig for søndre delen av den Gamle Kirkeveien som inngår i den nye planversjonen som hensynssone H570_2. VAF anbefaler hvis kommunen holde fast ved planforslaget er det nødvendig med å dokumentere veien før den kan fjernes og rekonstrueres.

Plan-, bygg- og oppmålingsetatens kommentar:

Det er tegnet inn lekeplasser på plankart som er iht. kommuneplanens bestemmelser.

Forslagsstilleren opprettholder 25m2 i uteoppholdsareal med begrunnelse i at målgruppen er senior beboere som vil ha umiddelbar tilgang til romslige grønne fellesområdet på tiliggende friområder. I tillegg ligger området i umiddelbar nærhet til Rona senter.

Byggegrenser er satt romsligere på grunn at forslagstiller ønsker å stå fritt med hensyn til plassering av bygningene på tomte med mål om å minimere omfang av interne kjøreveier. I den sammenheng vil man oppnå en direkte kontakt mellom bebyggelsen og uteoppholdsarealene.

Reguleringsbestemmelsene er revidert slik at det sikres at den Gamle Kirkeveien må dokumenteres før den evt. kan fjernes/reduceres for så å rekonstrueres/tilbakeføres.

Den Norke Kirke, brev datert 26.03.14

Kirkesjefen presiserer viktigheten av at parkeringsplassen o_PP1 beholdes som parkeringsareal for Søm kirke og Læringsverkstedet barnehage.

Kirkesjefen gjør oppmerksom på at vei opp til kirka fra baksiden ikke må komme i konflikt med utbyggingen.

Det påpekes et sterkt ønske å beholde muligheten for noen parkeringsplasser på baksiden av kirken ned mot eksisterende sykkelsti.

Plan-, bygg- og oppmålingsetatens kommentar:

Det er i planforslagets hensikt at antall parkeringsplasser som Søm kirke og Læringsverkstedet barnehage i dag benytter skal opprettholdes. Intensjonen er å doble kapasiteten i o_PP1 ved å bygge lokk over dagens parkeringsplass og å legge til rette for sambruk.

Vei opp til kirka fra baksiden vil ikke komme i konflikt med utbyggingen.

Strømme Velforening og beboere i Strømme Terrasse, brev datert 13.03.14

Beboere i Strømme Terrasse er bekymret for at den utbyggingen vil medføre en betydelig økning i trafikk, støy samt forurensning området.

Beboere er bekymret for utnyttelsesgraden på tomtene, særlig i felt B1 og B2 som vil føre til en økning av antall boenheter og i tillegg føre til tapet av utsikten, innsyn og skyggelegge de eksisterende boligene.

Beboeren mener at den byggetettheten passer dårlig inn i omgivelsene. I området er det per i dag bygget eneboliger, rekkehus, 4- og 6-mannsboliger. Det påpekes at det var avsatt 80m² uteoppholdsareal i den gamle planen og ikke 25m² som nå planlegges.

Beboere i Strømme Terrasse ønsker at områdene B1 og B2 forblir grøntområder.

Plan-, bygg- og oppmålingsetatens kommentar:

Reguleringsbestemmelsene suppleres med maks antall boenheter per delfelt. Bebyggelsen i delfelter B1 og B2 vil ha den samme utnyttelsesgraden og den samme maks. høyden på bygningene.

Hovedgrunnen til at det totale antallet boenheter har økt er konseptet som tilrettelegger for seniorboliger samt å avsette areal til etablering av et sykehjem eller omsorgsboliger. Dette er mindre enheter som vil ikke nødvendigvis generere økt støy eller trafikk.

Planbeskrivelsen viser dokumentasjon på sol- skyggeforhold basert på datoene 21. mars, 21. juni og 21. desember, og illustrerer at bebyggelsen ikke vil påvirke solforholdene for omkringliggende bebyggelse.

I den gamle reguleringsplanen var det også avsatt 25m² uteoppholdsareal per boenhet (iht. kommuneplanens bestemmelser i denne tiden).

Inger Liene, brev datert 25.03.14

I. Liene ønsker å bygge ny garasje der eksisterende garasje står i dag og ønsker at dette tas med i detaljreguleringen slik at det legges til rette for det i reguleringsplanen.

I. Lienes eiendom omfatter området med gnr. 60, bnr. 1 og er iht. reguleringsplanen avsatt til landbruksformål (L1) med hensynssone bevaring av kulturmiljø (H570_1).

Plan-, bygg- og oppmålingsetatens kommentar:

Reguleringsbestemmelsene er supplert med følgende: «Det kan oppføres mindre tilbygg og påbygg til eksisterende enheter inntil 50 m² BYA/BRA og frittliggende boder/garasjer inntil 50

m² BYA/BRA med én etasje på bebygd eiendom.»

Ole Kristian Lian, brev datert 27.03.14

O. K. Lian ønsker at en utvidelse av våningshuset legges inn i reguleringsplanen.

O.K. Lians eiendom omfatter området med gnr. 60, bnr. 3 og er iht. reguleringsplanen avsatt til landbruksformål (L2) med hensynssone bevaring av kulturmiljø (H570_1).

Plan-, bygg- og oppmålingsetatens kommentar:

Reguleringsbestemmelsene er supplert med følgende: *«Det kan oppføres mindre tilbygg og påbygg til eksisterende enheter inntil 50 m² BYA/BRA og frittliggende boder/garasjer inntil 50 m² BYA/BRA med én etasje på bebygd eiendom.»*

Endringer etter offentlig ettersyn

Endringer i plankart:

Tre lekeplasser er tegnet inn på plankart

Endringer i bestemmelsene:

Bestemmelsen for den Gamle Kirkevei er supplert

Bestemmelsene er supplert med maks. antall boenheter per delfelt

Bestemmelsene åpner nå for mindre tilbygg og påbygg med inntil 50m².

Medvirkning

I interne og eksterne møter ble det drøftet plasseringen og behovet for etablering av et sykehjem i Strømme/Korsvik området. Saken ble særlig diskutert med helse og sosialenheten. I handlingsplanen er det omtalt at det ikke er umiddelbart behov for flere sykehjemsplasser og at det tidligst vil komme i 2020. Konklusjonen er at sykehjemsbehovet (enten det er privat eller offentlig) kan endres over tid og derfor ble de sydlige delfeltene avsatt til kombinert formål bolig/tjenesteyting.

Samarbeidsgruppa for bydelen

Planforslaget ble diskutert i samarbeidsgruppa for bydel øst og disse er innarbeidet i planen.

PLAN-, BYGG- OG OPPMÅLINGSETATENS VURDERING AV PLANFORSLAGET

Tematisk vurdering:

Biologisk mangfold jf. Naturmangfoldloven §§ 8-12

Saken skal vurderes i forhold til Naturmangfoldloven § 6, § 7, prinsippene i § 8 til 12 og § 53. Jf. Naturbase, biologisk mangfold, er det ingen registrerte verdier i omsøkte område. Tiltaket berører ingen kjente naturtyper eller arter som vurderes å kunne påvirkes negativt. Forholdet til naturmangfoldlovens §§ 8-12 anses å være i tilstrekkelig grad belyst.

Kulturminner

Den Gamle Kirkeveien strekker seg i nord-sydlig retning vest i planområdet. Dette er en kulturhistorisk vei, som fortsatt er i bruk som gangvei. Veien er ca. 2 meter bred og ligger enkelte steder på forstøtningsmurer.

Den Gamle Kirkeveien er i den gjeldende reguleringsplanen regulert med litt areal til friområder på begge sider. Byantikvaren var på befaring i området og utalte seg at: *«Det forutsettes at veien fortsatt skal angis i planen og tas vare på, men innarbeides i og gjennom et sykehjemsprosjekt uten den innramningen av natur og landskapshistorie som gjeldende plan*

forutsetter.[...] Siden veien vil gå gjennom sykehusprosjektet vil det kunne være at den i byggeperioden vil måtte fjernes/reduceres, - for så bli bygd opp igjen/tilbakeført. Slik planen er utformet må det bli en akseptabel konsekvens.»

Reguleringsbestemmelsene er supplert med følgende etter offentlig ettersyn:

«Del av kirkevei som inngår i område B/T5-B/T6 vil gå igjennom sykehjems tomte, er regulert til kulturmiljø, og skal derfor dokumenteres før den i byggeperioden kan fjernes/reduceres for så å rekonstrueres/tilbakeføres.»

Uteoppholdsareal

Det avsettes 25m² uteoppholdsareal pr. boenhet på egen tomt eller fellesareal. Iht. den gjeldende kommuneplanen bør det avsettes 80m² per boenhet.

Gjeldende plan for O3-O7 ble godkjent før disse bestemmelsene trådte i kraft, og forslagsstilleren argumenterer for at krav til minimum oppholdsareal fortsatt settes til 25m².

Gode argumenter for dette er områdets nærhet til bydelssenter på Rona og den umiddelbare tilgangen til romslige fellesområder på tiliggende friområde. Leilighetene, som i hovedsak planlegges for senior beboere, vil ha relativt stor private uteoppholdsarealer som vil tilfredsstille opp imot halvparten av dette kravet.

Grønnstruktur

Det er planlagt store arealer med offentlige og private friområder. Disse områder danner i hovedsak en overgang mellom planlagt bebyggelse og områder regulert til landbruksformål. Det er regulert en sammenhengende stiforbindelser i en rundløype i denne sonen. Stiene har videre forbindelser til omkringliggende grønnstruktur og til gang- og sykkelveien med fotgjengerfelt til skole og barnehage.

Fra nord til sør renner et bekkeløp som foreslås opparbeidet som et fordrøyningsbasseng. Bekkeløpet vil også være et positivt tilskudd til det parkmessige draget som etableres igjennom friområder. Bekken vil bli utvidet i bredden, slik at det ikke skal bli potensielt fareområde. Den gamle kirkeveien som går gjennom området er et kulturminne som kobles på turvegen.

Det er krav om én sandlekeplass á 250m² pr. 100 bolig og med maks avstand 100 meter fra boligen. Sandlekeplass i områdets nordende vil innfri kravet til sandlekeplass for byggeområde B1 – B4, som til sammen blir omkring 100 boliger.

For området bolig/tjenesteyting vil det bli omkring 150 boliger. Her vil det ikke være direkte behov for lekeplass på grunn av beboernes alderssammensetning, men det kan være aktuelt å tilby en lekeplass med tanke på besøk. Samtidig er det andre aktiviteter som tilbys i området og som kan dekke behovet.

Det er krav om kvartalslek for inntil 600 boenheter og om fotballbane (7'bane) for inntil 400 boenheter. Etter avtale med parkvesenet og oppvekstetaten er det enighet om at prosjektet kan gi bidrag til opparbeidelse av dette innenfor Strømme skoletomte.

Etter høringsperioden ble plankart supplert med at lekeplasser er tegnet inn.

Samferdselsanlegg/ trafikk

Veinettet er godt utbygd for alle trafikantkategorier. Foreslått utnyttelse av felt O3 – O7 vil ikke kreve ytterligere utbygginger av vegnettet utenfor reguleringsplanens avgrensning.

Alle veger inne i området er foreslått regulert som blindveger med snuplass i enden. Eksisterende gårdsbruk i område L1 har i dag adkomst over L2. Denne vegen vil bli sperret mellom eiendommene slik at L1 i fremtiden får adkomst via offentlig veg inne i området.

Feltet vil få et godt busstilbud etter utbygging av bussmetro i Kristiansand, med nærhet til Rona som knutepunkt, og med all bussforbindelse til og fra Søm via den nye Lian Ringvei som ligger i ytterkanten av dette feltet. Reisemål i nærområdet som peker seg ut i forhold til barn og unge er barnehage, skolene, Strømme barneskole og Haumyrheia ungdomskole samt Sukkevann Idrettspark og tur/lekeområdene i området rundt Sukkevann. Gang/sykkelveier med planskilte

kryssinger av hovedveier i området er etablert for de aller fleste av de naturlige reiseruter til/fra feltet, med unntak for kryssing av Strømmeveien.

For sikring av gang/sykeltrafikk fra felt O3-O7 over Strømmeveien foreslås det å vurdere og evt. gjennomføre sikringstiltak på tre steder.

Ved kryss mellom adkomstvei mot B/T5 og Strømmeveien vil det være ønskelig å etablere et fotgjengerfelt som sikres f.eks. med visuell markering, hevet nivå (hump), samt bygging av dele øy i kjørebanelen. Et kryssingspunkt her vil også være meget gunstig for eksisterende gang/sykelvei langs ytterkanten av delområde BT/3-BT/4.

Ved avslutning av stiforbindelse internt i feltet mot Strømmeveien (mellom Veslefrikk barnehage og Strømme skole), bør det vurderes å opprette et fotgjengerfelt, samt sikring som angitt overfor. Eksisterende gangfelt over Strømmeveien ved rundkjøring mot Liane Ringvei bør også vurderes endret, med tanke på høynet sikkerhet ved kryssing av kjøreveien.

Universell utforming

Alle nye boenheter skal tilfredsstillende krav til tilgjengelig boenhet.

Topografien i området tilsier også at eksisterende stier kan bli opprettholdt og utbedret uten universell utforming da dette vil kunne føre til uhensiktsmessige store terrenginngrep. I slike situasjoner skal alternative atkomstmuligheter vurderes. Det skal legges stor vekt på universell atkomst til felles- og friområder. Det har vært søkt å bevare områdets naturlige kvaliteter. Veiene er planlagt slik at stigninger er gjort så slake som mulig.

Offentlig gjesteparkering, adkomstveier og lekeplasser er planlagt for at alle skal kunne bruke disse.

Barn og unges interesser

Området brukes av Strømme skole samt Veslefrikk og Liantjønn barnehage (Oppvekstetaten). Området vil være åpen for allmenn ferdsel. Den ubebygde delen av området vil naturligvis bli redusert i størrelse som følge av utbyggingen, men et godt turveinett kan i noen grad kompensere for denne reduksjonen. Nye attraksjoner som lekeplasser og andre aktiviteter og attraksjoner gir også et tilbud til barn i nærmiljøet. Disse vil bli plassert tett opp mot gang- og sykkelveien som omgir planområdet. Det er i utgangspunktet åpne bekkeløp og vann i området. Disse er en berikelse for biologisk mangfold og for opplevelseskvaliteten for framtidige beboere og andre som bruker området. Bekker og dammer må behandles på en slik måte at de blir så sikre som mulig.

Støy

Deler av planområdet ligger innenfor gul støysone, jf. gjeldende kommuneplan. Gul sone strekker seg inn i planområdet både langs Liane Ringvei og Strømmeveien. Rød støysone er begrenset til selve vegen.

Det ble gjennomført støyanalyse og den viser at ny bebyggelse vil virke skjermende for området bak, men nye fasader mot veg gi et refleksjonsbidrag med inntil 3dBA ved fasaden. Støyen ble beregnet iht. retningslinjene – 4m over bakken. Støyanalysen konkluderer at ved støyfølsom bebyggelse i eller nær områder utsatt til støy over grenseverdien, må det utføres supplerende støyberegning.

Sol- og skyggeforhold

Illustrasjoner i planbeskrivelsen viser gode solforhold for mesteparten av planlagte boliger. Den viste sykehjemsbygningen viser en høy tetthet og vil dermed gi dårligere solforhold innenfor bygningen. Bygningsmassene som er vist på illustrasjonen ligger for tett på hverandre og vil føre til en delvis skyggefylt innneklima.



Illustrasjon sol-/skygge. 21.juni kl.18.00

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Det eneste kjente mulige faremomentet i den planlagte utbyggingen i Strømme/ Korsvik felt O3-O7, er muligheter for oppstuing av vann i forbindelse med store nedbørsmengder. Det konkluderes med at det ikke skal være fare for liv og helse. Når det gjelder konsekvenser for bygningsmessige forhold er det ikke planlagt beboelsesrom i de områdene hvor det er vurdert fare for mulige oversvømmelser. Iht. gjennomført overvannsvurdering er det lite sannsynlig at det skal komme vann inn i mulige kjellere. Anbefalinger fra overvannsvurdering er tatt med i bestemmelsene for planen (pkt. 5).

Økonomiske konsekvenser for kommunen

En ferdig forhandlet utbyggingsavtale vil bli ettersendt parallelt med at planforslaget behandles. Den sosiale infrastrukturen med barnehage, skole og andre offentlige institusjoner er godt utbygd i området. Veier og grøntområder i området vil være private, og således ikke kreve kommunale investeringer i form av etableringskostnader eller utgifter til vedlikehold.

Konklusjon

Reguleringsplanen som fremmes er utarbeidet i en god dialog og prosess mellom utbyggeren, konsulenten og PBO.

Hensikten med den nye planen er å legge til rette for seniorboliger med større utearealer, samt å omregulere deler av arealer avsatt til blokkbebyggelse til bolig/tjenesteyting for å kunne etablere omsorgsboliger eller sykehjem i framtiden. En slik omregulering av området vil medføre en økning av BYA i noen delfelter og dermed vil også antall boenheter øke fra 226 i den gjeldende reguleringsplanen til ca. 450.

I den nye reguleringsplanen ble parkeringsplassen i sør, som ligger innenfor reguleringsplanen til Strømmeområdet (plan nr 668 fra 1995), tatt med for å sikre nok parkeringsareal for et evt. fremtidig sykehjem. I dag er parkeringsplassen mye brukt ifm. barnehagens og kirkens aktivitet, derfor er det tenkt å utvide den eksisterende parkeringsplassen slik at det etableres et parkeringshus på 2 etasjer.

For å unngå at parkeringshuset vil være visuelt dominerende ift. Randesund kirke, ble parkeringshuset senket mest mulig i terreng.

I interne og eksterne møter ble det drøftet plasseringen og behovet å etablere et sykehjem i Strømme/Korsvik området. Saken ble diskutert med helse og sosialenheten. I handlingsplanen er det omtalt at det ikke er umiddelbart behov for flere sykehjemsplasser og at det tidligst vil komme i 2020. Konklusjonen er at sykehjemsbehovet (enten det er privat eller offentlig) kan endres over tid og derfor ble de sydlige delfeltene (B/T5 og B/T6) avsatt til kombinert formål bolig/tjenesteyting.

Diskusjoner var også knyttet til en foreslått forretningsandel på 800m² BRA i delfeltene langs Stømmeveien. Tanken er at beboere kommer til å kjøpe en del tjenester i fellesarealene dersom de får tilbud om dette.

På grunn av nærheten til Rona senter (ca. 1km gangavstand fra planområdet) mener Plan- og bygningsetaten at det kan aksepteres en forretningsandel på 800m², men at det må gjøres en vurdering hvilke forretninger er best egnet til å etablere seg i dette området og om det evt. vil være tilstrekkelig kundegrunnlag for en nærbutikk.

Plan- og bygningsetaten anser planforslaget for å være godt gjennomarbeidet samt å bidra til å utvikle området på en hensiktsmessig måte med tanke på fordeling mellom bolig- og grønne arealer.

Isabel Lenzion-Kulka
14.04.2014

Sak 107/14: Kvartal 46 - del av. Detaljregulering. Offentlig ettersyn

Vedlegg

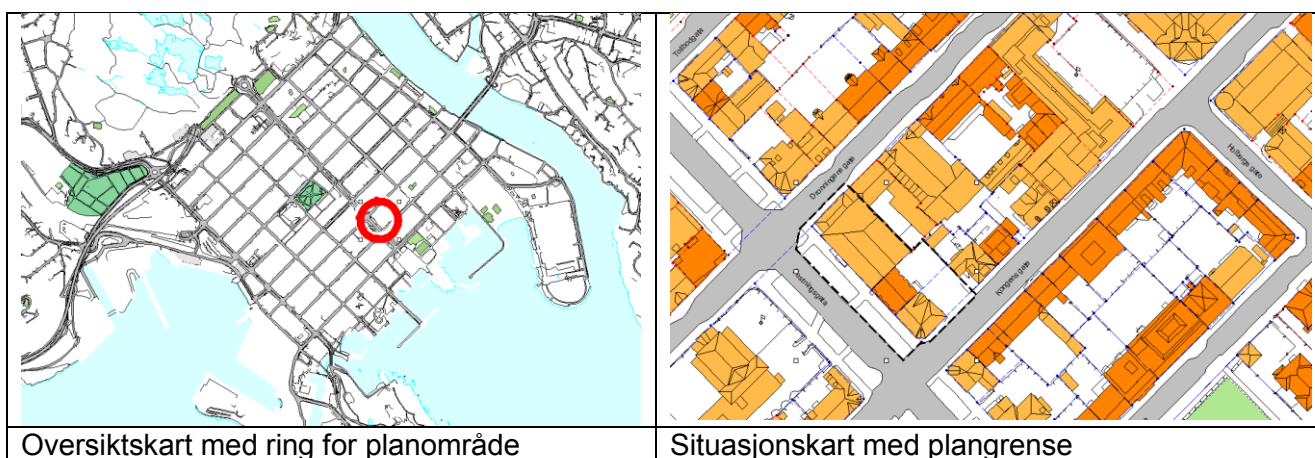
1. Plankart bakkeplan, sist datert 05.05.14
2. Plankart kjellarplan, sist datert 14.04.14
3. Bestemmelser sist datert 05.05.14
5. Saksprotokoll byutviklingsstyret 08.11.12,sak 210/12
4. Planbeskrivelse, sist datert 14.04.14
6. Støyvurdering Sinus 26.06.13
7. Vurdering av verneverdi, Strek arkitekter v/Tor Linge Tønnesen, datert 20.09.12
8. Teknisk vurdering, takstmann Roy A. Andersen AS, datert 26.01.12, utan vedlegg

Arkivsak-dok. 201207107-12
Saksbehandler Ålaug Rosseland

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
22.05.2014

Kvartal 46 - del av. Detaljregulering. Offentlig ettersyn



Samandrag

- Planområdet omfattar vestre del av kvartal 46 ut mot Festningsgata og omfattar. «Arbeidaren» i Dronningens gate 34, Festningsgata 4 og LO-bygget i Kongens gate 31. «Arbeidaren» og LO-bygget er regulert til vern i murbyplanen.
- Formålet med planforslaget er å rive «Arbeidaren» og erstatte den og Festningsgata 4 med nybygg. Det er og å endre formål frå allmenntilgjengelig til sentrumsformål med unntak av servering.
- Nybygg i 5 etg. blir foreslått å kunne romme 3350 kvm bruksareal.
- Første etasje skal vere sentrumsformål med unntak av bustader. Andre til 5. etasje skal kunna gi plass for til saman 22 bueiningar.
- Planforslaget inneber fjerning av eit historisk verneverdig bygg som har stått tomt og ubrukt i ein del år. Det blir erstatta med nytt moderne bygg.
- Sentrale problemstillingar er fortsatt vern eller nybygg. Byantikvaren vurderer verneverdien høgare enn regulant og rår til at «Arbeidaren» fortsatt skal regulerast til vern.

Plan-, bygg-, og oppmålingsetatens vurdering og prioritering er at «Arbeidarens» verdi i byen som identitetsskapande sosialhistorisk og arkitekturhistorisk minnesmerke bør vege tyngre enn kostnader med renovering. Spørsmål om å erstatte verneverdige «Arbeidaren» med nybygg er så viktig at det ikkje bør takast stilling til før etter høyring.

Forslag til vedtak:

1. Byutviklingsstyret legger detaljregulering for Kvartal 46 – del av, sist datert 05.05.14, med bestemmelser sist datert 05.05.14, ut til offentlig ettersyn.
2. Før planen legges ut til offentlig ettersyn, skal bestemmelsene § 1.1.6 - 1.1.7 endres slik at de ivaretar hensynene i ny kommunedelplan for kvadraturen § 3.7 og 3.10 vedrørende tilpasning av nybygg til bevaringsverdig bebyggelse.

Venke Moe
Plan- og bygningssjef

Ålaug Rosseland
Saksbehandler

Trykte vedlegg

1. Plankart bakkeplan, sist datert 05.05.14
2. Plankart kjellarplan, sist datert 14.04.14
3. Bestemmelser, sist datert 05.05.14
4. Planbeskrivelse, sist datert 14.04.14
5. Saksprotokoll byutviklingsstyret i møte 08.11.12, sak 210/12.
6. Støyvurdering, Sinus 26.06.13
7. Vurdering av verneverdi, Strek arkitekter v/Tor Linge Tønnesen, datert 20.09.12
8. Teknisk vurdering, takstmann Roy A. Andersen AS, datert 26.01.12, utan vedlegg.

Utrykte vedlegg

1. Teknisk vurdering, takstmann Roy A. Andersen AS, datert 26.01.12, med vedlegg
2. Illustrasjon av nybygg

BAKGRUNN FOR SAKA

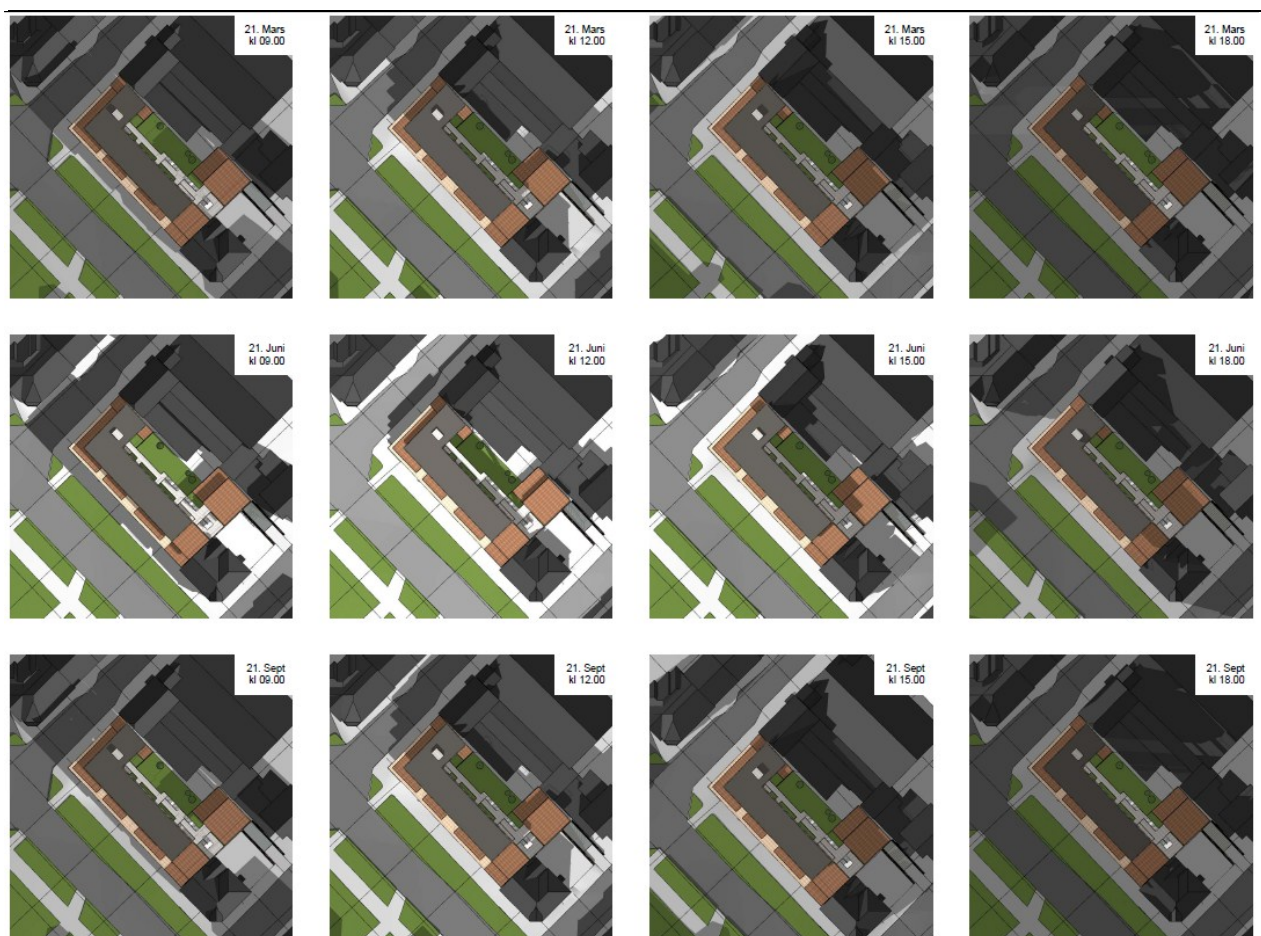
SMS arkitekter AS fremmar planforslaget på vegne av Dronningens gate 34 AS.

Dagens situasjon

Planområdet ligg i Kvadraturen, ut mot Fetstningsgata mellom Dronningens gate og Kongens gate. Planområdet er del ein skalk av kvartal 46 og inngår i murbyplanen. To av tre eksisterande bygningar er regulert som verneverdige i Murbyplanen. Det er Dronningens gate 34 – «Arbeidaren» og Kongens gate 31 – LO-bygget.

Planinnhald

- Formål er byggeområde, grønstruktur og samferdselsanlegg
- For felt SE1 er foreslått 3350 kvm bruksareal fordelt på fem etasjar. Femte etasje er trekt inn tilsvarande skråtak 45 grader. Utnyttelse er BYA 73 %. Første etasje skal nyttast til sentrumsformål med unntak for servering og bustad. Regulant opplyser å ha kontrakt på etablering av tannlegekontor. 2 – 5 etasje skal gi plass for 21 bustader der dei fleste skal vere 75 – 100 kvm store. Parkeringskrav er foreslått 0,5 – 1 pr. bueining og skal ha plass i kjellar med innkjøring frå Kongens gate. Leikeareal er tenkt tilfredsstilt i Tresse.
- Felles bakgård, felles takterrasse i 2. og 3. etg + private terrasser gir gjennomsnittlig uteoppfallsareal 27 kvm pr. bueining.
- Støyutsette leiligheter vil i tillegg bli utstyrt med støyskjerma balkong som plan- bygg- og oppmålingsetaten meiner ikkje kan reknast med i utomhusareal på grunn av innglasing. 13 leiligheter får bare balkong (minimum 5 kvm) innbygd i glas og del i fellesareal. Fellesarealet oppfyller ikkje kommuneplanens krav til sol kl 15 ved jamdøger. Enkelte leiligheter får store private terrassar (opptil nesten 70 kvm). Det blir ikkje sol på fellesareal på bakkeplan etter kl 12. Klokka 15 ved jamdøger skygger bebyggelsen inn på gårdsrom til nabo i Dronningens gate 34A.



PLANPROSESSEN

Gjeldande planar

I kommuneplanen er det definert tre satsingsområder.

Byen som drivkraft

Ny aktivitet på tomte for «Arbeidaren» med nabobygg som i dag står tomt, vil revitalisere området og gjere det meir attraktivt.

Kvadraturen som kulturelt og historisk senter vil, med omsyn til identitet og eigenart, bli betre ivarettatt med å ruste opp den bygningsstrukturen som Murbyplanen har definert som verneverdig.

Byen det er godt å leve i, med strategi om å: *Oppruste bymiljøet og ta vare på Kristiansands historiske identitet:*

Planforslaget vil føre til nye fasaderekker i Festningsgata og Dronningensgate som er det motsatte av å ta vare på historisk identitet. Det vil styrke det byplanmessige prinsippet om karré/kvartalsstruktur organisert rundt bakgård/hage i det indre av kvartalet. Dagens bygg fyller heile eigedomen og har ikkje bakgård.

Plan-, bygg- og oppmålingsetaten meiner at alternativet som er opprusting av den verneverdige bebyggelsen i større grad vil ta vare på Kristiansands historiske identitet.

Klimabyen:

Fortetting, transformasjon med redusert biltrafikk og stimulert miljøvennlig transport er viktige stikkord.

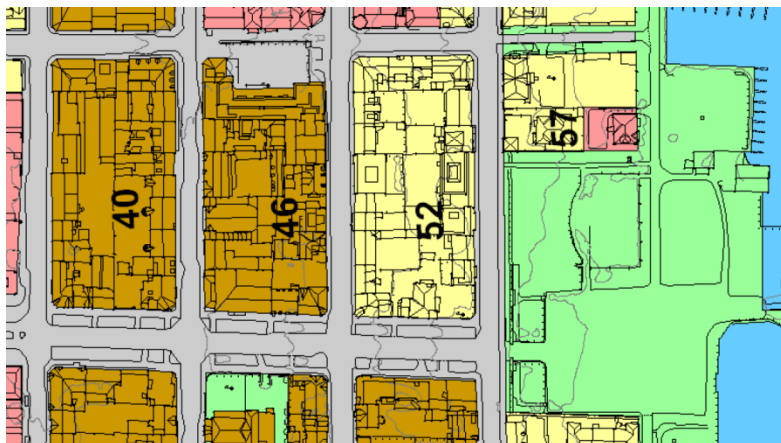
Planforslaget foreslår større grad av utnytting i form av bruksareal enn dagens bygg ved å bygge høgare, mens bebygd areal er mindre. Det gir eit indre gårdsrom på bakken, men lengre skygger.

Dersom det hadde vore krav om klimarekneskap som viser påkjenning på Moder jord med å rekne inn produksjon av byggematerial, er det grunn til å anta at istandsetting ville kome betre ut enn riving og nybygg.

Kommuneplanen fastslår at Kommunedelplan for Kvadraturen gjeld framfor kommuneplanens arealdel.

Kommunedelplan for Kvadraturen 2011-2022 viser Dronningens gate til sentrumsformål med tillatt arealbruk forretning / kontor / bolig / tjenesteyting / bevertning og med publikumsrettet virksomhet mot Dronningens gate.

Temakart til planen definerer «Arbeidaren» som “bevart”, med henvisning til reguleringsplan for Murbyen.



Utsnitt av forslag til ny kommunedelplan for Kvadraturen.

Gjeldende reguleringsplan – Murbyplanen fra 1998

«Arbeidaren», Misjonsgården og Bedehuset (Dronningens gate 34/34a/36) er regulert til allmennyttig formål i murbyplanen.

«Arbeidaren» (Dronningensg.34) og LO-huset (Kongensg.31) er markert som “verneverdige bygninger”. Målet med murbyplanen var å sikre bevaring og utbetring av den arkitektoniske og kulturhistorisk verdifulle bebyggelsen og bymiljøets- og bygningsmiljøets særegne karakter og verdi som heilskap.



Utsnitt av 'Murbyplanen'.

Viktige omsyn i kulturminnevernplanen er innarbeida i Murbyplanen.
§7 i bestemmelsene til Murbyplanen seier:

Nye bygninger kan godkjennes innenfor området under forutsetning av at nybygget viderefører murbyens miljø- og vernekvaliteter (jfr. § 3.1.). Nye bygninger med tilhørende utenbørs anlegg skal gis en plassering og utforming m.h.t. bygningsmassens størrelse, takform, materialbruk, utforming av fasader, samt farger som harmonerer med den eksisterende verneverdige bebyggelse i området.

Ved nybygging skal første etasje i bebyggelsen langs gata ha en netto takhøyde på minst 2,7m, av hensyn til mulig bruk til næring. Gesims- og mønehøyde skal i hvert enkelt tilfelle fastsettes av kommunen. Kommunen kan bestemme at bestående variasjoner av byggehøyder (etasjeantall) i gatebildet skal opprettholdes også ved nybygging.

Før byggesøknader behandles kan kommunen kreve at det legges fram illustrasjoner i form av perspektivskisser, fotomontasje, modell eller lignende for å vise hvordan det nye er innpasset i det eksisterende bygningsmiljø.

Langs gata skal ny bebyggelse oppføres i sluttet rekke i opptil samme etasjeantall som er fastsatt for kvartalet og i inntil 12 meter byggedybde fra byggelinjen mot gata forutsatt at bestemmelsene i § 5 er ivarettatt.

Følgende prinsipper for forming av ny bebyggelse skal legges til grunn:

- *Dersom flere eiendommer bebygges samtidig skal fasaden utformes særskilt for hver del av byggingen som tilsvarer en tidligere eiendom. Hjørnebygg skal ha «avkuttet» hjørne*
- *Etasjeantall- og mønehøyde skal tilpasses i forhold til nabobebyggelse.*
- *Takformen skal som hovedregel være saltak.*
- *Veggflatene skal ha en bearbeiding som viderefører murhusenes artikulering hvor vinduer og dører fremtrer som «hull» i veggen, ikke som sammenhengende vindusbånd eller lignende.*
- *Varandaer/balkonger mot gate bør unngås/ev. reduseres til et minimum og utføres som lette transparente fasadedeler.*

- *Materialbruken i eksteriøret skal være tilpasset murbyens opprinnelige materialer.*

I kvartalenes indre kan innen rammen av bestemmelsene i §5 og 6 tillates bebyggelse, også mot nabogrense, med maks gesimshøyde 6 meter dersom denne ved sin dimensjonering og plassering tar tilfredsstillende hensyn til lysforhold på egen- og nabotomt, til utearealer for boliger og til bevaring av eksisterende trær. Adkomst og brannvern forutsettes ivaretatt i henhold til gjeldende byggforskrifter.

Pågåande planarbeid i nærområdet / influensområdet

Det er varsla oppstart av reguleringsplanarbeid for nabobygget, Dronningens gate 34A, med formål å endre reguleringsformål frå almenntilgjort til bustad / forretning / kontor.

Tidlegare saksgang

Byutviklingsstyret hadde til behandling prinsippsak om vern eller nybygg i møte 08.11.12, sak 210/12 og fatta følgjande vedtak:

- 1. Byutviklingsstyret viser til reaksjonene som kom på melding om oppstart av detaljregulering av "Kvartal 46 –del av". Sterke verkeinteresser er involvert og det gir i praksis sterke styringssignaler. (8/1)*
- 2. Byutviklingsstyret ser klart nytten av at arbeidet med detaljreguleringen likevel videreføres, da det kun er gjennom en slik prosess at de faktiske mulighetene konkretiseres. (Enst)*

Melding om oppstart

Melding om oppstart av reguleringsarbeid ble varslet 28.06.12 med frist 15.08.12. Det kom inn 6 merknader. Desse er referert og kommentert av forslagsstiller i planbeskrivelsen.

Fylkeskommunen varslar motsegn (innsigelse). Eigar av naboeigedomen Dronningens gt 34A protesterer på auka byggehøgde.

Medverknad

Plan- bygg- og oppmålingsavdelinga har hatt møter med regulant og med regulant for naboeigedomen Dronningens gate 34 A. Det er signalisert til begge partar at desse to planane burde slås saman til ein plan og at dette vil bli gjort etter førstegongsbehandling og høyring. Begge partar har sagt seg interessert i det men hevda at naboen ikkje vil.

Samarbeidsgruppa for bydelen

Planforslaget ble diskutert i samarbeidsgruppa 29.01.14

Byantikvaren går i mot riving av «Arbeidaren». Tilråding om gesims 17m på eventuelt nybygg er ikkje innfridd. Utviding av bakgårdsareal for å oppnå meir sol er bare mulig med å slå saman med naboens gårdsrom.

PLAN- BYGG- OG OPPMÅLINGSETATENS VURDERING AV PLANFORSLAGET

Planforslaget inneber at ein historisk kvalitet som gjeldande murbyplan har verna om blir fjerna. Eit nybygg med aktivitet vil sjølvsagt føre til ei oppgradering i høve til dagens situasjon med bygg som står ubrukte og til forfall.

- Planens hovudgrep er å rive ein verneverdig bygning. Det er negativt for byens historie og identitet.
- Planens andre grep, å endre formål frå almennyttig til sentrumsformål er OK, men for bustadfunksjonen greier dei i liten grad å tilfredsstille kommunens krav om 25 kvm utomhusareal fri for støy og med sol på 1/3 av arealet kl 15 ved jamdøger.
- Planens tredje grep å auke høgda er problematisk i høve til nabo og lys i bakgård. Bygg i bakgård

Kulturminner - vern eller nybygg

Svar på spørsmål om vern eller nybygg bør utstå til etter høyring av planforslag for nybygg.

Fylkeskonservatoren skriv 24.07.12:

Kristiansand Arbeiderforening ble stiftet allerede i 1849 av Marcus Thrane, og foreningen var viktig for stiftelsen av Det Norske Arbeiderparti i Arendal i 1887. Arbeiderforeningen innviet sitt første hus på eiendommen i Dronningens gate i 1873. Bygningen ble ødelagt i bybrannen i 1892. Allerede året etter innviet foreningen det gjenoppførte huset, tegnet av arkitekt Richard Tønnesen og oppført av byggmester Anders Johanssen. I 1922 ble det oppnevnt en byggekomité som resulterte i ombygging/tilbygg planlagt av ingeniør Georg Andersen og utført av hovedentreprenør Henrik Smith. Vinteren 1935-36 ble Arbeiderforeningens nye kompleks i stål og betong ferdigstilt. I ombyggingen fikk hjørnebygget fra 1893, som er av de eldste «Folkets hus» i landet, en ny fasade i funkisstil og komplekset fremsto som ett, helhetlig bygg. Fasadene fremstår i dag hovedsakelig slik de gjorde når ombyggingen var gjennomført i 1935, dvs. en enkel funkisarkitektur som i proporsjoner forholder seg til områdets eldre bebyggelse, og med en gjennomført utforming og detaljering som har kvaliteter fra sin tidsepoke. Som arbeiderbevegelsens storstue i Kristiansand gjennom godt over hundre år har dessuten Arbeideren vært noe av en institusjon i byen, og som sådan har eiendommen også kulturhistorisk verdi og betydning ut over det rent arkitektoniske.

Regulant har fått verneverdien vurdert av Strek arkitekter AS v/ Tor Linge Tønnessen (TLT) 20.09.12, vedlegg 7

Byantikvar Arne Bulie (AB) går mot riving med følgjande argumentasjon 25.09.12:

Vurderingskriterier TLT

Vurderingskriterier AB

<i>Teknisk tilstand</i>	<i>1</i>	<i>Teknisk tilstand</i>	<i>1</i>
<i>Autensitet</i>	<i>3</i>	<i>Autensitet</i>	<i>3</i>
<i>Sosialhistorisk</i>	<i>3</i>	<i>Sosialhistorisk</i>	<i>3,5</i>
<i>Arkitektonisk</i>	<i>2</i>	<i>Arkitektonisk/estetiske kvaliteter</i>	<i>2,75</i>
<i>Pedagogisk</i>	<i>3</i>	<i>Pedagogisk</i>	<i>3</i>
<i>Typisk/sjeldent</i>	<i>2</i>	<i>Typisk/representativitet/sjeldenhet</i>	<i>2,5</i>
<i>Verdi som enkeltbygg</i>	<i>2</i>	<i>Verdi som enkeltbygg/symbolverdi</i>	<i>2,75</i>
<i>Tilpasning til bygningsmiljø og omgivelser</i>	<i>2</i>	<i>Tilpasning til bygningsmiljø og omgivelsene</i>	<i>2,75</i>
<i>Bruksverdi)</i>	<i>1?</i>	<i>Bruksverdi</i>	<i>1</i>
		<i>Miljøverdi</i>	<i>3</i>
		<i>Identitetsverdi</i>	<i>3,5</i>
<i>Sum</i>	<i>18</i>	<i>Sum</i>	<i>31,75</i>
<i>Gjennomsnitt:</i>	<i>2,1</i>	<i>Gjennomsnitt</i>	<i>2,9</i>

Kriteriene vektes med poeng i en skala fra 0 til 4 med følgende beskrivelse:

0 = Liten eller ingen verdi

- 1 = Lav verneverdi
- 2 = Middels verneverdi
- 3 = Høy verneverdi
- 4 = Svært høy verneverdi

Byantikvaren har ikke befart bygget innvendig og må derfor ta forbehold om kriteriene «teknisk tilstand» og «bruksverdi», men velger for sammenlikningens skyld å poengsette i samsvar med TLT. Uten disse to kriteriene blir gjennomsnittlig poengsum 3,3.

Strek arkitekter har trukket inn brukbarheten av bygningen i sin konklusjon, men uten å ha det med som ett av kriteriene. I Riksantikvarens informasjonshefte «Verneverdi og utvelgelseskriterier» er dette med. Fra den er det også tatt med noen andre kriterier. Ellers er det vesentlig å opplyse at en vurdering av nyere arkitektur som for eksempel Arbeideren, ble ikke tatt med i kulturminnevernplanen som bystyret vedtok i 1991. Det ble pekt på som en oppgave for senere oppfølging. For Murbyen skjedde det ved utarbeidelsen av reguleringsplanen som hjemler et reelt vern i motsetning til kulturminnevernplanen som kun er en veiledende, tematisk kommunedelplan uten bestemmelser.

Jeg har ikke klart å finne en skriftlig redegjørelse for vurderingen av bygningens verneverdi ved utarbeidelsen av reguleringsplanen. Vi står derfor bare igjen med bystyrets reguleringsvedtak om vern. Det er dette vedtaket alle må forholde seg til. Murbyplanen ble vedtatt 17.06.98. En 14 år gammel plan er i denne sammenhengen ikke gammel!

Byantikvar Helge Solli skriv 06.06.14:

I bevaringsplanen for Murbyen ble bebyggelsen fram til 1940 vurdert, mens kulturminnevernplanen i hovedsak vurderte bebyggelse fram til 1900. Arbeideren, sammen med tilbygget til gml. katedralskolen og møtesalen for Blå kors i Posebyen er tre bygg som på ulikt vis representerer 1930-tallets tenking og tilnærming til tilpasning til bygde omgivelser. Arbeideren er det mest radikale prosjektet reist i tråd med tidens nye funksjonalistiske ideer og må i praksis kan regnes som et nybygg. Det er lite tilbake av det opprinnelige murhuset fra 1892. Arbeideren, som «funkisbygg», ble vurdert bevaringsverdig og regulert til bevaring. Etter byantikvarens vurdering er Arbeideren fremdeles meget bevaringsverdig som del av bygningsmiljøet i området.

På veggen står minneplakett over falne under krigen 1940-45.

Teknisk vurdering

Den tekniske vurderinga, vedlegg 8, konkluderer med:

Under befaringen er det avdekket betydelige avvik byggeteknisk og forskiftsmessig. Dette betyr at det må meget omfattende arbeider til for å tilfredsstille dagens tekniske krav. Dvs Teknisk Forskrift til Plan- og Bygningsloven (TEK -10) samt Veiledning til Teknisk Forskrift til Plan- og Bygningsloven (TEK -10) Dette igjen betyr at ombygning av bygget blir svært kostbart. Normal levetid for bygninger er 50 år. Denne bygningen har nå en levetid på 75 – 100 år. Undertegnede er av den formening at bygningens alder, egenhet og kostnader ved å renoverer og bygget tilsier at bygget bør rives. Man vil da få et nytt bygg som er prosjektert og planlagt etter ovennevnte forskifter.

Plan-, bygg- og oppmålingsavdelingen har ikkje vurdert den tekniske vurderinga inngående. Men plan og bygningslovas § 31-2, siste ledd er ikkje med i vurderinga. Der står det:

Kommunen kan gi tillatelse til bruksendring og nødvendig ombygging og rehabilitering av eksisterende byggverk også når det ikke er mulig å tilpasse byggverket til tekniske krav utan uforholdsmessige kostnader, dersom bruksendringen eller ombyggingen er forsvarlig og nødvendig for å sikre hensiktsmessig bruk. Kommunen kan stille vilkår i tillatelsen.

Mange vellykka vernesaker i landet har arbeidd i motbakke mot teknisk vurderingar med liknande rivingskonklusjon som i denne saka. Murbyen i Oslo og Birkelunden kulturmiljø

(som i dag er freda) er eksempel. Det samme er restauranten på Ekeberg i Oslo og Hvalstrand bad i Asker og Ingierstrand bad i Oppegård, som også fra 1930 talet.

Bumiljø –utomhusareal / støy

Utan å rekne med balkonger som må byggast inn med glas for å skjerme mot støy, blir gjennomsnittleg utomhusareal pr bueining godt og vel 27m² når privat og felles areal blir delt på 22 bueiningar som er maks mengde i bestemmelsene.

Den reelle situasjonen blir at 13 bueiningar får innglasa balkong, minimum 5 kvm stor, og tilgang til 300 kvm fellesareal fordelt på to store på 91 og 180 kvm. Resten av fellesarealet er fordelt på 5 små i 2. etasje langs trapperom og svalgang. Se visualisering på etasjeplanar nedanfor.

Innlevert støyanalyse seier området ligg i rød og gul sone. Leilighetene er planlagt med atkomst via svalgang på stille side. Det er ei uheldig løysing som tilfører støy også på stille side. Plan-, bygg- og oppmålingsetaten har ikkje drøfta behov for andre løysingar med regulant.

Regulant skriv i e-post 05.05.14:

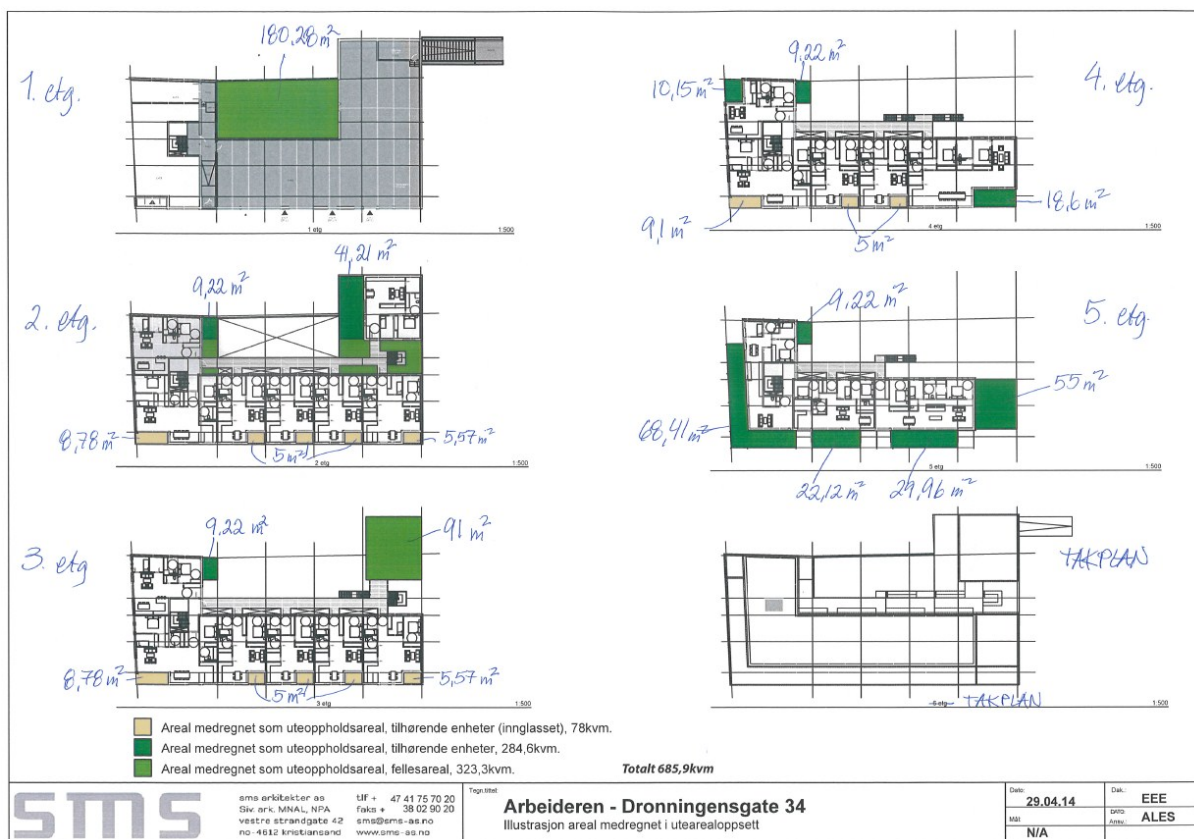
Hvis glassinndekte balkonger pga. trafikkstøy ikke skal regnes med i uteoppholdsareal er dette ny praksis i kommunen som vil si at det blir nærmest umulig å gjennomføre nye boligprosjekter i sentrale deler av Kvadraturen.

Vi kan ikke se at kommuneplan/kommunedelplan hjemler en slik praksis og etterlyser politisk vedtak for dette.

Som det allerede fremgår av trafikkstøyrapport fra Sinus og illustrert prosjekt må balkonger mot Festningsgata og Dronningens gate ha mobil glassvegg.

Da balkongene er uisolerte regnes de ikke med i bruksareal for leiligheter (omsluttende vegger) iht NS3940 og må derfor kunne regnes med i uteoppholdsareal.

Plan-, bygg- og oppmålingsavdelinga meiner endeleg avgjerd om balkonger som må glasast inne for å verne mot trafikkstøy må definerast inn i bruksarealet eller ikkje, må avgjerast ved rammesøknad.



Solforhold, regulant skriv videre i e-post 05.05.14:

Sol-/skyggeanalysen viser at det kl.15.00 vårjevndøgn er sol på alle private balkonger/terrasser mot gatene, dvs. alle leiligheter bortsett fra 1 stk. leil. i 2.etg. bakgårdsbygg.

Det er stor felles takterrasse 90m² vendt mot syd i 3.etg. over bakgårdsbygg. Denne har riktignok minimal sol kl.15 vårjevndøgn men rikelig med sol tidligere på dagen og i sommermånedene kl.15.00.

Vi mener det er lite aktuelt å sitte på en stor felles takterrasse i mars/april når en har Tresse som rekreasjonsområde i umiddelbar nærhet og en har private glassinndekte balkonger ved leilighetene som er skjermet mot kald trekk.

All erfaring fra tilsvarende prosjekter tilsier at felles takterrasser er i minimal bruk. Vi ser det dermed ikke hensiktsmessig å tilby ytterligere felles takterrasser.

Event. takterrasse over 5.etg. vil dessuten ha medført at trappe-/heishus måtte ha bli ført ytterligere en etasje opp.

Denne argumentasjonen er plan-, bygg- og oppmålingsavdelinga enig i.

Biologisk mangfold jf. Naturmangfoldloven §§ 8-12.

Området er utbygd og ubygd areal er asfaltert. Her finnes ikkje biologisk materiale verdt å nemne. Forholdet til naturmangfoldlovens §§ 8-12 er i tilstrekkelig grad belyst.

Barn og unges interesser er sikra med oppgradering i Tresse.

Universell utforming er sikra i og med teknisk forskrift for publikumsbygg og bustad over 3 etg.

Risiko- og sårbarhetsanalyse. Innsendt sjekkliste er ein eldre versjon, men likevel vurdert å vere tilstrekkelig i denne saka.

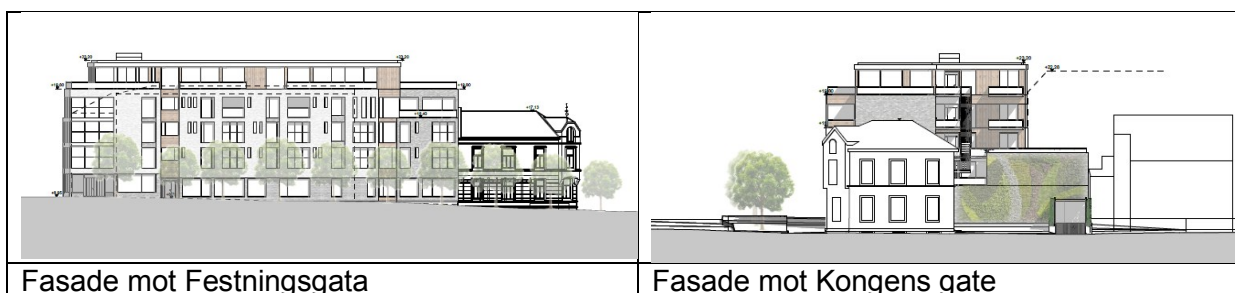
Økonomiske konsekvenser for kommunen: Ingen.

Grønstruktur. Alléen i Festningsgata er sikra i planen.

Transport. Plassert midt i byen er området godt dekket med kollektivtransport.

Estetikk.

Regulant skriv i planbeskrivelsen at murbyplanens bestemmelse om inndeling etter gammel eigedomsstruktur og materialbruk som gir eit muralt preg, illustrert under. Karakteren er funksjonalistisk, men har vindu som hol i veggen. Det kan stillast spørsmål til om der er innslag av samanhengande horisontale vindusband. Toppetasjen er samanhengande horisontalt. Avkutta hjørne er bare vist i første etasje.



I denne saka har plan-bygg- og oppmålingsetaten råda regulant til å planlegge skråtak ut mot gate, for å avslutte kvartalet på ein måte som tar omsyn til nabobebyggelsen. Dei har blitt oppmoda til kreative nye løysingar, eventuelt bare å markere skråplanet med skråribber som i Holbergs gate 54.

Regulant har illustrert same løysing som i Holbergs gate 54 slik:



Slik er det gjort i Holbergs gate 54:



saltaksbebyggelse enn flatt tak. Dei skrå ribbene / spilene kan også nyttast til mobilt vern mot sol og regn på terrassane.

Skole- og barnehagesituasjon, ureining og energi er tilfredsstillande omtalt i planbeskrivelsen.

Utbyggingspolitikk. Prosjektet er førebels ikkje innarbeida i kommunens utbyggingsprogram. Utbyggingsavtale er ikkje nødvendig.

Plan- bygg- og oppmålingsetatens anbefaling og konklusjon.

Endring av formål frå forsamlingslokale til sentrumsformål, som i denne planen er samleord for forretning, kontor, tenesteyting, hotell/overnatting og bustad, er kurant. Men riving av eit bygg som representerer både viktig sosial og arkitekturhistorisk epoke i byen er eit alvorleg spørsmål. Endeleg avgjerd om vern eller nybygg bør utstå til etter høyring. Vern eller riving i denne saka vil ha signaleffekt til framtidig regulering av andre kvartal i byen med verneverdige bygningar.

Murbyplanens prinsipp i bestemmelsene § 7 om nybygg bør innarbeidast i reguleringsbestemmelsene.

Før planen vedtas må bestemmelsene gjennomgå ein kvalitetssjekk.

Ålaug Rosseland,
06.05.14

Sak 108/14: Meldingssaker til møte i byutviklingsstyret 22.04.2014

Vedlegg

Forhåndsvarsel om midlertidig forbud mot tiltak

201404102 Oversiktskart.pdf

Kystveien 695 - vedtak av 15.08.13 omgjøres - det gis ikke dispensasjon fra kommuneplanens krav om reguleringplan for oppføring av fritidsbolig

Vedtak - delegert myndighet

1. Adresseliste.docx

2.reguleringsplan-05052014.pdf

3.bestemmelser-2014-04-30.pdf

4 Fagerholt skole 2014-03-03 gjeldende regulering.pdf

5.Gjeldende bestemmelser.pdf

Brev-Amtedal&HansenAS-250414.pdf



Arkivsak-dok. 201400006-14
Saksbehandler Grete Skoland Kaspersen

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
22.05.2014

Meldingssaker til møte i byutviklingsstyret 22.04.2014

- 64/14 GNR. 37 BNR. 678, Romeveien 30. Fylkesmannens behandling av klage over avslått søknad om dispensasjon for oppføring av carport. Fylkesmannens skriv 05.02.2014. Kommunens avslag på søknad om dispensasjon og oppføring av carport er påklaget. Fylkesmannen opprettholder kommunens vedtak.
- 65/14 Området Kongsgård – Vige, forhåndsvarsel om midlertidig forbud mot vedtak. Plan- og bygningssjefens skriv 29.04.2014. Trykt vedlegg.
- 66/14 Varsel om oppstart av revisjon av reguleringsplan for Silokaia. Skriv fra A-Lab datert 23.04.2014.
- 67/14 Justert planavgrensning for gamle St. Josephs hospital i Kristiansand kommune. Skriv fra Rambøll datert 28.04.2014.
- 68/14 GNR. 85 BNR. 41, Kystveien 694. Fylkesmannens behandling av klage over godkjenning av søknad om dispensasjon fra plankrav for oppføring av anneks. Fylkesmannens skriv 29.04.2014. Fylkesmannen omgjør kommunens vedtak. Søknad om dispensasjon fra plankrav avslås. Trykt vedlegg.
- 69/14 Mindre endring av reguleringsplan for Ålefjærveien g/s vei med boligområdet Bleget / Fagerholt, plan-ID 1001-515, iverksatt 27.11.1985. Plan- og bygningssjefens skriv 29.04.2014. Trykt vedlegg.

Forslag til vedtak:

[Byutviklingsstyret tar meldingssakene til orientering](#)

Grete Skoland Kaspersen
Utvalgssekretær